



**Dr. Lademann & Partner**  
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

## Die Bundesstraße (B 72) in Norden als Standort für einen Bau- und Gartenmarkt

Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen  
eines Ansiedlungsvorhabens und Standortalternativenprüfung



im Auftrag der Tell Bau GmbH  
Gewerbestraße 23 • 26506 Norden  
Hamburg, Mai 2017, ergänzt im Juli 2017



**Dr. Lademann & Partner**

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

## Die Bundesstraße (B 72) in Norden als Standort für einen Bau- und Gartenmarkt

Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen  
eines Ansiedlungsvorhabens und Standortalternativenprüfung

Projektnummer: 17DLP2150

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Sandra Emmerling  
Bearbeitet unter Mitarbeit von: Sascha Denneng

im Auftrag der  
Tell Bau GmbH  
Gewerbestraße 23 • 26506 Norden

erarbeitet durch  
**Dr. Lademann & Partner**  
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH  
Friedrich-Ebert-Damm 311 • 22159 Hamburg

Altmarkt 10d • 01067 Dresden  
Prinzenallee 7 • 40549 Düsseldorf  
Königstraße 10c • 70173 Stuttgart

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken - auch auszugsweise - sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt.



## Inhalt

---

	Abbildungsverzeichnis	IV
	Tabellenverzeichnis	V
<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>1</b>
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Methodik, Aufbau und Inhalt der Analyse	2
<b>2</b>	<b>Grundlagen und Bewertungskriterien</b>	<b>4</b>
2.1	Grundlagen	4
2.2	Zu den Bewertungskriterien	5
2.3	Zentrensystem und Verflechtungsbereich	8
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Einzelhandelsgroßprojektes</b>	<b>9</b>
3.1	Vorhabenkonzeption	9
3.2	Objektbewertungen der bisherigen toom-Standorte	11
3.3	Mikrostandort	16
<b>4</b>	<b>Analyse und Prognosedaten</b>	<b>18</b>
4.1	Lage im Raum	18
4.2	Sozioökonomische Rahmendaten	19
4.3	Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial	21
4.3.1	Methodische Vorbemerkungen	21
4.3.2	Wettbewerb im Raum	21
4.3.3	Herleitung des Einzugsgebiets	23
4.3.4	Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial	25
4.4	Analyse der Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet	26
4.4.1	Bau- und Heimwerkerbedarf (Do-it-yourself)	31
4.4.2	Gartenbedarf	33



4.4.3	Hausrat/GPK/Wohnaccessoires/Geschenkartikel	35
4.4.4	Haus- und Heimtextilien (inkl. Teppiche/Matratzen)	37
4.4.5	Tierbedarf	39
4.5	Analyse der städtebaulichen Ausgangslage in den untersuchten Standortlagen im Einzugsgebiet des Vorhabens	41
4.6	Vorhaben- und Wirkungsprognose	45
4.6.1	Marktanteils- und Umsatzprognose	45
4.6.2	Wirkungsprognose	54
4.6.2.1	Vorbemerkungen	54
4.6.2.2	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen – Bau- und Heimwerkerbedarf (Do-it-yourself)	56
4.6.2.3	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen – Gartenbedarf	58
4.6.2.4	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen – Hausrat/GPK/ Wohnaccessoires/Geschenkartikel	60
4.6.2.5	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen – Haus- und Heimtextilien (inkl. Teppiche/Matratzen)	62
4.6.2.6	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen – Tierbedarf	64

## **5 Raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeitsanalyse** 66

---

5.1	Zur zentralörtlichen Zuordnung	66
5.2	Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Versorgungsfunktion der zentralen Orte	68
5.3	Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts	71

## **6 Weitere Kompatibilitätsprüfungen** 73

---

6.1	Zur Kompatibilität mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Norden	73
6.2	Zur Kompatibilität mit den Vereinbarungen zur Einzelhandelskooperation Ost-Friesland	73



7	Standortalternativenprüfung	77
7.1	Vorbemerkungen zur Standortauswahl	77
7.2	Vorbemerkungen zu den Bewertungskriterien	79
7.3	Darstellung der Standortalternativen	80
7.3.1	Alternative 1: Norden-Nadörs (Wunschstandort)	81
7.3.2	Alternative 2: Norden - Gewerbestraße (Altstandort)	83
7.3.3	Alternative 3: Gewerbe- und Dienstleistungspark Leegemoor	85
7.3.4	Alternative 4: Norden, östlich der Umgehungsstraße B 72	87
7.3.5	Alternative 5: Norden, westlich der Umgehungsstraße B 72	89
7.4	Zusammenfassende Bewertung im Standortvergleich	91
8	Fazit	93



## Abbildungsverzeichnis

---

■ Abbildung 1: Derzeitige toom-Standorte in Norden und Marienhafe	11
■ Abbildung 2: toom-Markt in der Gewerbestraße in Norden	13
■ Abbildung 3: toom-Markt in der Rosenstraße in Marienhafe	15
■ Abbildung 4: Lage des Mikrostandorts	16
■ Abbildung 5: Lage des Vorhabenstandorts an der Bundesstraße	17
■ Abbildung 6: Lage im Raum	18
■ Abbildung 7: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum	22
■ Abbildung 8: Einzugsgebiet des Vorhabens	23
■ Abbildung 9: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet	27
■ Abbildung 11: Siebels-Baufachmarkt, Norden, Streulage	29
■ Abbildung 12: Hagebau Hagen Holz- und Gartenfachmarkt, Norden, Streulage	29
■ Abbildung 13: Hagebaumarkt, Hauptzentrum Hage	30
■ Abbildung 14: toom-Baumarkt, ZVB Marienhafe	30
■ Abbildung 15: Neuer Weg, ZVB Innenstadt Norden	41
■ Abbildung 16: Nebenzentrum Gewerbestraße, Norden	42
■ Abbildung 17: Hauptstraße, Hauptzentrum Hage	43
■ Abbildung 18: Rosenstraße, ZVB Marienhafe	44
■ Abbildung 19: Übersicht der Prüfstandorte	77



## Tabellenverzeichnis

---

■ Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens	10
■ Tabelle 2: Bewertung des toom-Standorts an der Gewerbestraße in Norden – I	12
■ Tabelle 3: Bewertung des toom-Standorts an der Gewerbestraße in Norden – II	13
■ Tabelle 4: Bewertung des toom-Standorts an der Rosenstraße in Marienhaf e – I	14
■ Tabelle 5: Bewertung des toom-Standorts an der Rosenstraße in Marienhaf e – II	15
■ Tabelle 6: Einwohnerentwicklung im Vergleich	20
■ Tabelle 7: Kundenpotenzial des Vorhabens	24
■ Tabelle 8: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit	25
■ Tabelle 9: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets – Bau- und Heimwerkerbedarf	31
■ Tabelle 10: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets - Gartenbedarf	33
■ Tabelle 11: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets - Hausrat/GPK/ Wohnaccessoires/Geschenkartikel	35
■ Tabelle 12: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets – Haus- und Heimtextilien	37
■ Tabelle 13: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets - Tierbedarf	39
■ Tabelle 14: Maximale Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets (nach Erweiterung) – nicht-zentrenrelevante Sortimente	46
■ Tabelle 15: Maximale Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets (nach Erweiterung) – nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente	47



■ Tabelle 16: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur nach Vorhabenrealisierung - Obergrenzen	48
■ Tabelle 17: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets (Status quo)	49
■ Tabelle 18: Umsatzstruktur des Vorhabens (Status quo)	50
■ Tabelle 19: Umsatzzuwachs des toom-Markts durch Vorhabenrealisierung	51
■ Tabelle 20: Maximaler Marktanteilszuwachs durch die Vorhabenrealisierung – nicht-zentrenrelevante Sortimente	52
■ Tabelle 21: Maximaler Marktanteilszuwachs durch die Vorhabenrealisierung – nahversorgungs- und -zentrenrelevante Sortimente	53
■ Tabelle 22: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens - Bau- und Heimwerkerbedarf	57
■ Tabelle 23: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens - Gartenbedarf	59
■ Tabelle 24: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens – Hausrat/GPK/ Wohnaccessoires/Geschenkartikel	61
■ Tabelle 25: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens – Haus- und Heimtextilien	63
■ Tabelle 26: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens – Tierbedarf	65
■ Tabelle 27: Überblick über die Standortalternativen in der Stadt Norden	78
■ Tabelle 28: Bewertungsmatrix, Standortalternative 1 – I	81
■ Tabelle 29: Bewertungsmatrix, Standortalternative 1 – II	82
■ Tabelle 30: Bewertungsmatrix, Standortalternative 2 – I	83
■ Tabelle 31: Bewertungsmatrix, Standortalternative 2 – II	84
■ Tabelle 32: Bewertungsmatrix, Standortalternative 3 – I	85
■ Tabelle 33: Bewertungsmatrix, Standortalternative 3 – II	86
■ Tabelle 34: Bewertungsmatrix, Standortalternative 4 – I	87
■ Tabelle 35: Bewertungsmatrix, Standortalternative 4 – II	88



■ Tabelle 36: Bewertungsmatrix, Standortalternative 5 – I	89
■ Tabelle 37: Bewertungsmatrix, Standortalternative 5 – II	90
■ Tabelle 38: Vergleichende Bewertung der Standortalternativen 1 bis 5	92



# 1 Einleitung

---

## 1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Am Standort Bundesstraße 72 in Norden (Landkreis Aurich) ist die Ansiedlung eines toom-Bau- und Gartenmarkts geplant. Dieser soll perspektivisch über eine Verkaufsfläche von rd. 9.000 qm verfügen. Voraussichtlich wird es dadurch zur Aufgabe des bisherigen Standorts an der Gewerbestraße in Norden kommen. Es handelt sich damit um eine Verlagerung und Erweiterung des Bau- und Gartenmarkts, wenngleich die Nachnutzung des Altstandorts noch nicht geklärt ist.

Für das Plangebiet soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit der Ausweisung eines Sondergebiets „großflächiger Einzelhandel“ aufgestellt werden. Das Vorhaben ist damit Adressat des § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB.

Die Aufgabenstellung der Untersuchung bestand somit insbesondere in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung. Darüber hinaus waren die landes- und regionalplanerischen Bestimmungen in Niedersachsen und der Regionalplanung des Landkreises Aurich zu berücksichtigen.



## 1.2 Methodik, Aufbau und Inhalt der Analyse

Im Einzelnen war für die Durchführung der **Verträglichkeitsuntersuchung** die Bearbeitung folgender Punkte erforderlich:

- Darstellung und Bewertung des Mikrostandorts und des Vorhabens sowie Ableitung der Zentrenrelevanz der einzelnen Vorhabenssortimente;
- Bewertung der Bestandsstandorte von toom in Norden und Marienhafte hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit einer längerfristigen Nutzung in dem genehmigten Sortiment resp. Bewertung der Eignung einer typgleichen oder typähnlichen Nachnutzung als Bau- und/oder Gartenmarkt;
- Darstellung und Bewertung der relevanten sozioökonomischen Rahmenbedingungen und deren Entwicklungstendenzen am Makrostandort Norden (u.a. Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftniveau, Erreichbarkeitsbeziehungen);
- Darstellung und Bewertung der vorhabenrelevanten Angebotssituation im vorhabenspezifischen Untersuchungsraum; Abschätzung der Umsätze und Flächenproduktivitäten im vorhabenrelevanten Einzelhandel;
- städtebauliche und versorgungsstrukturelle Analyse und Bewertung der Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen zur Frage der Stabilität/Fragilität der Zentren;
- Vorhabenprognose bezüglich des prospektiven Einzugsgebiets, Nachfragepotenzials, Umsatzes und zu den Marktanteilen des Vorhabens (gegliedert nach den einzelnen Vorhabenssortimenten);
- Wirkungsprognose bezüglich der zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte durch das Vorhaben zu Lasten des bestehenden Einzelhandels im Untersuchungsraum unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche (gegliedert nach den einzelnen Vorhabenssortimenten);
- städtebauliche und raumordnerische Bewertung des Vorhabens nach § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den raumordnerischen Bestimmungen in Niedersachsen sowie im Landkreis Aurich;
- Einordnung des Vorhabens in die Vereinbarungen zur Einzelhandelskooperation Ost-Friesland aus 2004, Aktualisierung 2013;



sowie für die Durchführung einer **Standortalternativenprüfung**:

- Recherche, Sichtung und differenzierte Auswertung relevanter Unterlagen;
- Prüfung von verschiedenen Standortalternativen sowie des Planstandorts auf ihre Eignung zur Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarkts über eine kriteriengestützte Bewertung. Differenziert geprüft wurden dabei insbesondere Kriterien zum Objekt/Grundstück (Mindestgröße, Mindestverkaufsfläche, Mindest-Stellplatzzahl, etc.) sowie zum Mikrostandort/Verkehr (verkehrliche Erreichbarkeit, Einsehbarkeit, etc.);
- Zusammenfassende Bewertung im Standortvergleich sowie Priorisierung der Eignung.

Um die Verträglichkeit des Vorhabens beurteilen zu können, waren eine Reihe von Primär- und Sekundärerhebungen durchzuführen:

- Sekundäranalyse der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- flächendeckende Vor-Ort-Erhebung der vorhabenrelevanten Angebotssituation bei dem Hauptsortiment Bau- und Gartenbedarf und den Randsortimenten Elektro/Technik, Fahrräder/Camping, Hausrat/Wohnaccessoires, Haus- und Heimtextilien, Möbel/Teppiche und Tier-/Zoobedarf im Einzugsgebiet des Vorhabens;
- intensive Begehungen des Mikrostandorts und der wesentlichen Wettbewerbsstandorte und zentralen Versorgungsbereiche zur Beurteilung ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit.

Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2019 als mögliches erstes Jahr der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.



## 2 Grundlagen und Bewertungskriterien

---

### 2.1 Grundlagen

Zur Erarbeitung der Verträglichkeitsanalyse war die Berücksichtigung folgender Grundlagen erforderlich:

- Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen (am 17. Februar 2017 in Kraft getreten) - Abschnitte 2.2 und 2.3.,
- Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich (Entwurf), 2015,
- Baunutzungsverordnung (§ 11 BauNVO) sowie Baugesetzbuch (§§ 30, 34 und 35 BauGB),
- Vereinbarungen zur Einzelhandelskooperation Ost-Friesland aus 2004, Aktualisierung 2013 (Regionales Einzelhandelskonzept),
- Daten des Statistischen Landesamtes zur Einwohnerentwicklung und -prognose,
- Flächennutzungsplan der Stadt Norden,
- Angaben zum Bebauungsplan für das Vorhaben sowie der Alternativstandorte,
- Aktuelle Rechtsprechung, Fachliteratur,
- Analysedaten des Gutachterbüros (u.a. GfK-Kaufkraftkennziffern, Trade Dimensions sowie zahlreiche Daten von Dr. Lademann & Partner aus ähnlich gelagerten Projekten.



## 2.2 Zu den Bewertungskriterien

Das Vorhaben in Norden mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von rd. 9.000 qm ist Adressat des § 11 Abs. 3 BauNVO, in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 8a und § 1 Abs. 4 BauGB sowie mit den Bestimmungen der Landesplanung Niedersachsen<sup>1</sup> und der Regionalplanung für den Landkreis Aurich<sup>2</sup>.

Demnach sind folgende, additiv verknüpfte Kriterien für die Zulässigkeit des Einzelhandelsvorhabens von Bedeutung:

### LROP 2017 - 2.3 Ziffer 01

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

### LROP 2017 - 2.3 Ziffer 02

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

### LROP 2017 2.3 Ziffer 03 (Kongruenzgebot)

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.

In einem Mittel- oder Oberzentrum soll das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine aperiodischen Sortimente den maßgeblichen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot aperi-

<sup>1</sup> Die Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LRP-V) ist am Tag nach der Veröffentlichung im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Vom 16.02.2017) in Kraft getreten.

<sup>2</sup> Vgl. Landkreis Aurich - Regionales Raumordnungsprogramm 2015, Entwurf (i.F. RROP Aurich).



disch mittel- und oberzentral). Der maßgebliche Kongruenzraum gemäß Satz 3 ist von der unteren Landesplanungsbehörde unter Berücksichtigung insbesondere der zentralörtlichen Versorgungsaufträge der Standortgemeinde sowie benachbarter Zentraler Orte, der verkehrlichen Erreichbarkeit der betreffenden Zentralen Orte, von grenzüberschreitenden Verflechtungen und der Marktgebiete von Mittel- und Oberzentren auf Grundlage kommunaler Einzelhandelskonzepte zu ermitteln, sofern er nicht im Regionalen Raumordnungsprogramm festgelegt ist.

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.

Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten.

Die Träger der Regionalplanung können in den Regionalen Raumordnungsprogrammen im Einzelfall Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte mit aperiodischem Kernsortiment außerhalb der Gemeindegrenze des kongruenten Zentralen Ortes in einem benachbarten Mittel- oder Grundzentrum festlegen. Voraussetzung ist, dass den Grundsätzen und Zielen zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen in gleicher Weise entsprochen wird wie bei einer Lage innerhalb des kongruenten Zentralen Ortes.

#### LROP 2017 2.3 Ziffer 04 (Konzentrationsgebot)

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.

#### LROP 2017 2.3 Ziffer 05 (Integrationsgebot)

Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig, wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 qm beträgt oder wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumordnungsverträglich raumverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.



LROP 2017 2.3 Ziffer 07 (Abstimmungsgebot)

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen. Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden. Zur Verbesserung der Versorgungsstrukturen in Grenzübereichungen soll eine grenzüberschreitende Abstimmung unter Berücksichtigung der Erreichbarkeiten und gewachsener Strukturen erfolgen.

LROP 2017 2.3 Ziffer 08 (Beeinträchtigungsverbot)

Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Darüber hinaus ist das Vorhaben nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB auf seine Kompatibilität mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Norden zu prüfen. Dieses ist aufgrund des Alters allerdings nur eingeschränkt anwendungsrelevant.

Einzelhandelsvorhaben sind im Rahmen des Verfahrens zur interkommunalen Abstimmung großflächiger Einzelhandelsvorhaben in der Region Ost-Friesland zusätzlich einem fünfstufigen Prüfschema zu unterziehen. Für Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist für Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich die Aufgreifschwelle von 800 qm Verkaufsfläche zu beachten.

Das Regionale Einzelhandelskonzept stellt dabei v.a. auf die o.g. landes- und regionalplanerischen Aspekte (v.a. raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot und Integrationsgebot) ab, um eine interkommunal ausgewogene Einzelhandelsstruktur zu sichern. Durch das regionale Einzelhandelskonzept sollen v.a. interkommunal bedeutsame Fehlentwicklungen des Einzelhandels vermieden werden und die Transparenz und Kommunikation bei grenzüberschreitenden Einzelhandelsvorhaben erreicht werden.

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



### 2.3 Zentrensystem und Verflechtungsbereich

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen ist der Stadt Norden die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Nach Vorstellungen des LROP sollen Mittelzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen Grundbedarfs als auch für den gehobenen Bedarf bereitstellen. Neben der Eigenversorgung mit periodischen Sortimenten gehört hierzu insbesondere die Versorgung des mittelzentralen Verflechtungsbereichs mit aperiodischen Angeboten ohne die Funktionen und Leistungsfähigkeit benachbarter zentraler Orte zu beeinträchtigen.

Der Verflechtungsbereich der Stadt Norden wird durch das Zentrale-Orte-Netz und der verkehrlichen Erreichbarkeit bestimmt. Nach Angaben der Regionalplanung für den Landkreis Aurich<sup>3</sup> umfasst der mittelzentrale Verflechtungsbereich neben der Stadt Norden die Gemeindegebiete Dornum, Großheide, die Samtgemeinden Hage und Brookmerland, die Inseln Norderney, Juist und Baltrum sowie teilweise das Gebiet von Krummhörn.

Nächstgelegene zentrale Orte sind das Mittelzentrum Aurich (rd. 28 km südöstlich) und das Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen Emden (rd. 35 km südlich) sowie die im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich ausgewiesenen Grundzentren Hage, Großheide, Dornum, Brookmerland (Marienhafen/Upgant-Schott) sowie Norderney, Juist und Baltrum.

<sup>3</sup> Vgl. Landkreis Aurich, Regionales Raumordnungsprogramm 2015 (Entwurf)



## 3 Beschreibung des Einzelhandelsgroßprojektes

---

### 3.1 Vorhabenkonzeption

Am Standort Bundesstraße in der Stadt Norden ist die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarkts mit rd. 9.000 qm Verkaufsfläche geplant. Als Betreiber ist die Firma toom vorgesehen.

Voraussichtlich wird es im Zuge der Vorhabenrealisierung zur Aufgabe des bisherigen toom-Standorts an der Gewerbestraße in Norden kommen (rd. 3.750 qm Verkaufsfläche). Es handelt sich damit um eine Verlagerung und Erweiterung des Bau- und Gartenmarkts, wenngleich die Nachnutzung des Altstandorts noch nicht geklärt ist. Die Gesamtverkaufsfläche wird sich demnach um rd. 5.250 qm erweitern.

Eine Schließung des toom-Standorts in Marienhafte war zunächst, d.h. während der Arbeiten des vorliegenden Verträglichkeitsgutachtens, nicht vorgesehen. Nach den neusten Planungen (Juli 2017) wird jedoch mit der Aufgabe des Marktes zum Ende des Jahres 2018 gerechnet. Der Eigentümer des Objekts plant den Standortbereich aufgrund seiner Lage in der Ortsmitte von Marienhafte durch Abriss der Bestandsgebäude und Neubau eines Nahversorgungszentrums umzustrukturieren.

Der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens liegt mit den Sortimenten Bau- und Gartenbedarf sowie Haus- und Heimtextilien sowie ergänzend Elektrogroßgeräte, Lampen/Leuchten, Haus- und Heimtextilien, Möbel und Tierbedarf eindeutig im aperiodischen Bedarf. Darüber hinaus werden im Randsortiment i.d.R. zentrenahversorgungsrelevante Sortimente angeboten (Periodischer Bedarf, Spielwaren/Hobbybedarf, Sportbedarf/Camping, Bücher/Schreibwaren sowie Hausrat/Wohnaccessoires), wobei der Verkaufsflächenanteil dieser Randsortimente max. 600 qm betragen soll.

Damit zeigt die Veränderung der Verkaufsflächenstruktur des Bau- und Gartenmarkts folgendes Bild:



Veränderung der Verkaufsflächenstruktur durch das Vorhaben			
Branchenmix	VKF in qm Status quo*	Prüfungsrelevante VKF in qm (max. Veränderung)	max. zulässige VKF in qm nach Erweiterung**
<b>nicht-zentrenrelevante Sortimente</b>	<b>3.700</b>	<b>max. 4.700 - 5.300</b>	<b>max. 8.400 - 9.000</b>
<i>Bau- und Heimwerkerbedarf</i>	3.000	2.200	5.200
<i>Gartenbedarf</i>	400	3.050	3.450
<i>Elektrogroßgeräte, Lampen/Leuchten</i>	260	140	400
<i>Haus- und Heimtextilien (inkl. Teppiche/Matratzen)</i>	40	260	300
<i>Möbel (inkl. Küchen)</i>	-	300	300
<i>Tierbedarf</i>	-	300	300
<b>zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b>	<b>50</b>	<b>max. 550</b>	<b>max. 600</b>
<i>Periodischer Bedarf</i>	-	75	75
<i>Spielwaren, Hobbybedarf</i>	-	75	75
<i>Sportbedarf, Camping</i>	10	65	75
<i>Bücher, Schreibwaren</i>	-	75	75
<i>Hausrat, GPK, Wohnaccessoires, Geschenkartikel</i>	40	260	300
<b>Prüfungsrelevante Gesamt-VKF</b>	<b>3.750</b>	<b>max. 5.250</b>	<b>max. 9.000</b>

Quelle: \*Eigene Erhebung. \*\*Annahmen von Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers. Summenbildung der einzelnen Sortimente nicht möglich, da VKF auf max. 9.000 qm gedeckelt.

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens

Das Vorhaben soll über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Festsetzung eines Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandel realisiert werden und ist damit nach § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB zu beurteilen.

Geplant ist die Ansiedlung eines toom-Bau- und Gartenmarkts in der Stadt Norden mit einer Verkaufsfläche von rd. 9.000 qm. Der Standort liegt an der Bundesstraße (B 72). Im Zuge der Vorhabenrealisierung soll der toom-Altstandort an der Gewerbestraße aufgegeben werden. Für den Standort Marienhafte wurde aufgrund des Gutachtenstands Frühjahr 2017 als worst-case Betrachtung der Fortbestand des toom-Marktes unterstellt.



### 3.2 Objektbewertungen der bisherigen toom-Standorte

Im Rahmen der Untersuchung erfolgte zunächst eine Bewertung der derzeitigen toom-Standorte in Norden und Marienhafe.

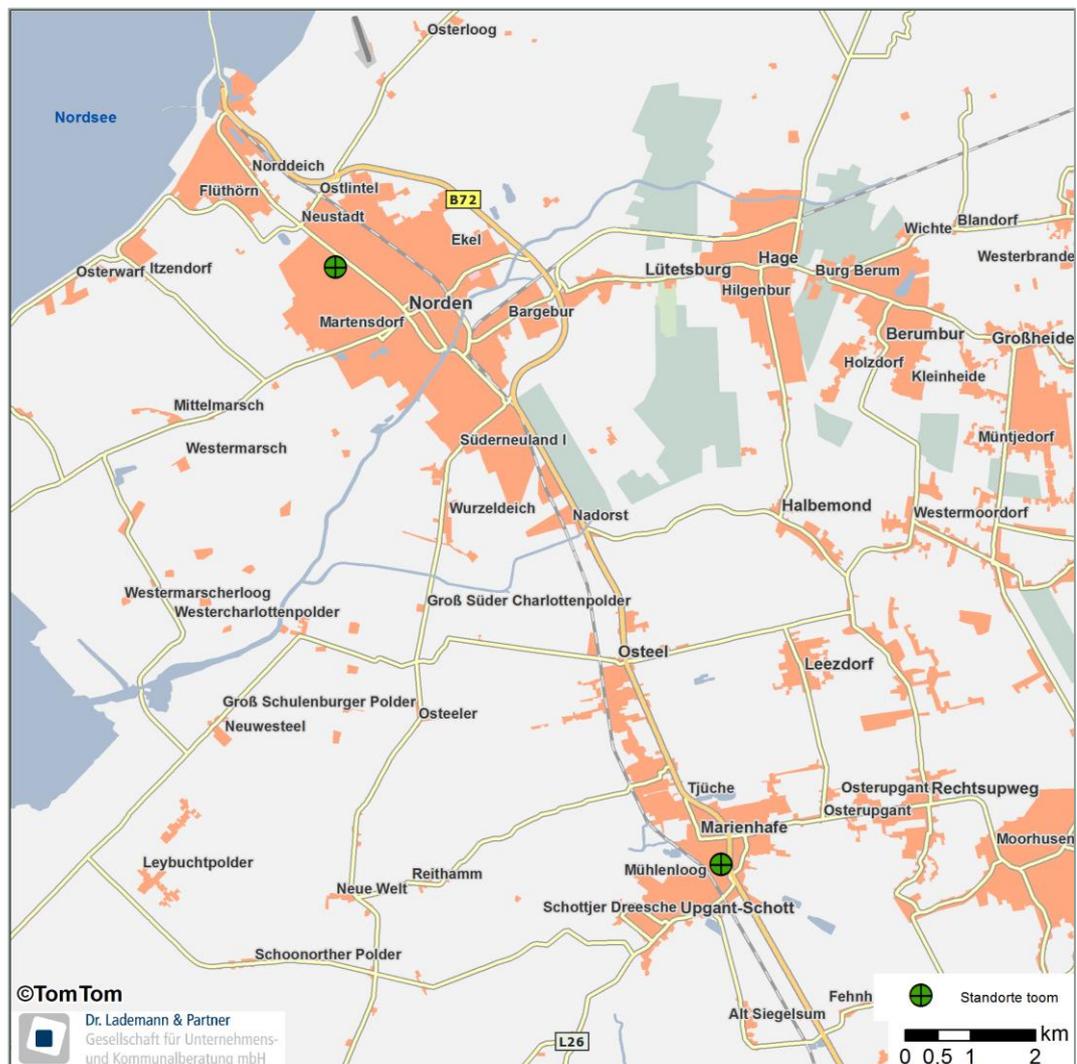


Abbildung 1: Derzeitige toom-Standorte in Norden und Marienhafe



Diese zeigt für den Standort in der Gewerbestraße in Norden zunächst folgendes Bild:

<b>toom Baumarkt Gewerbestraße 1, 26506 Norden</b>			
<b>Bewertungskriterien</b>		<b>Standort- und Objektbewertung</b>	<b>Bewertung</b>
<b>Makro</b>	Einwohner	Norden: ca. 25.100 Einwohner, LK Aurich: ca. 189.200 Einwohner	<b>+</b>
	Zentralörtliche Funktion und Verflechtungsbereich	Mittelzentrum, mittelzentraler Verflechtungsbereich umfasst Gemeindegebiete von Norden, Dornum, Großheide, die Samtgemeinden Hage und Brookmerland, die Inseln Norderney, Juist und Baltrum sowie teilweise das Gebiet von Krummhörn	<b>+</b>
<b>Mikrostandort</b>	Agglomerationsumfeld	Teil einer Fachmarkttagglomeration an der Gewerbestraße (westlich der Norddeicher Straße): Aldi, Lidl, Combi, Expert, Wiesmoor Blumencenter, Kik, Schuhpark, Charles Vögele, Spielfachmarkt, Tedi, Möbelhaus Pflüger; östlich der Norddeicher Str. angrenzend: Dänisches Bettenlager, Zweirad Gäde	<b>++</b>
	MIV-Anbindung	die Erschließung des Objekts ist ausschließlich über die Gewerbestraße eingerichtet; Zufahrt über Westlinter Weg sowie Norddeicher Straße; Letztere fungiert als wichtige innerörtliche Nord-Süd-Verbindungsachse	<b>+</b>
	Verkehrsfrequenz	Erschließungsstraße deutlich geringer als Landesstraße frequentiert; zu Nachfragespitzen stark belastet	<b>o</b>
	Sichtanbindung/Visibilität	nur von der Gewerbestraße gegeben (Ausrichtung zur Erschließungsstraße)	<b>-</b>
	Lage im Stadtgebiet/Lage zu Siedlungsgebieten	Lage im städtisch- bzw. regionalbedeutsamen Ergänzungsstandort; Lage in der nördlichen Kernstadt der Gemeinde Norden, Siedlungsgebiete befinden sich unmittelbar südlich sowie östlich der Norddeicher Straße	<b>+</b>
<b>Grundstück</b>	Größe, Zuschnitt und Topografie	kein rechteckiger Grundstückszuschnitt, hoher Ausnutzungsgrad, ca. 10.000 qm Grundfläche, Gebäude ca. 4.100 qm + zzgl. ca. 700 qm Freiverkaufsflächen	<b>-</b>
	Erschließung (Zu- und Abfahrt)	erschwerter Zu- und Abfahrt auf das Grundstück, lediglich von der teilweise stark ausgelasteten Gewerbestraße	<b>o</b>
	Stellplatzangebot	lediglich ca. 80 Stellplätze dem Objekt vorgelagert	<b>-</b>
<b>Baukörper/Objekt</b>	Form/Zuschnitt/Größe	rd. 3.750 qm Verkaufsfläche, annähernd L-förmiger Gebäudezuschnitt; zwei Gebäudeteile: kleineres Teilgebäude rechteckig, größerer Objektbereich teilweise schräge Zuschnitte	<b>--</b>
	innere Erschließung (einzelne Mietungen und innerhalb)	vom Eingangsbereich abzweigende Erschließung des Hauptgebäudes sowie des kleineren Teilobjekts (v.a. Gartensortiment)	<b>-</b>
	Anzahl Verkaufsebenen und Orientierung/Geschossigkeit	eine Verkaufsebene	<b>+</b>
	Anordnung und Übersichtlichkeit der Verkaufsflächen	durch Aufteilung auf zwei Gebäudeteile teilweise schwierige Orientierung	<b>o</b>
	Gestaltung (insgesamt und Eingangsbereiche)	sehr funktionale Gestaltung, durchschnittliche Gestaltung des Eingangsbereichs	<b>o</b>
	Zustand und Revitalisierungsbedarf des Objekts	zu geringe Objektgröße bzw. Verkaufsfläche; tiefgreifende Umbaumaßnahmen erforderlich um Barrierefreiheit sowie bessere Warenpräsentation, größeres Sortiment und leichterer Orientierung zu erreichen	<b>-</b>
	Erweiterungsmöglichkeiten, Baurecht	alle offensichtlichen Flächenpotenziale sind ausgeschöpft; Stellplatzangebot deutlich zu gering; Ausweisung über den B-Plan Nr. 23 als SO-Gebiet	<b>-</b>

Tabelle 2: Bewertung des toom-Standorts an der Gewerbestraße in Norden – I



Bewertungskriterien		Standort- und Objektbewertung	Bewertung
Performance	Kundenfrequenz im Laden, Kassenbesetzung	durchschnittliche Kundenfrequenz, angemessener Personaleinsatz	o
	Warenpräsentation, Ladengestaltung	insgesamt durchschnittliche Warenpräsentation; z.T. beengtes Raumgefühl; Eingangsbereich aufgrund der Flächenbegrenztheit funktional gestaltet	o
	Marktgängigkeit für den Bau- und Heimwerkerbedarf-Einzelhandel	für einen zeitgemäßen Bau- und Gartenfachmarkt als nicht mehr marktgängig zu bezeichnen; bereits heute deutlich zu geringes Stellplatzangebot und ungeordneter Verkehr	-
Einschätzung der Dr. Lademann & Partner GmbH. Legende: + (gut), o (durchschnittlich), - (schlecht)			

Tabelle 3: Bewertung des toom-Standorts an der Gewerbestraße in Norden – II



Abbildung 2: toom-Markt in der Gewerbestraße in Norden



Für den Standort in der Rosenstraße in Marienhaf e zeigt sich hingegen folgendes Bild:

<b>toom Baumarkt Rosenstraße 49, 26529 Marienhaf e</b>			
<b>Bewertungskriterien</b>		<b>Standort- und Objektbewertung</b>	<b>Bewertung</b>
<b>Makro</b>	Einwohner	Marienhaf e: ca. 2.300 Einwohner, Samtgem einde Brookmerland: ca. 13.400 Einwohner, LK Aurich: ca. 189.200 Einwohner	<b>o</b>
	Zentralörtliche Funktion und Verflechtungsbereich	Grundzentrum Marienhaf e/Uppgant-Schott, der Verflechtungsbereich beinhaltet das Gebiet der Samtgem einde Brookmerland	<b>o</b>
<b>Mikrostandort</b>	Agglomerationsumfeld	Teil des zentralen Versorgungsbereichs der Gem einde Marienhaf e: u.a. Edeka sowie weitere kleinteilig strukturierte Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sowie weitere zentrenergänzende Nutzungen (z.B. Gesamtschule)	<b>+</b>
	MIV-Anbindung	die Erschließung des Objekts ist ausschließlich über die Rosenstraße eingerichtet; unmittelbar angrenzend an B 72, welche als wichtige überörtliche Nord-Süd-Verbindungsachse fungiert	<b>+</b>
	Verkehrsfrequenz	Erschließungsstraße deutlich geringer als Bundesstraße frequentiert, jedoch wichtige innerörtliche Verbindungsstraße	<b>o</b>
	Sichtanbindung/Visibilität	von der Rosenstraße sowie von der Brookmerlanderstraße (B 72) gegeben	<b>o</b>
	Lage im Stadtgebiet/Lage zu Siedlungsgebieten	Lage im südlichen Randbereich des zentralen Versorgungsbereichs der Gem einde Marienhaf e; Lage im Süden der Gem einde Marienhaf e, Siedlungsgebiete befinden sich unmittelbar südlich sowie nördlich des Standorts	<b>+</b>
<b>Grundstück</b>	Größe, Zuschnitt und Topografie	kein rechteckiger Grundstückszuschnitt, ca. 11.000 qm Grundfläche, Gebäude ca. 4.700 qm + zzgl. ca. 1.700 qm Freiverkaufsflächen	<b>-</b>
	Erschließung (Zu- und Abfahrt)	zwei übersichtliche Zu- und Abfahrt auf das Grundstück von der Rosenstraße	<b>+</b>
	Stellplatzangebot	ca. 150 Stellplätze dem Objekt vorgelagert	<b>o</b>
<b>Baukörper/Objekt</b>	Form/Zuschnitt/Größe	rd. 6.500 qm Verkaufsfläche (auf teilweise zwei Ebenen), annähernd L-förmiger Gebäudezuschnitt, der aus der gewachsenen Struktur resultiert; hieraus resultieren für die Teilbereiche unterschiedliche Deckenhöhen	<b>-</b>
	innere Erschließung (einzelne Mietungen und innerhalb)	vom Eingangsbereich abzweigende Erschließung des Hauptgebäudes; zwei Treppenhäuser an den Rändern erschließen die teilweise vorhandene zweite Ebene	<b>--</b>
	Anzahl Verkaufsebenen und Orientierung/Geschossigkeit	teilweise zwei Ebenen, welche über Treppenhäuser verbunden sind	<b>--</b>
	Anordnung und Übersichtlichkeit der Verkaufsflächen	durch verschiedene Ebenen und teilweise Abtrennungen der Teilobjekte schwierige Orientierung	<b>-</b>
	Gestaltung (insgesamt und Eingangsbereiche)	sehr funktionale Gestaltung, durchschnittliche Gestaltung des Eingangsbereichs	<b>o</b>
	Zustand und Revitalisierungsbedarf des Objekts	zu geringe Objektgröße bzw. Verkaufsfläche; tiefgreifende Umbaumaßnahmen erforderlich um Barrierefreiheit sowie bessere Warenpräsentation, größeres Sortiment und leichter Orientierung zu erreichen (insbesondere Anbindung der unterschiedliche Bauabschnitte sowie Strukturierung der teilweise zweiten Ebene)	<b>-</b>
	Erweiterungsmöglichkeiten	alle offensichtlichen Flächenpotenziale sind ausgeschöpft	<b>-</b>

Tabelle 4: Bewertung des toom-Standorts an der Rosenstraße in Marienhaf e – I



Bewertungskriterien		Standort- und Objektbewertung	Bewertung
Performance	Kundenfrequenz im Laden, Kassenbesetzung	durchschnittliche Kundenfrequenz, angemessener Personaleinsatz	o
	Warenpräsentation, Ladengestaltung	insgesamt durchschnittliche Warenpräsentation; z.T. beengtes Raumgefühl; Eingangsbereich aufgrund der Flächenbegrenztheit funktional gestaltet	o
	Marktgängigkeit für den Bau- und Heimwerkerbedarf-Einzelhandel	für einen zeitgemäßen Bau- und Gartenfachmarkt als nicht mehr marktgängig zu bezeichnen; für Sparte SB-Baumarkt noch angemessen; zweite Ebene ist mittelfristig nicht mehr als Verkaufsfläche bespielbar	-
Einschätzung der Dr. Lademann & Partner GmbH. Legende: + (gut), o (durchschnittlich), - (schlecht)			

Tabelle 5: Bewertung des toom-Standorts an der Rosenstraße in Marienhäfe – II



Abbildung 3: toom-Markt in der Rosenstraße in Marienhäfe



### 3.3 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort des geplanten Baumarkts befindet sich an der Bundesstraße (B 72) und damit im Südosten der Stadt Norden.



Abbildung 4: Lage des Mikrostandorts

Die verkehrliche Anbindung des Vorhabenstandorts kann aufgrund der unmittelbaren Lage an der Bundesstraße (B 72) als sehr gut bewertet werden. Die Bundesstraße B 72 flankiert als Umgehungsstraße das Norder Stadtgebiet von Süden kommend als wichtigste Verkehrsachse. Von dieser zweigt in nördliche Richtung die Bahnhofstraße gen Zentrum ab. Gen Süd stellt die B 72 eine direkte Verbindung zur südlich gelegenen Bundesautobahn A 28 auf dem Gemeindegebiet von Filsum und dar. Außerdem führt die B 72 in Südbrookmerland auf die B 210, welche wiederum eine Anbindung an die in Emden beginnende A 31 darstellt.



Die Erschließung des Vorhabenstandorts soll über eine Zu- und Abfahrt von der Bundesstraße erfolgen, wodurch eine gute Andienung des Grundstücks gewährleistet ist.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die unmittelbar am Vorhabenstandort gelegene Bushaltestelle „Nadörst, Hohe Vier“, die von der Linie 411 in regelmäßigen Abständen bedient werden. Diese verkehrt innerhalb des Stadtgebiets von Norden sowie zu der Nachbargemeinde Marienhafe.

Das Vorhabengrundstück ist derzeit unbebaut und wird als Ackerfläche genutzt.

Das Grundstück wird von Verkehrsinfrastrukturen, v.a. B 72 (östlich) sowie Bahngleisen und einem Solarpark im Westen flankiert. Vereinzelt Wohnnutzungen befinden sich südlich und östlich des Standorts, Gewerbenutzungen (Gewerbe- und Dienstleistungspark Leegemoor) befinden sich darüber hinaus westlich der Bahngleise. Diese Nutzungen liegen somit räumlich-funktional abgesetzt.



Abbildung 5: Lage des Vorhabenstandorts an der Bundesstraße



## 4 Analyse und Prognosedaten

### 4.1 Lage im Raum

Die Stadt Norden liegt auf der ostfriesischen Halbinsel im Nordwesten des Bundeslandes Niedersachsen und ist dem Landkreis Aurich zugehörig. Die Kreisstadt Aurich befindet sich rd. 28 km südöstlich entfernt. Im Norden und Westen grenzt die Stadt Norden unmittelbar an die Nordsee an.



Abbildung 6: Lage im Raum

Die verkehrliche Anbindung der Stadt Norden kann insgesamt als gut bewertet werden: Die Bundesstraße B 72 flankiert in Ergänzung zur die Kernstadt durchlaufenden Achse „Bahnhofstraße – Burggraben – Norddeicher Straße“ als Umge-



hungsstraße das Norder Stadtgebiet in nord-südlicher Richtung und führt im südlichen Verlauf außerhalb des Stadtgebiets auf die B 210. In Emden schließt sie an das regionale sowie überregionale Straßennetz über die Bundesautobahn A 31 an. Norden ist ferner durch Regionalbahnen sowie den Fernverkehr der Deutschen Bahn mit den Haltpunkten ‚Norden‘, ‚Norddeich‘ und ‚Norddeich Mole‘ an den ÖPNV angeschlossen. Darüber hinaus verkehren mehrere inner- sowie überörtliche Buslinien.

Der Tourismus hat in Norden eine wichtige Bedeutung und spiegelt sich u.a. in Sonntagsöffnungszeiten des Einzelhandels wieder (nur Norddeich). Durch die naturräumliche Lage direkt an der Nordsee im Nordwesten der ostfriesischen Halbinsel und dem vorgelagerten Watt, welches Teil des UNESCO Weltnaturerbes Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer ist, ist die Stadt Norden von erheblichem touristischen Interesse. Der Ortsteil Norddeich ist staatlich anerkanntes Nordseeheilbad. In diesem Zusammenhang ist auf eine Vielzahl von Ferienwohnungen bzw. -häusern in der Region und sowie Fährverbindungen auf die vorgelagerten Inseln Juist und Norderney hinzuweisen. Dies induziert signifikante Potenziale für den örtlichen Einzelhandel.

## 4.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die Bevölkerungsentwicklung von Norden verlief seit Anfang 2012 mit rd. +0,1 % p.a. leicht positiv. Diese positive Entwicklung ist im Vergleich zu den im Umland liegenden Samtgemeinden Hage und Brookmerland sowie den Kommunen Aurich und Großheide jedoch tendenziell schwächer (+0,2 bis +0,7 % p.a.). Damit liegt die Einwohnerentwicklung in Norden ebenfalls unter dem positiven Trend des Landkreises Aurich (+0,3 % p.a.) sowie der Bevölkerungsentwicklung des Bundeslands Niedersachsen (+0,5 % p.a.).

Insgesamt lebten in Norden Anfang 2016

rd. 25.100 Einwohner.



Einwohnerentwicklung in Norden im Vergleich					
Stadt/Kreis/Land	2012	2016	+/- 12/16		Veränderung p.a. in %
			abs.	in %	
<b>Norden</b>	<b>25.010</b>	<b>25.117</b>	<b>107</b>	<b>0,4</b>	<b>0,1</b>
Samtgemeinde Hage	10.807	11.100	293	2,7	0,7
Samtgemeinde Brookmerland	13.143	13.352	209	1,6	0,4
Großheide	8.495	8.551	56	0,7	0,2
Aurich	40.606	41.489	883	2,2	0,5
<b>LK Aurich</b>	<b>186.713</b>	<b>189.199</b>	<b>2.486</b>	<b>1,3</b>	<b>0,3</b>
<b>Niedersachsen</b>	<b>7.774.253</b>	<b>7.926.599</b>	<b>152.346</b>	<b>2,0</b>	<b>0,5</b>

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

Tabelle 6: Einwohnerentwicklung im Vergleich

Für die Prognose der Bevölkerungsentwicklung in Norden kann in Anlehnung an die Prognose des Landesamts für Statistik Niedersachsen<sup>4</sup> unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren davon ausgegangen werden, dass die Einwohnerzahlen in den kommenden Jahren nahezu stabil bleiben werden. Im Jahr 2019 (dem möglichen Zeitpunkt der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist in Norden daher ebenfalls mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

rd. 25.100 Einwohnern.

Norden verfügt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 92,4. Die Kaufkraftkennziffer fällt damit im Vergleich zum Schnitt des Landkreises Aurich (90,3) leicht überdurchschnittlich, im Vergleich zum Landesdurchschnitt (99,1) jedoch deutlich unterdurchschnittlich aus.

---

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Mittelzentrum Norden sind als neutral zu bewerten: Einerseits liegt eine unterdurchschnittliche Kaufkraft vor. Dem steht allerdings eine stabile Einwohnerplattform entgegen. Dies wurde bei der nachfolgenden Wirkungsprognose des Vorhabens berücksichtigt.

---

<sup>4</sup> Vgl. Landesamt für Statistik Niedersachsen, Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für die Jahre 2020 und 2025



## 4.3 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

### 4.3.1 Methodische Vorbemerkungen

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

Dabei ist neben der Erreichbarkeit des Standorts und des Agglomerationsumfelds vor allem die Wettbewerbssituation im Raum für die konkrete Ausdehnung des Einzugsgebiets ausschlaggebend. Die Wettbewerbsstruktur im Raum kann sowohl limitierend als auch begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets wirken. Im Wettbewerb steht das Vorhaben vor allem mit den typgleichen und typähnlichen Fachmärkten mit dem Hauptsortiment Bau- und Gartenbedarf. Darüber hinaus sind räumlich-funktionale Barrieren zu beachten.

### 4.3.2 Wettbewerb im Raum

In der nachfolgenden Karte sind die regionalen Angebotsstrukturen dargestellt, die die räumliche Ausprägung des Einzugsgebiets beeinflussen. Wie dieser zu entnehmen ist, konzentrieren sich auf das Stadtgebiet von Norden vier strukturprägende Baufachmärkte sowie zwei Gartencenter.

Das Angebot des strukturprägenden Einzelhandels konzentriert sich zudem insbesondere auf das Mittelzentrum Aurich, die Gemeinde Südbrookmerland sowie die Samtgemeinde Brookmerland (Marienhaf, Upgant-Schott). Der übrige ländlich geprägte Untersuchungsraum weist erwartungsgemäß eine geringe Angebotsdichte auf. Vereinzelt sind jedoch weitere Wettbewerber vorzufinden (u.a. in Hage, Großheide und Leezdorf)

Die nächstgelegenen Standorte des Betreibers Toom befinden sich (neben dem zu verlagernden Standort in Norden) in Marienhaf (rd. 12 km südlich), Aurich (rd. 30 km südöstlich) und Leer (rd. 60 km südlich). Insgesamt liegt somit ein Standortnetz vor, das sich begrenzend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt.

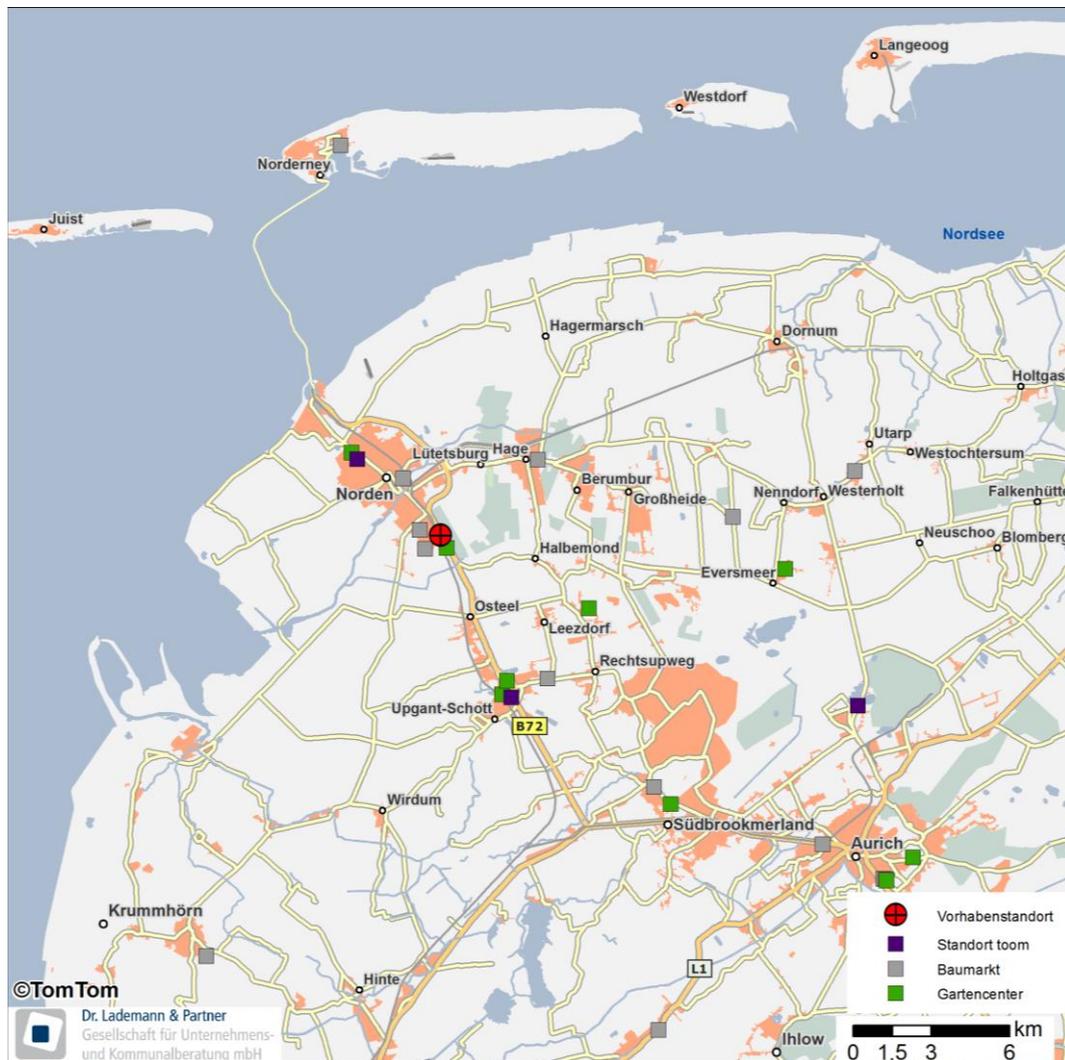


Abbildung 7: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum

### 4.3.3 Herleitung des Einzugsgebiets

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

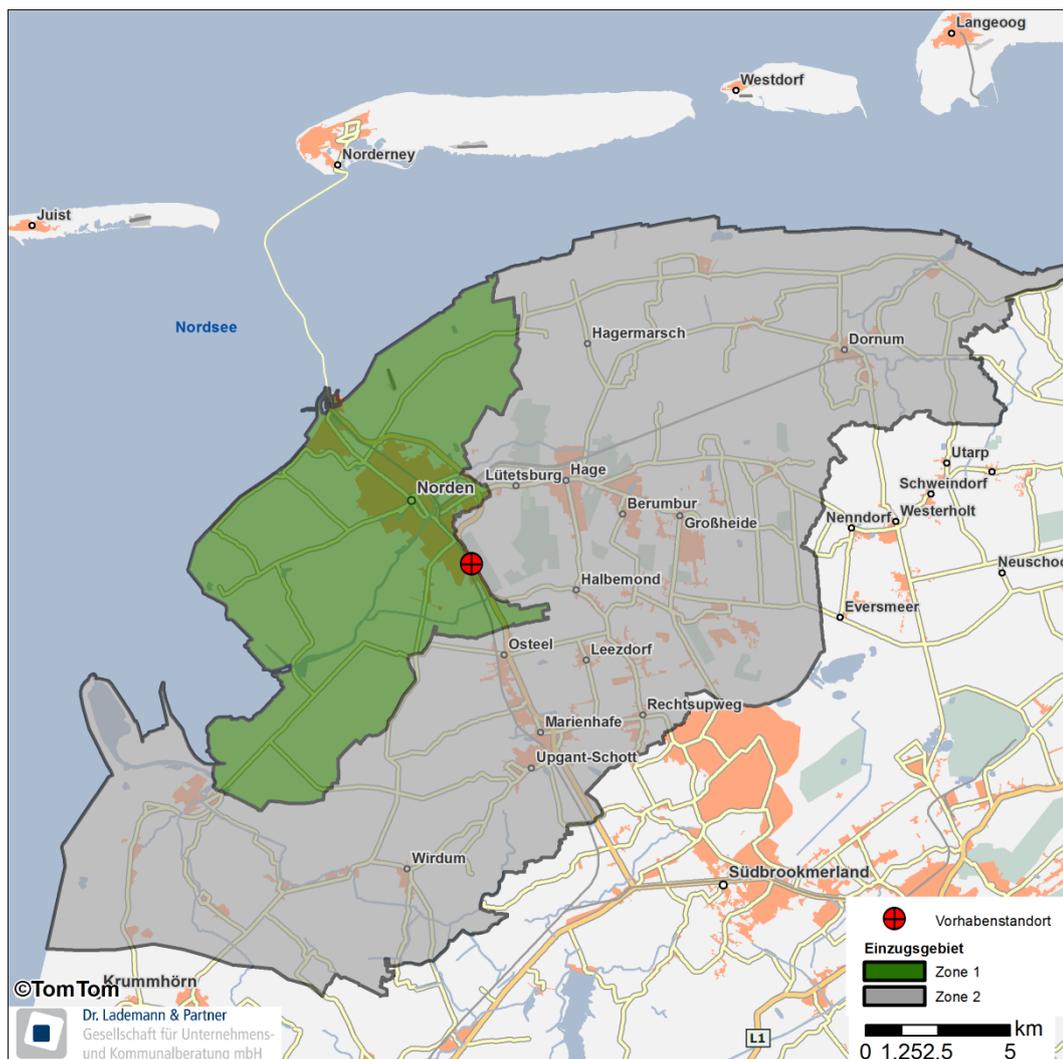


Abbildung 8: Einzugsgebiet des Vorhabens



Das Einzugsgebiet des Vorhabens umfasst zum einen das Stadtgebiet von Norden (Zone 1). Aufgrund der Standortnähe sowie der geringen Anzahl an strukturprägenden Einkaufsalternativen werden darüber hinaus in den angrenzenden Gemeindegebieten von Dornum, Großheide, den Samtgemeinden Hage und Brookerland sowie teilweise in dem nördlichen Gemeindegebiet von Krummhörn wohnende Verbraucher von dem Bau- und Gartenmarkt angesprochen (Zone 2).

In dem Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit etwa 68.200 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen kann von einem leicht steigenden Einwohnerpotenzial in 2019 ausgegangen werden von

rd. 68.400 Einwohnern.

Darüber hinaus ist mit einer Potenzialreserve<sup>5</sup> von insgesamt etwa 10 % der Grundnachfrage (Einwohneräquivalent von gut 7.600 Personen) zu rechnen. Insgesamt umfasst das Kundenpotenzial des Vorhabens in Norden somit

rd. 76.000 Personen.

<b>Einzugsgebiet des Vorhabens in Norden</b>		
<b>Bereich</b>	<b>2017</b>	<b>2019</b>
Zone 1	25.120	25.120
Zone 2	43.090	43.260
<b>Einzugsgebiet</b>	<b>68.210</b>	<b>68.380</b>
Potenzialreserve (10 %)	7.600	7.600
<b>Gesamt</b>	<b>75.810</b>	<b>75.980</b>

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

Tabelle 7: Kundenpotenzial des Vorhabens

<sup>5</sup> Diese setzt sich aus Streukunden zusammen, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (z.B. Pendler, Touristen, Durchreisende, Zufallskunden sowie Verbraucher, die außerhalb des Einzugsgebiets (insb. die Inseln Norderney, Juist und Baltrum) leben und nur selten am Standort einkaufen).



#### 4.3.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft<sup>6</sup> im Einzugsgebiet sowie des zu Grunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabebesatzes beträgt das Nachfragepotenzial für die vorhabenrelevanten Sortimente inklusive Potenzialreserve aktuell rd. 308,7 Mio. €.

Bis zur prospektiven vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2019 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung von einem leichten Anstieg des Nachfragepotenzials (inkl. Potenzialreserve) auszugehen auf rd. 309,4 Mio. € (+ 0,8 Mio. €).

Davon entfallen rd. 25,0 Mio. € auf das Sortiment Bau- und Heimwerkerbedarf.

Nachfragepotenzial des Vorhabens 2019 in Mio. €				
Daten	Zone 1	Zone 2	Potenzialreserve*	Gesamt
<b>Periodischer Bedarf</b>	<b>66,9</b>	<b>104,5</b>	<b>21,9</b>	<b>190,4</b>
<b>Aperiodischer Bedarf</b>	<b>41,8</b>	<b>65,3</b>	<b>13,7</b>	<b>119,1</b>
Bau- und Heimwerkerbedarf	8,8	13,7	2,9	25,0
Gartenbedarf	4,4	6,9	1,4	12,6
Elektrogroßgeräte, Lampen/Leuchten	5,2	8,2	1,7	14,9
Haus- und Heimtextilien**	3,0	4,7	1,0	8,5
Möbel	7,9	12,3	2,6	22,4
Tierbedarf	1,3	2,0	0,4	3,7
Spielwaren, Hobbybedarf	2,6	4,1	0,9	7,4
Sportbedarf, Camping	2,7	4,3	0,9	7,8
Bücher, Schreibwaren	3,8	6,0	1,3	10,9
Hausrat, GPK, Wohnaccessoires, Geschenkartikel	2,1	3,2	0,7	5,9
<b>Gesamt</b>	<b>108,7</b>	<b>169,8</b>	<b>35,6</b>	<b>309,4</b>
Quelle: Eigene Berechnungen. *Potenzialreserve: 10 % des Nachfragepotenzials im Einzugsgebiet.				
** inkl. Teppiche und Matratzen				

Tabelle 8: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit

<sup>6</sup> Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern der GfK Geomarketing.



---

Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial des Vorhabens in 2019 etwa 76.000 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zur Marktwirksamkeit auf gut 309 Mio. € steigen.

---

#### 4.4 Analyse der Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation erfolgte im Februar 2017 durch Dr. Lademann & Partner eine differenzierte Vor-Ort-Erhebung des vorhabenrelevanten Einzelhandelsbestands im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens. Als vorhabenrelevante Sortimente wurden insbesondere die Sortimente Bau-/Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf, Hausrat/GPK/Wohnaccessoires/Geschenkartikel, Haus-/Heimtextilien und Tierbedarf identifiziert.

Die folgende Darstellung gibt einen zusammenfassenden Überblick über die räumliche Lage der strukturprägenden Wettbewerber der Segmente Bau- und Gartenbedarf ab rd. 800 qm Verkaufsfläche innerhalb des Einzugsgebiets des Vorhabens:

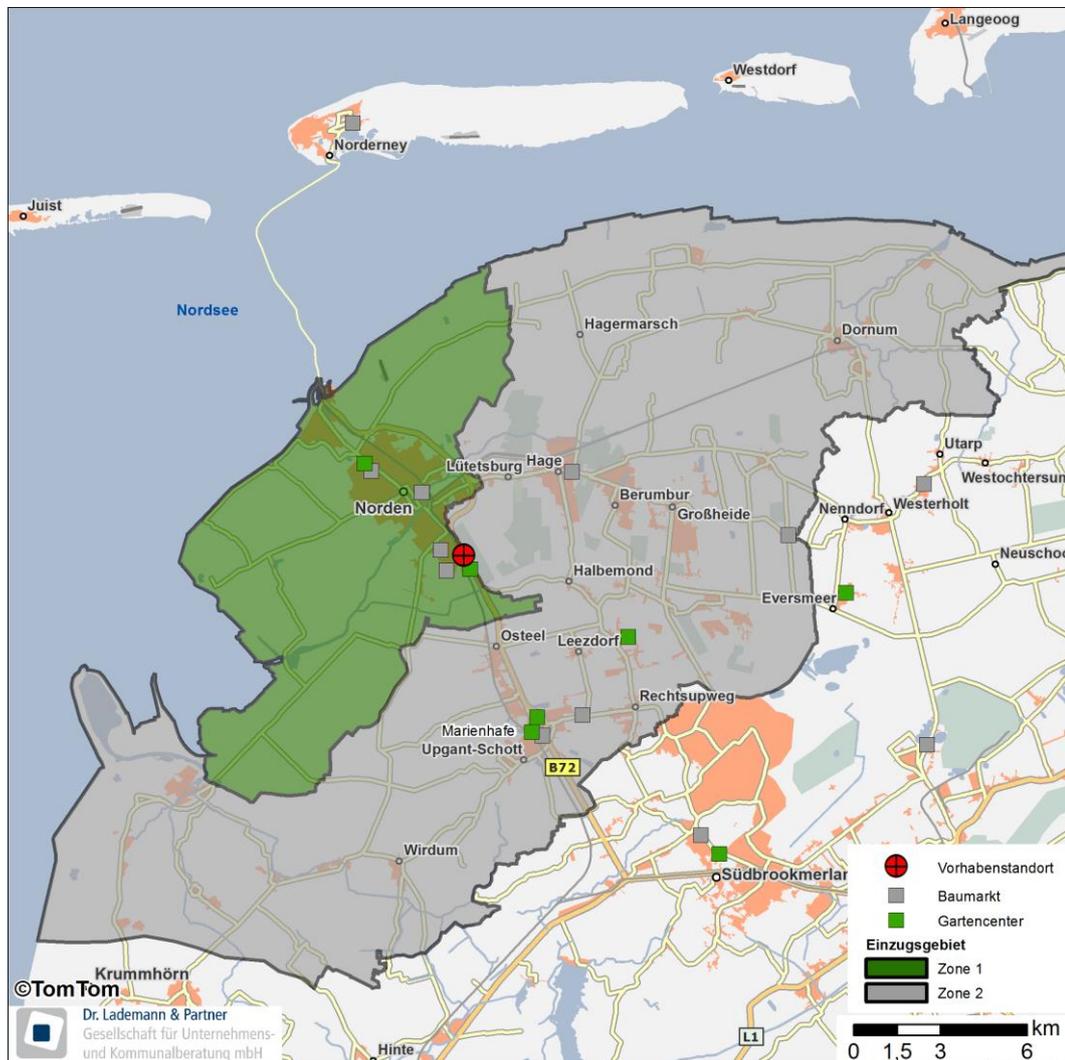


Abbildung 9: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet



Die flächengrößten strukturprägenden Wettbewerber im Hauptsortiment des Vorhabens (Bau- und Gartenbedarf) mit mehr als 800 qm Verkaufsfläche innerhalb des Untersuchungsraums sind neben dem zu verlagernden toom-Baumarkt in der Gewerbestraße in Norden:

Zone 1:

- Siebels-Baufachmarkt, Stellmacherstraße, Norden, Streulage
- Hagebau Hagen Holz- und Gartenfachmarkt, Stellmacherstraße, Norden, Streulage
- C.E. Popken-Bau- und Gartenfachmarkt, Glückauf, Streulage
- Wiesmoor-Blumencenter, Gewerbestraße, Norden, Streulage
- Gärtnerei Goldenstein, Schlackenweg, Norden, Streulage

Zone 2:

- Hagebaumarkt, Hauptstraße, Hage, Hauptzentrum Hage
- Gartencenter Schittenhelm, Junkersweg, Leezdorf, Streulage
- Wilms Baustoffe, Südarler Landstraße, Großheide, Streulage
- toom-Baumarkt, Rosenstraße, Marienhafe, ZVB Marienhafe
- Blumenhof Brookmerland, Gaster-Äcker-Weg, Marienhafe, Streulage

In den folgenden Abbildungen sind ausgewählte strukturprägende Wettbewerber dargestellt (keine abschließende Darstellung):



Abbildung 10: Siebels-Baufachmarkt, Norden, Streulage



Abbildung 11: Hagebau Hagen Holz- und Gartenfachmarkt, Norden, Streulage



Abbildung 12: Hagebaumarkt, Hauptzentrum Hage



Abbildung 13: toom-Baumarkt, ZVB Marienhafen



#### 4.4.1 Bau- und Heimwerkerbedarf (Do-it-yourself)

Den Ergebnissen dieser Erhebung zufolge wird im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens eine Verkaufsfläche im Segment Bau- und Heimwerkerbedarf von

rd. 21.100 qm

vorgehalten.

Mehr als die Hälfte der Verkaufsfläche entfällt auf die Angebote im Stadtgebiet von Norden. Die Verkaufsfläche im Nebenzentrum Gewerbestraße entfällt dabei vollumfänglich auf den zu verlagernden toom-Baumarkt.

Verkaufsflächen- und Umsatzstrukturstruktur des Einzelhandels im Einzugsgebiet			
Do-it-yourself	Anzahl der Betriebe*	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
ZVB Innenstadt Norden	-	125	0,2
Nebenzentrum Gewerbestraße	1	3.000	4,6
Streulage	5	8.275	10,0
<b>Zone 1 (Norden)</b>	<b>6</b>	<b>11.400</b>	<b>14,8</b>
Hauptzentrum Hage	2	3.660	4,9
ZVB Marienhafen	1	4.020	6,0
ZVB Upgant-Schott	1	180	0,3
Streulage	5	1.845	1,7
<b>Zone 2 (Umland)</b>	<b>9</b>	<b>9.705</b>	<b>12,8</b>
<b>Einzugsgebiet gesamt</b>	<b>15</b>	<b>21.105</b>	<b>27,6</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner. \*nur Anzahl an Betrieben mit Hauptsortiment. Werte gerundet.

Tabelle 9: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets – Bau- und Heimwerkerbedarf

Die flächengrößten und typgleichen bzw. -ähnlichen Anbieter im Einzugsgebiet sind v.a. der C.E.Popken-Bau- und Gartenfachmarkt, die Baumärkte toom und Siebels, der Hagebau Hagen-Holz- und Gartenfachmarkt (Zone 1) sowie die Baumärkte Hagebau und toom, Wilms-Baustoffe und Baubedarf Jungenkrüger (Zone 2).

Die Umsätze für das Segment Bau- und Heimwerkerbedarf im Einzugsgebiet wurden wiederum auf der Grundlage allgemeiner Branchenkennziffern, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt.



Der Brutto-Umsatz im Sortiment Bau- und Heimwerkerbedarf (ohne Neben- und Randsortimente) innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt

rd. 28 Mio. €.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität für das Sortiment Bau- und Heimwerkerbedarf beträgt insgesamt rd. 1.300 € je qm Verkaufsfläche. Die niedrige Flächenleistung wird maßgeblich durch den Verkaufsflächenanteil von flächenextensiven Baufachmärkten bestimmt.

Die sortimentspezifische Zentralität beläuft sich im Einzugsgebiet aktuell auf rd. 123 % und deutet auf Nachfragezuflüsse hin. Dies zeigt, dass es dem Mittelzentrum Norden gelingt, über die Stadtgrenze auszustrahlen. Eine raumbedeutsame Schiefelage ist bei diesem Sortiment nicht zu erkennen. Vielmehr sind längere Beschaffungswege bei diesem Sortiment üblich (Streukunden).

---

Bei dem Sortiment Bau- und Heimwerkerbedarf werden auf einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 21.100 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets brutto rd. 28 Mio. € Umsatz generiert.

---



#### 4.4.2 Gartenbedarf

Den Ergebnissen der durch Dr. Lademann & Partner erfolgten Erhebung zufolge wird im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens eine Verkaufsfläche im Segment Gartenbedarf von

rd. 18.000 qm

vorgehalten.

Rund ein Drittel der Verkaufsfläche entfällt auf die Angebote im Norder Stadtgebiet.

<b>Verkaufsflächen- und Umsatzstrukturstruktur des Einzelhandels im Einzugsgebiet</b>			
<b>Gartenbedarf, auch Schnittblumen</b>	<b>Anzahl der Betriebe*</b>	<b>Verkaufsfläche in qm</b>	<b>Umsatz in Mio. €</b>
ZVB Innenstadt Norden	3	270	0,7
Nebenzentrum Gewerbestraße	2	1.870	2,5
Streulage	3	4.435	4,5
<b>Zone 1 (Norden)</b>	<b>8</b>	<b>6.575</b>	<b>7,8</b>
Hauptzentrum Hage	2	2.105	2,0
ZVB Marienhaf	3	1.670	2,3
ZVB Upgant-Schott	1	115	0,2
Streulage	9	7.490	6,6
<b>Zone 2 (Umland)</b>	<b>15</b>	<b>11.380</b>	<b>11,1</b>
<b>Einzugsgebiet gesamt</b>	<b>23</b>	<b>17.955</b>	<b>18,8</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner. \*nur Anzahl an Betrieben mit Hauptsortiment. Werte gerundet.

Tabelle 10: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets - Gartenbedarf

Die flächengrößten Anbieter im Einzugsgebiet sind v.a. der C.E. Popken-Bau- und Gartenfachmarkt, der toom-Baumarkt, das Wiesmoor-Blumencenter und die Gärtnerei Goldenstein (Zone 1) sowie die Baumärkte Hagebau und toom, das Gartencenter Schittenhelm, der Blumenhof Brookmerland sowie der Landhandel Nord-West (Zone 2).

Die Umsätze für das Segment Gartenbedarf im Einzugsgebiet wurden wiederum auf der Grundlage allgemeiner Branchen Kennziffern, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt.



Der Brutto-Umsatz im Sortiment Gartenbedarf innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt

rd. 19 Mio. €.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität für das Sortiment Gartenbedarf beträgt insgesamt rd. 1.050 € je qm Verkaufsfläche. Die niedrige Flächenleistung wird maßgeblich durch den Verkaufsflächenanteil von flächenextensiven Gartenfachmärkten bestimmt.

Die sortimentspezifische Zentralität beläuft sich im Einzugsgebiet aktuell auf rd. 84 % und deutet auf leichte Nachfrageabflüsse hin.

---

Bei dem Sortiment Gartenbedarf werden auf einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 18.000 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets brutto rd. 19 Mio. € Umsatz generiert.

---



#### 4.4.3 Hausrat/GPK/Wohnaccessoires/Geschenkartikel

Den Ergebnissen der durch Dr. Lademann & Partner erfolgten Erhebung zufolge wird im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens eine Verkaufsfläche im Segment Hausrat/GPK/ Wohnaccessoires/Geschenkartikel von

rd. 5.100 qm

vorgehalten.

Rund zwei Drittel der Verkaufsfläche entfallen auf die Angebote im Stadtgebiet von Norden.

Verkaufsflächen- und Umsatzstrukturstruktur des Einzelhandels im Einzugsgebiet			
Hausrat, GPK, Wohnaccessoires, Geschenkartikel	Anzahl der Betriebe*	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
ZVB Innenstadt Norden	8	1.310	2,9
Nebenzentrum Gewerbestraße	1	630	1,1
Streulage	3	1.335	2,8
<b>Zone 1 (Norden)</b>	<b>12</b>	<b>3.275</b>	<b>6,8</b>
Hauptzentrum Hage	2	525	0,8
ZVB Marienhaf	1	195	0,4
ZVB Upgant-Schott	2	890	1,2
Streulage	-	175	0,4
<b>Zone 2 (Umland)</b>	<b>5</b>	<b>1.785</b>	<b>2,8</b>
<b>Einzugsgebiet gesamt</b>	<b>17</b>	<b>5.060</b>	<b>9,6</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner. \*nur Anzahl an Betrieben mit Hauptsortiment. Werte gerundet.

Tabelle 11: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets - Hausrat/GPK/ Wohnaccessoires/Geschenkartikel

Die flächengrößten Anbieter im Norder Stadtgebiet sind v.a. Depot (ZVB Innenstadt Norden), der Wreesmann-Sonderpostenmarkt, das Dänische Bettenlager sowie der Nonfood-Discounter Tedi. Im Umland sind ebenfalls ein Tedi-Markt (Hauptzentrum Hage) sowie der VO-Markt (Streulage, Zone 2) zu nennen. Darüber hinaus wird das Sortiment insbesondere als Randsortiment geführt (u.a. Real-SB-Warenhaus sowie C.E. Popken-Bau- und Gartenfachmarkt)

Die Umsätze für das Segment Hausrat/GPK/ Wohnaccessoires/Geschenkartikel im Einzugsgebiet wurden wiederum auf der Grundlage allgemeiner Branchenkennziffern, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt.



Der Brutto-Umsatz im Sortiment Hausrat/GPK/ Wohnaccessoires/Geschenkartikel innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt

rd. 10 Mio. €.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität für das Sortiment Hausrat/GPK/ Wohnaccessoires/Geschenkartikel beträgt insgesamt rd. 1.900 € je qm Verkaufsfläche.

Die sortimentspezifische Zentralität beläuft sich im Einzugsgebiet aktuell auf rd. 43 % und deutet auf erhöhte Nachfrageabflüsse hin. In Bezug auf das Marktgebiet des Norder Einzelhandels weist die Zentralität auf Entwicklungsspielräume hin.

---

Bei dem Sortiment Hausrat/GPK/ Wohnaccessoires/Geschenkartikel werden auf einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 5.100 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets brutto rd. 10 Mio. € Umsatz generiert.

---



#### 4.4.4 Haus- und Heimtextilien (inkl. Teppiche/Matratzen)

Den Ergebnissen der durch Dr. Lademann & Partner erfolgten Erhebung zufolge wird im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens eine Verkaufsfläche im Segment Haus- und Heimtextilien (inkl. Teppiche und Matratzen) von

rd. 1.900 qm

vorgehalten.

Etwa die Hälfte der Verkaufsfläche entfällt auf die Betriebe im Stadtgebiet von Norden.

<b>Verkaufsflächen- und Umsatzstrukturstruktur des Einzelhandels im Einzugsgebiet</b>			
<b>Haus- und Heimtextilien</b>	<b>Anzahl der Betriebe*</b>	<b>Verkaufsfläche in qm</b>	<b>Umsatz in Mio. €</b>
ZVB Innenstadt Norden	2	170	0,4
Nebenzentrum Gewerbestraße	-	130	0,3
Streulage	2	675	1,4
<b>Zone 1 (Norden)</b>	<b>4</b>	<b>975</b>	<b>2,1</b>
Hauptzentrum Hage	2	680	1,4
ZVB Marienhafen	-	65	0,1
ZVB Upgant-Schott	-	90	0,1
Streulage	1	55	0,1
<b>Zone 2 (Umland)</b>	<b>3</b>	<b>890</b>	<b>1,7</b>
<b>Einzugsgebiet gesamt</b>	<b>7</b>	<b>1.865</b>	<b>3,8</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner. \*nur Anzahl an Betrieben mit Hauptsortiment. Werte gerundet.

Tabelle 12: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets – Haus- und Heimtextilien

Die flächengrößten Anbieter im Einzugsgebiet sind u.a. ein Dänisches Bettenlager im Norder Stadtgebiet (Streulage) sowie Gerken & Sohn Raumausstattung (Hauptzentrum Hage). Darüber hinaus wird das Sortiment vor allem als Randsortiment angeboten.

Die Umsätze für das Segment Haus- und Heimtextilien im Einzugsgebiet wurden wiederum auf der Grundlage allgemeiner Branchen Kennziffern, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt.



Der Brutto-Umsatz bei dem Sortiment Haus- und Heimtextilien innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt

rd. 4 Mio. €.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 2.000 € je qm Verkaufsfläche.

Die sortimentspezifische Zentralität im Segment Haus- und Heimtextilien beläuft sich im Einzugsgebiet aktuell auf rd. 17 % und deutet auf erhöhte Nachfrageabflüsse hin. In Bezug auf das Marktgebiet des Norder Einzelhandels weist die Zentralität auf Entwicklungsspielräume hin.

---

Bei dem Sortiment Haus- und Heimtextilien beträgt die Verkaufsfläche insgesamt rd. 1.900 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets; es werden brutto rd. 4 Mio. € Umsatz generiert.

---



#### 4.4.5 Tierbedarf

Den Ergebnissen der durch Dr. Lademann & Partner erfolgten Erhebung zufolge wird mit Stand Februar 2017 im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens eine Verkaufsfläche im Segment Tierbedarf von

rd. 2.400 qm

vorgehalten.

Etwa die Hälfte der Verkaufsfläche entfällt auf Angebote im Norder Stadtgebiet.

<b>Verkaufsflächen- und Umsatzstrukturstruktur des Einzelhandels im Einzugsgebiet</b>			
<b>Tierbedarf</b>	<b>Anzahl der Betriebe*</b>	<b>Verkaufsfläche in qm</b>	<b>Umsatz in Mio. €</b>
ZVB Innenstadt Norden	-	220	0,3
Nebenzentrum Gewerbestraße	-	70	0,1
Streulage	2	910	1,4
<b>Zone 1 (Norden)</b>	<b>2</b>	<b>1.200</b>	<b>1,8</b>
Hauptzentrum Hage	1	330	0,5
ZVB Marienhafen	1	65	0,1
ZVB Upgant-Schott	-	100	0,1
Streulage	1	685	1,0
<b>Zone 2 (Umland)</b>	<b>3</b>	<b>1.180</b>	<b>1,8</b>
<b>Einzugsgebiet gesamt</b>	<b>5</b>	<b>2.380</b>	<b>3,6</b>
Quelle: Dr. Lademann & Partner. *nur Anzahl an Betrieben mit Hauptsortiment. Werte gerundet.			

Tabelle 13: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets - Tierbedarf

Die flächengrößten und typgleichen Anbieter im Einzugsgebiet sind v.a. ein Fressnapf und ein Kiebitzmarkt in den Streulagen der Stadt Norden. Im Umland wird das Sortiment insbesondere in Landhandel-Betrieben angeboten.

Die Umsätze für das Segment Tierbedarf im Einzugsgebiet wurden wiederum auf der Grundlage allgemeiner Branchenkenzziffern, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt.



Der Brutto-Umsatz im Sortiment Tierbedarf innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt

rd. 4 Mio. €.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität für das Sortiment Tierbedarf beträgt insgesamt rd. 1.500 € je qm Verkaufsfläche.

Die Zentralität beläuft sich im Einzugsgebiet aktuell auf rd. 16 % und deutet auf erhöhte Nachfrageabflüsse hin. In Bezug auf das Marktgebiet des Norder Einzelhandels weist die Zentralität auf Entwicklungsspielräume hin.

---

Bei dem Sortiment Tierbedarf werden auf einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 2.400 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets brutto rd. 4 Mio. € Umsatz generiert.

---



#### 4.5 Analyse der städtebaulichen Ausgangslage in den untersuchten Standortlagen im Einzugsgebiet des Vorhabens

##### **ZVB Innenstadt, Norden**

Der faktische zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Norden befindet sich im östlichen Stadtgebiet von Norden, jedoch zentral in der Kernstadt (rd. 2,7 km Entfernung vom Vorhabenstandort). Dieser erstreckt sich entlang der Osterstraße, Am Markt, der als Fußgängerzone gestalteten Straße Neuer Weg und umfasst ebenfalls das südlich des Norder Tiefs gelegene Einkaufszentrum ‚Norder Tor‘ unweit der L 72. Es handelt sich dabei um den bedeutsamsten zentralen Versorgungsbereich mit dem größten städtebaulich integrierten Geschäftsbereich der Stadt. In diesem Bereich befinden sich Einzelhandelsnutzungen, Dienstleistungsbetriebe, gastronomische sowie weitere frequenzerzeugende Nutzungen (u.a. Rathaus). Zu den Magnetbetrieben gehören die SB-Warenhäuser real und Kaufland, ein E-Center-Verbrauchermarkt sowie ein Aldi-Lebensmitteldiscounter, die Drogeriemärkte Rossmann und Müller sowie das Kaufhaus Ceka. Das Innenstadtzentrum ist – trotz vereinzelter kleinteiliger Leerstände – als stabil zu bewerten. Von den vorhabenrelevanten Sortimenten geht zudem keine Zentrenprägung aus.



Abbildung 14: Neuer Weg, ZVB Innenstadt Norden



### **Nebenzentrum Gewerbestraße, Norden**

Eine weitere Einkaufslage der Stadt Norden ist das faktische Nebenzentrum Gewerbestraße. Dieses befindet sich in der nordwestlichen Kernstadt und dient als ergänzendes Versorgungszentrum für überwiegend großflächige Handelsnutzungen. Es umfasst den Bereich östlich und westlich der Gewerbestraße zwischen der Danziger Straße im Norden und dem Westlinteler Weg im Süden und befindet sich rd. 4,9 km vom Vorhabenstandort entfernt.

Dort ist auch der Standort des zu verlagernden toom-Baumarkts. Darüber hinaus befinden sich dort u.a. das Möbelhaus Pflüger, ein Expert-Elektrofachmarkt, das Blumencenter Wiesmoor, ein Tedi-Nonfood-Discounter, die Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl, ein Combi-Verbrauchermarkt, einem Schuhpark Fascies, einem Kik-Bekleidungsfachmarkt sowie einem Spielfachmarkt. Ergänzt wird das Angebot durch vereinzelte Dienstleistungsangebote sowie Gastronomie. Der Standort wird somit durch nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante sowie nicht-zentrenrelevante Sortimente geprägt. Das Zentrum erfüllt somit seine Versorgungsfunktion und ist als stabil zu bewerten.



Abbildung 15: Nebenzentrum Gewerbestraße, Norden



### **Hauptzentrum Hage**

Im Norder Umland bildet das Hauptzentrum der Gemeinde Hage eine weitere Einkaufslage im Einzugsgebiet des Vorhabens (Zone 2). Es befindet sich rd. 7 km östlich der Stadt Norden, an der L 6. Die Haupteinkaufslage befindet sich im Bereich der Hauptstraße, Am Edenhof und Baantjebur. Hier befinden sich sowohl kleinteilig strukturierte als auch großflächige Einzelhandelsbetriebe aller Bedarfsbereiche, welche durch Dienstleistungsbetriebe und vereinzelt Gastronomie ergänzt werden. Als vorhabenrelevanter Betrieb ist insbesondere der Hagebaumarkt zu nennen. Weitere Magnetbetriebe des Zentrums sind die Verbrauchermärkte E-Center und Combi, ein Aldi-Discounter, ein Tedi-Nonfood-Discounter sowie ein Euronics-Elektrofachmarkt. Das Ortszentrum erfüllt somit seine grundzentrale Versorgungsfunktion und ist als stabil zu bewerten. Der Angebotsbesatz geht z.T. auch über die raumordnerisch zugewiesene Versorgungsfunktion für die eigene Gemeinde hinaus.



Abbildung 16: Hauptstraße, Hauptzentrum Hage



### **ZVB Marienhaf**

Eine weitere Einkaufslage im Umland bildet der ZVB Marienhaf. Dieses Ortszentrum befindet sich rd. 10 km südöstlich der Stadt Norden, unweit der B 72. Die Haupteinkaufslage befindet sich im Bereich Am Markt/Rosenstraße. Hier befinden sich insbesondere kleinflächige inhabergeführte Einzelhandelsbetriebe sowie ergänzend vereinzelt großflächige Filialisten. Diese werden durch Dienstleistungsbetriebe sowie gastronomische Nutzungen ergänzt. Wesentlicher vorhabenrelevanter Anbieter ist ein toom-Baumarkt, welcher sich im südlichen Bereich des Ortszentrums befindet. Dort ist außerdem ein Edeka-Verbrauchermarkt ansässig. Das Ortszentrum erfüllt somit seine grundzentrale Versorgungsfunktion und ist als stabil zu bewerten.



Abbildung 17: Rosenstraße, ZVB Marienhaf

---

Der bedeutsamste zentrale Versorgungsbereich im Einzugsgebiet des Vorhabens ist der faktische zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Norden. Die flächengrößten Anbieter der Segmente Bau- und Heimwerkerbedarf sowie Gartenbedarf sind – mit Ausnahme in den Zentren von Hage und Marienhaf – in den dezentralen Lagen vorzufinden. Bei den dargestellten Einkaufslagen handelt es sich um stabile Zentren, die ihren zugewiesenen Versorgungsfunktionen gerecht werden.

---



## 4.6 Vorhaben- und Wirkungsprognose

### 4.6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose

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

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

Während das Einzugsgebiet den Raum repräsentiert, aus dem ein Handelsstandort regelmäßig seine Kunden gewinnt, bezeichnet der Marktanteil den Umfang an Nachfrage, den ein Handelsstandort aus diesem Gebiet binden kann.

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

Für das Vorhaben mit einer Verkaufsfläche von rd. 9.000 qm ist davon auszugehen, insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 5 % erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei mit rd. 32 % im Segment Bau- und Heimwerkerbedarf erzielt. In der Zone 1 wird dieser bei rd. 46 %, in der Zone 2 bei rd. 24 % liegen. Im Segment Gartenbedarf wird der Marktanteil in der Zone 1 rd. 43 % und in der Zone 2 rd. 22 % betragen (gesamt bei rd. 30 %).



<b>Maximale Marktanteile des Vorhabens im Einzugsgebiet (nach Vorhabenrealisierung)*</b>			
<b>Bau- und Heimwerkerbedarf</b>	<b>Zone 1</b>	<b>Zone 2</b>	<b>Gesamt</b>
Marktpotenzial (Mio. €)	8,8	13,7	22,5
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	4,0	3,2	7,3
Marktanteile	46%	24%	32%
<b>Gartenbedarf</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	4,4	6,9	11,3
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	1,9	1,5	3,4
Marktanteile	43%	22%	30%
<b>Elektrogroßgeräte, Lampen/Leuchten</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	5,2	8,2	13,4
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,6	0,5	1,1
Marktanteile	11%	6%	8%
<b>Haus- und Heimtextilien</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	3,0	4,7	7,7
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,4	0,2	0,6
Marktanteile	14%	4%	8%
<b>Möbel (inkl. Küchen)</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	7,9	12,3	20,2
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,2	0,2	0,4
Marktanteile	2%	1%	2%
<b>Tierbedarf</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	1,3	2,0	3,3
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,3	0,1	0,4
Marktanteile	21%	7%	12%
Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.			

Tabelle 14: Maximale Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets (nach Erweiterung) – nicht-zentrenrelevante Sortimente



<b>Maximale Marktanteile des Vorhabens im Einzugsgebiet (nach Vorhabenrealisierung)*</b>			
<b>Periodischer Bedarf</b>	<b>Zone 1</b>	<b>Zone 2</b>	<b>Gesamt</b>
Marktpotenzial (Mio. €)	66,9	104,5	171,3
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,2	0,1	0,3
Marktanteile	0,3%	0,1%	0,2%
<b>Spielwaren, Hobbybedarf</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	2,6	4,1	6,7
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,1	0,1	0,2
Marktanteile	4%	1%	2%
<b>Sportbedarf, Camping</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	2,7	4,3	7,0
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,1	0,0	0,1
Marktanteile	4%	1%	2%
<b>Bücher, Schreibwaren</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	3,8	6,0	9,8
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,1	0,0	0,1
Marktanteile	2%	1%	1%
<b>Hausrat, GPK, Wohnaccessoires, Geschenkartikel</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	2,1	3,2	5,3
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,4	0,2	0,6
Marktanteile	20%	6%	12%
Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.			

Tabelle 15: Maximale Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets (nach Erweiterung) – nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 10 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der o.g. Potenzialreserve gespeist werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird der einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 1.500 € je qm Verkaufsfläche insgesamt im Bereich von max. 13,5 bis 15,0 Mio. € liegen,

wovon mit max. 11,6 bis 13,5 Mio. € der Schwerpunkt auf das Hauptsortiment Bau- und Heimwerkerbedarf entfällt.



Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Vorhabens (nach Vorhabenrealisierung) - Obergrenzen -			
Branchenmix	Verkaufs- fläche in qm**	Flächen- produk- tivität*	Umsatz in Mio. €
<b>nicht-zentrenrelevante Sortimente</b>	<b>max. 8.400 - 9.000</b>	<b>-</b>	<b>von 11,6 bis 13,5</b>
Bau- und Heimwerkerbedarf	5.200	1.550	8,1
Gartenbedarf	3.450	1.090	3,8
<i>davon Warmhalle</i>	900	1.600	1,4
<i>davon Kalthalle</i>	900	1.600	1,4
<i>davon Überdachte Freifläche</i>	550	800	0,4
<i>davon Freifläche</i>	1.100	400	0,4
Elektro Großgeräte, Lampen/Leuchten	400	3.000	1,2
Haus- und Heimtextilien (inkl. Teppiche/Matratzen)	300	2.300	0,7
Möbel (inkl. Küchen)	300	1.300	0,4
Tierbedarf	300	1.500	0,5
<b>zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b>	<b>max. 600</b>	<b>-</b>	<b>max. 1,5</b>
Periodischer Bedarf	75	4.500	0,3
Spielwaren, Hobbybedarf	75	2.400	0,2
Sportbedarf, Camping	75	2.200	0,2
Bücher, Schreibwaren	75	1.500	0,1
Hausrat, GPK, Wohnaccessoires, Geschenkartikel	300	2.300	0,7
<b>Gesamt</b>	<b>max. 9.000</b>	<b>-</b>	<b>von 13,5 bis 15,0</b>
Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.			
** Summenbildung der einzelnen Sortimente nicht möglich, da Verkaufsfläche auf max. 9.000 qm gedeckelt.			

Tabelle 16: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur nach Vorhabenrealisierung - Obergrenzen

Bei dem Vorhaben handelt es sich allerdings um die Verlagerung und Erweiterung eines bereits in Norden ansässigen Betriebs. Der bestehende Bau- und Gartenfachmarkt hat mit seinen Umsätzen seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert.

Aktuell beläuft sich der Marktanteil des toom-Markts im Einzugsgebiet insgesamt auf rd. 2 %.



<b>Marktanteile des Vorhabens im Einzugsgebiet (status quo)*</b>			
<b>Bau- und Heimwerkerbedarf</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	8,8	13,7	22,4
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	2,3	1,9	4,2
Marktanteile	26%	14%	19%
<b>Gartenbedarf</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	4,4	6,9	11,3
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,3	0,2	0,5
Marktanteile	6%	3%	4%
<b>Elektrogroßgeräte, Lampen/Leuchten</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	5,2	8,1	13,4
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,4	0,3	0,7
Marktanteile	7%	4%	5%
<b>Haus- und Heimtextilien (inkl. Teppiche)</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	3,0	4,7	7,7
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,1	0,0	0,1
Marktanteile	2%	1%	1%
<b>Sportbedarf, Camping</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	2,7	4,3	7,0
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,0	0,0	0,0
Marktanteile	0,5%	0,2%	0,3%
<b>Hausrat, GPK, Wohnaccessoires, Geschenkartikel</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	2,1	3,2	5,3
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,1	0,0	0,1
Marktanteile	3%	1%	2%
Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.			

Tabelle 17: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets (Status quo)



Bezogen auf ein volles Geschäftsjahr stellt sich aktuell die Umsatzstruktur am Standort wie folgt dar:

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Vorhabens (status-quo)			
Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächenproduktivität*	Umsatz in Mio. €
<b>nicht-zentrenrelevante Sortimente</b>	<b>3.700</b>	<b>1.630</b>	<b>6,0</b>
Bau- und Heimwerkerbedarf	3.000	1.550	4,6
<i>davon Baumarkt</i>	2.355	1.800	4,2
<i>davon Kalthalle</i>	80	1.800	0,1
<i>davon Freifläche</i>	565	450	0,3
Gartenbedarf	400	1.360	0,5
<i>davon Warmhalle</i>	320	1.600	0,5
<i>davon Freifläche</i>	80	400	0,03
Elektro Großgeräte, Lampen/Leuchten	260	3.000	0,8
Haus- und Heimtextilien (inkl. Teppiche/Matratzen)	40	2.200	0,1
<b>zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b>	<b>50</b>	<b>2.360</b>	<b>0,12</b>
Sportbedarf, Camping	10	2.200	0,02
Hausrat, GPK, Wohnaccessoires, Geschenkartikel	40	2.400	0,1
<b>Gesamt</b>	<b>3.750</b>	<b>1.640</b>	<b>6,2</b>

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

Tabelle 18: Umsatzstruktur des Vorhabens (Status quo)

Der maximale Umsatzzuwachs<sup>7</sup> (inkl. Streuumsätzen) wird somit insgesamt etwa im Bereich von 7,3 bis 8,8 Mio. € liegen. Dieser entfällt insbesondere auf die Segmente Bau- und Heimwerkerbedarf sowie Gartenbedarf.

<sup>7</sup> Bei einem Erweiterungsvorhaben sind im Sinne des Baurechts nur die mit der Erweiterung erzielten Zusatzumsätze prüfungsrelevant, da der bestehende Betrieb seine Wirkungen bereits in der Vergangenheit entfaltet hat.



<b>Maximaler Umsatzzuwachs des Vorhabens (durch Vorhabenrealisierung)</b>		
<b>Branchenmix</b>	<b>Verkaufs- fläche in qm</b>	<b>Umsatz in Mio. €</b>
<b>nicht-zentrenrelevante Sortimente</b>	<b>max. 4.700 - 5.300</b>	<b>von 5,6 bis 7,5</b>
Bau- und Heimwerkerbedarf	2.200	3,4
<i>davon Baumarkt</i>	2.845	3,8
<i>davon Kalthalle</i>	- 80	- 0,1
<i>davon Freifläche</i>	- 565	- 0,3
Gartenbedarf	3.050	3,2
<i>davon Warmhalle</i>	580	0,9
<i>davon Kalthalle</i>	900	1,4
<i>davon Überdachte Freifläche</i>	550	0,4
<i>davon Freifläche</i>	1.020	0,4
Elektro Großgeräte, Lampen/Leuchten	140	0,4
Haus- und Heimtextilien (inkl. Teppiche/Matratzen)	260	0,6
Möbel (inkl. Küchen)	300	0,4
Tierbedarf	300	0,5
<b>zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b>	<b>max. 550</b>	<b>max. 1,4</b>
Periodischer Bedarf	75	0,3
Spielwaren, Hobbybedarf	75	0,2
Sportbedarf, Camping	65	0,1
Bücher, Schreibwaren	75	0,1
Hausrat, GPK, Wohnaccessoires, Geschenkartikel	260	0,6
<b>Gesamt</b>	<b>max. 5.250</b>	<b>von 7,3 bis 8,8</b>
Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.		

Tabelle 19: Umsatzzuwachs des toom-Markts durch Vorhabenrealisierung



Im worst-case (bei vollständiger Ausschöpfung der Verkaufsflächenobergrenzen) zeigen die maximalen Marktanteilszuwächse im Einzugsgebiet folgendes Bild:

<b>Maximaler Marktanteilszuwachs des Vorhabens im Einzugsgebiet (durch Vorhabenrealisierung)*</b>			
<b>Bau- und Heimwerkerbedarf</b>	<b>Zone 1</b>	<b>Zone 2</b>	<b>Gesamt</b>
Marktpotenzial (Mio. €)	8,8	13,7	22,5
Umsatzzuwachs (Mio. €)	1,7	1,4	3,1
Marktanteilszuwachs	19%	10%	14%
<b>Gartenbedarf</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	4,4	6,9	11,3
Umsatzzuwachs (Mio. €)	1,6	1,3	2,9
Marktanteilszuwachs	36%	19%	26%
<b>Elektrogroßgeräte, Lampen/Leuchten</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	5,2	8,2	13,4
Umsatzzuwachs (Mio. €)	0,2	0,2	0,4
Marktanteilszuwachs	4%	2%	3%
<b>Haus- und Heimtextilien</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	3,0	4,7	7,7
Umsatzzuwachs (Mio. €)	0,4	0,2	0,5
Marktanteilszuwachs	12%	4%	7%
<b>Möbel (inkl. Küchen)</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	7,9	12,3	20,2
Umsatzzuwachs (Mio. €)	0,2	0,2	0,4
Marktanteilszuwachs	2%	1%	2%
<b>Tierbedarf</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	1,3	2,0	3,3
Umsatzzuwachs (Mio. €)	0,3	0,1	0,4
Marktanteilszuwachs	21%	7%	12%
Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.			

Tabelle 20: Maximaler Marktanteilszuwachs durch die Vorhabenrealisierung – nicht-zentrenrelevante Sortimente



<b>Maximaler Marktanteilszuwachs des Vorhabens im Einzugsgebiet (durch Vorhabenrealisierung)*</b>			
<b>Periodischer Bedarf</b>	<b>Zone 1</b>	<b>Zone 2</b>	<b>Gesamt</b>
Marktpotenzial (Mio. €)	66,9	104,5	171,3
Umsatzzuwachs (Mio. €)	0,2	0,1	0,3
Marktanteilszuwachs	0,3%	0,1%	0,2%
<b>Spielwaren, Hobbybedarf</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	2,6	4,1	6,7
Umsatzzuwachs (Mio. €)	0,1	0,1	0,2
Marktanteilszuwachs	4%	1%	2%
<b>Sportbedarf, Camping</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	2,7	4,3	7,0
Umsatzzuwachs (Mio. €)	0,1	0,0	0,1
Marktanteilszuwachs	3%	1%	2%
<b>Bücher, Schreibwaren</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	3,8	6,0	9,8
Umsatzzuwachs (Mio. €)	0,1	0,0	0,1
Marktanteilszuwachs	2%	1%	1%
<b>Hausrat, GPK, Wohnaccessoires, Geschenkartikel</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	2,1	3,2	5,3
Umsatzzuwachs (Mio. €)	0,4	0,2	0,5
Marktanteilszuwachs	17%	6%	10%
Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.			

Tabelle 21: Maximaler Marktanteilszuwachs durch die Vorhabenrealisierung – nahversorgungs- und -zentrenrelevante Sortimente

Für das Planvorhaben von rd. 9.000 qm VKF ist von einem prospektiven Marktanteil innerhalb seines Einzugsgebiets von rd. 5 % auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus ein Umsatzpotenzial von max. rd. 13,5 bis 16,0 Mio. € (inkl. Streuumsatz). Schwerpunktmäßig entfällt dieser auf die Segmente Bau- und Heimwerkerbedarf sowie Gartenbedarf.



## 4.6.2 Wirkungsprognose

### 4.6.2.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der Wirkungsprognose wird untersucht, wie sich der prognostizierte Umsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2019 voll versorgungswirksam wird.

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

Die Auswirkungen des Vorhabens sind für die Vorhabenssortimente nicht direkt am Marktanteil bzw. an dessen Zuwachs ablesbar; vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2019) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Sowohl das Vorhaben als auch die bereits vorhandenen Betriebe werden von einem Marktwachstum infolge der Bevölkerungsgewinne im Einzugsgebiet betroffen sein. Die Partizipation des Vorhabens wird dabei in der Höhe des prospektiven Marktanteilszuwachses, die der bereits vorhandenen Betriebe in der Höhe der derzeitigen Nachfragebindung berücksichtigt. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert, erhöht allerdings die Kompensationsmöglichkeiten des Einzelhandels und ist somit wirkungsmildernd zu berücksichtigen.
- Wirkungsmildernd schlägt zu Buche, dass das Vorhaben in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet bzw. der Einzugsgebietszonen zu reduzieren. Das heißt, der mit den Kunden aus dem Einzugsgebiet bzw. der eigenen Einzugsgebietszonen getätigte Vorhabenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zu Gute gekommen sein. Vielmehr lenkt das Vorhaben insbesondere aus der Zone 2 auch bisherige Nachfrageabflüsse auf sich um.



- Die in der Zone 1<sup>8</sup> des Einzugsgebiets vorhandenen Betriebe profitieren umgekehrt aber auch von Zuflüssen aus den angrenzenden Bereichen. Von diesen Zuflüssen kann das Vorhaben einen Teil auf sich umlenken, was sich wirkungsverschärfend auf die Betriebe innerhalb des Einzugsgebiets auswirkt. Dieser Effekt wird wirkungsverschärfend bei den Sortimenten Bau- und Heimwerkerbedarf sowie Elektrobedarf mit berücksichtigt, da die Zentralität in der Einzugsgebietszone 1 über 100 % liegt, d.h. die Nachfragezuflüsse die Nachfrageabflüsse deutlich übersteigen.

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

Die Wirkungen des Vorhabens in den Randsortimenten periodischer Bedarf, Elektrogroßgeräte/Lampen/Leuchten, Möbel, Spielwaren/Hobbybedarf, Sportbedarf/Camping sowie Bücher/Schreibwaren werden über die Nachfrageabschöpfung im Einzugsgebiet, also über den Marktanteilszuwachs, abgebildet. Bei den übrigen Randsortimentsbereichen wurde hingegen eine vollständige Wirkungsanalyse durchgeführt. Geht man davon aus, dass ein Vorhaben auch immer gewisse Anteile ohnehin abfließender Nachfrage auf sich umlenkt, kann bei einem Marktanteilszuwachs von max. 3 %-Punkten bei diesen Randsortimenten angenommen werden, dass die Wirkungen auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet kritische Größenordnungen bei weitem nicht erreichen. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass die Angebote in diesem Sortimentsbereich bei Bau- und Gartenfachmärkten v.a. einen ergänzenden Charakter haben.

<sup>8</sup> In der Zone 1 liegt die Zentralität im Sortiment Bau- und Heimwerkerbedarf bei ca. 169 %.



#### 4.6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen – Bau- und Heimwerkerbedarf (Do-it-yourself)

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen Mehrumsatz im Segment Bau- und Heimwerkerbedarf von rd. 3,1 Mio. € p.a. erzielen (zzgl. Streuumsätze von 10 %).

Nach zusätzlicher Berücksichtigung des Marktwachstums und der Nachfrageströme (+0,1 Mio. €), beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 3,2 Mio. €. Stellt man diesen dem Einzelhandelsumsatz im Segment Bau- und Heimwerkerbedarf im Einzugsgebiet gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

insgesamt rd. 13,8 %.

Die Umsatzumverteilungswirkungen wirken sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen innerhalb des Nahbereichs (Zone 1) höher ausfallen als in der Zone 2.

Aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotsüberschneidungen kann zudem davon ausgegangen werden, dass die Angebote in der Zone 1 mit bis zu rd. 19 % Umsatzrückgang am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein werden. Dies betrifft insbesondere die Streulagen mit den Betrieben C.E. Popken, Siebels und Hagebau-Holzfachmarkt. Hierbei ist v.a. auf die Umlenkung von bestehenden Nachfragezuflüssen hinzuweisen.

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



Wirkungsprognose des Planvorhabens in Norden							
Do-it-yourself	Zone 1 Gesamt (Norden)	Hauptzentrum Hage	ZVB Marienhäfe	ZVB Upgant- Schott	Streufläche	Zone 2 Gesamt (Umland)	Gesamt
Vorhabenumsatz zu Lasten Standortbereich (unbereinigt)	1,71	0,53	0,67	0,01	0,16	1,37	3,08
abzgl. Wirkungsmilderung durch Marktwachstum zu Gunsten des Vorhabens	- 0,00	- 0,00	- 0,00	- 0,00	- 0,00	- 0,01	- 0,01
abzgl. Partizipation der vorhandenen Betriebe an Marktwachstum	- 0,00	- 0,02	- 0,02	- 0,00	- 0,01	- 0,05	- 0,05
abzgl. Kompensationseffekte durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen	- 0,09	- 0,01	- 0,02	- 0,00	- 0,00	- 0,03	- 0,12
zzgl. Wirkungsverschärfung durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen	0,26	-	-	-	-	-	0,26
<b>Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz (bereinigt)</b>	<b>1,88</b>	<b>0,50</b>	<b>0,63</b>	<b>0,01</b>	<b>0,15</b>	<b>1,28</b>	<b>3,16</b>
<b>Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels</b>	<b>18,5%</b>	<b>10,2%</b>	<b>10,5%</b>	<b>2,5%</b>	<b>8,7%</b>	<b>10,0%</b>	<b>13,8%</b>

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

Tabelle 22: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens - Bau- und Heimwerkerbedarf

Die Umsatzumverteilungswirkungen bei der Verlagerung und Erweiterung eines toom-Baumarkts für das Sortiment Bau- und Heimwerkerbedarf erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner Werte von im Schnitt etwa 14 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 19 % prospektiv für den relevanten Einzelhandel in Zone 1 (Norden) zu erwarten.



#### 4.6.2.3 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen – Gartenbedarf

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen Mehrumsatz im Segment Gartenbedarf von rd. 2,9 Mio. € p.a. erzielen (zzgl. Streuumsätze von 10 %).

Nach zusätzlicher Berücksichtigung des Marktwachstums und der Nachfrageströme (-0,7 Mio. €), beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 2,2 Mio. €. Stellt man diesen dem Einzelhandelsumsatz im Segment Gartenbedarf im Einzugsgebiet gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von insgesamt rd. 12,1 %.

Die Umsatzumverteilungswirkungen wirken sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen innerhalb des Nahbereichs (Zone 1) höher ausfallen als in der Zone 2.

Aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotsüberschneidungen kann zudem davon ausgegangen werden, dass die Angebote in der Zone 1 mit bis zu rd. 15 % Umsatzrückgang am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein werden. Dies betrifft insbesondere die Streulagen mit den Betrieben C.E. Popken, Siebels und Gärtnerei Goldenstein sowie das Nebenzentrum Gewerbestraße (rd. 14 %) mit dem Wiesmoor Blumencenter.

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



Wirkungsprognose des Planvorhabens in Norden							
Gartenbedarf	Zone 1 Gesamt (Norden)	Hauptzentrum Hage	ZVB Marienhäfe	ZVB Schott	Streulage	Zone 2 Gesamt (Umland)	Gesamt
Vorhabensumsatz zu Lasten Standortbereich (unbereinigt)	1,61	0,24	0,32	0,01	0,71	1,29	2,89
abzgl. Wirkungsmilderung durch Marktwachstum zu Gunsten des Vorhabens	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,01
abzgl. Partizipation der vorhandenen Betriebe an Marktwachstum	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,02	0,02
abzgl. Kompensationseffekte durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen	0,56	0,02	0,03	0,00	0,06	0,10	0,66
zzgl. Wirkungsverschärfung durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen	-	-	-	-	-	-	-
<b>Umverteilung relevanter Vorhabensumsatz (bereinigt)</b>	<b>1,04</b>	<b>0,22</b>	<b>0,29</b>	<b>0,01</b>	<b>0,64</b>	<b>1,16</b>	<b>2,20</b>
<b>Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels</b>	<b>14,5%</b>	<b>11,2%</b>	<b>12,5%</b>	<b>2,6%</b>	<b>9,8%</b>	<b>10,5%</b>	<b>12,1%</b>

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

Tabelle 23: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens - Gartenbedarf

Die Umsatzumverteilungswirkungen bei der Verlagerung und Erweiterung eines toom-Baumarkts für das Sortiment Gartenbedarf erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner Werte von im Schnitt etwa 12 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 15 % prospektiv für den relevanten Einzelhandel in Zone 1 (Norden) zu erwarten.



#### 4.6.2.4 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen – Hausrat/GPK/ Wohnaccessoires/Geschenkartikel

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen Mehrumsatz im Segment Hausrat/GPK/Wohnaccessoires/Geschenkartikel von rd. 0,5 Mio. € p.a. erzielen (zzgl. Streuumsätze von 10 %).

Nach zusätzlicher Berücksichtigung des Marktwachstums und der Nachfrageströme (-0,2 Mio. €), beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 0,3 Mio. €. Stellt man diesen dem Einzelhandelsumsatz im Segment Hausrat/GPK/Wohnaccessoires/Geschenkartikel im Einzugsgebiet gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

insgesamt knapp 3,6 %.

Die Umsatzumverteilungswirkungen wirken sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen innerhalb des Nahbereichs (Zone 1) höher ausfallen als in der Zone 2.

Aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotsüberschneidungen kann zudem davon ausgegangen werden, dass die Angebote in der Zone 1 mit bis zu rd. 4 % Umsatzrückgang am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein werden. Dies betrifft insbesondere die Innenstadt Nordens mit den Betrieben Depot, Real und Kaufland.

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen<sup>9</sup> und Zonen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt. Die Kompensations- und Wirkungsverschärfungseffekte wurden jeweils separat ermittelt.

<sup>9</sup> Die Umsatzrückgänge in den Stadt- und Ortszentren liegt unterhalb von 0,1 Mio. € und sind rechnerisch nicht nachweisbar. Insofern wurde ausschließlich auf die Bewertung der versorgungsstrukturellen Wirkungen je Zone abgestellt.



<b>Wirkungsprognose des Planvorhabens in Norden</b>			
<b>Hausrat, GPK, Wohnaccessoires, Geschenkartikel</b>	<b>Zone 1 Gesamt (Norden)</b>	<b>Zone 2 Gesamt (Umland)</b>	<b>Gesamt</b>
Vorhabenumsatz zu Lasten Standortbereich (unbereinigt)	0,36	0,18	0,53
abzgl. Wirkungsmilderung durch Marktwachstum zu Gunsten des Vorhabens	- 0,00	- 0,00	- 0,00
abzgl. Partizipation der vorhandenen Betriebe an Marktwachstum	- 0,00	- 0,00	- 0,00
abzgl. Kompensationseffekte durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen	- 0,10	- 0,09	- 0,19
zzgl. Wirkungsverschärfung durch Umlenkung von Nachfragezuflüssen	-	-	-
<b>Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz (bereinigt)</b>	<b>0,26</b>	<b>0,08</b>	<b>0,34</b>
<b>Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels</b>	<b>3,9%</b>	<b>2,9%</b>	<b>3,6%</b>

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

Tabelle 24: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens – Hausrat/GPK/ Wohnaccessoires/Geschenkartikel

Die Umsatzumverteilungswirkungen bei Ausschöpfung der Verkaufsflächenobergrenze bei dem Segment Hausrat/GPK/Wohnaccessoires/Geschenkartikel erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner Werte von im Schnitt etwa 4 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 4 % prospektiv für den relevanten Einzelhandel in der Zone 1 (Norden) zu erwarten.



#### 4.6.2.5 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen – Haus- und Heimtextilien (inkl. Teppiche/Matratzen)

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen Mehrumsatz im Segment Haus- und Heimtextilien von rd. 0,5 Mio. € p.a. erzielen (zzgl. Streuumsätze von 10 %).

Nach zusätzlicher Berücksichtigung des Marktwachstums und der Nachfrageströme (-0,3 Mio. €), beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 0,2 Mio. €. Stellt man diesen dem Einzelhandelsumsatz im Segment Haus- und Heimtextilien im Einzugsgebiet gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

insgesamt knapp 5,5 %.

Die Umsatzumverteilungswirkungen wirken sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen innerhalb des Nahbereichs (Zone 1) höher ausfallen als in der Zone 2.

Aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotsüberschneidungen kann zudem davon ausgegangen werden, dass die Angebote in der Zone 1 mit bis zu rd. 7 % Umsatzrückgang am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein werden. Dies betrifft insbesondere das Dänische Bettenlager in der Streulage Nordens.

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen<sup>10</sup> und Zonen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt. Die Kompensations- und Wirkungverschärfungseffekte wurden jeweils separat ermittelt.

<sup>10</sup> Die Umsatzrückgänge in den Stadt- und Ortszentren liegt unterhalb von 0,1 Mio. € und sind rechnerisch nicht nachweisbar. Insofern wurde ausschließlich auf die Bewertung der versorgungsstrukturellen Wirkungen je Zone abgestellt.



Wirkungsprognose des Planvorhabens in Norden					
Haus- und Heimtextilien		Zone 1 Gesamt (Norden)		Zone 2 Gesamt (Umland)	Gesamt
Vorhabenumsatz zu Lasten Standortbereich (unbereinigt)		0,36		0,18	0,54
abzgl. Wirkungsmilderung durch Marktwachstum zu Gunsten des Vorhabens	-	0,00	-	0,00	0,00
abzgl. Partizipation der vorhandenen Betriebe an Marktwachstum	-	0,00	-	0,00	0,00
abzgl. Kompensationseffekte durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen	-	0,23	-	0,11	0,34
zzgl. Wirkungsverschärfung durch Umlenkung von Nachfragezuflüssen		-		-	-
<b>Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz (bereinigt)</b>		<b>0,13</b>		<b>0,07</b>	<b>0,20</b>
<b>Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels</b>		<b>6,6%</b>		<b>4,1%</b>	<b>5,5%</b>
Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge <0,1 Mio. € sind rechnerisch nicht exakt nachweisbar.					

Tabelle 25: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens – Haus- und Heimtextilien

Die Umsatzumverteilungswirkungen bei Ausschöpfung der Verkaufsflächenobergrenze bei dem Segment Haus- und Heimtextilien erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner Werte von im Schnitt etwa 6 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 7 % prospektiv für den relevanten Einzelhandel in der Zone 1 (Norden) zu erwarten.



#### 4.6.2.6 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen – Tierbedarf

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen Mehrumsatz im Segment Tierbedarf von rd. 0,4 Mio. € p.a. erzielen (zzgl. Streuumsätze von 10 %).

Nach zusätzlicher Berücksichtigung des Marktwachstums und der Nachfrageströme (-0,3 Mio. €), beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 0,1 Mio. €. Stellt man diesen dem Einzelhandelsumsatz im Segment Tierbedarf im Einzugsgebiet gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von insgesamt knapp 3,6 %.

Die Umsatzumverteilungswirkungen wirken sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen innerhalb des Nahbereichs (Zone 1) höher ausfallen als in der Zone 2.

Aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotsüberschneidungen kann zudem davon ausgegangen werden, dass die Angebote in der Zone 1 mit bis zu rd. 6 % Umsatzrückgang am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein werden. Dies betrifft insbesondere den Fressnapf-Zoofachmarkt in der Streulage Nordens.

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen<sup>11</sup> und Zonen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt. Die Kompensations- und Wirkungsverschärfungseffekte wurden jeweils separat ermittelt.

<sup>11</sup> Die Umsatzrückgänge in den Stadt- und Ortszentren liegt unterhalb von 0,1 Mio. € und sind rechnerisch nicht nachweisbar. Insofern wurde ausschließlich auf die Bewertung der versorgungsstrukturellen Wirkungen je Zone abgestellt.



<b>Wirkungsprognose des Planvorhabens in Norden</b>						
<b>Tierbedarf</b>		<b>Zone 1 Gesamt (Norden)</b>	<b>Zone 2 Gesamt (Umland)</b>		<b>Gesamt</b>	
Vorhabenumsatz zu Lasten Standortbereich (unbereinigt)		<b>0,27</b>	<b>0,14</b>		<b>0,41</b>	
abzgl. Wirkungsmilderung durch Marktwachstum zu Gunsten des Vorhabens	-	<b>0,00</b>	-	<b>0,00</b>	-	<b>0,00</b>
abzgl. Partizipation der vorhandenen Betriebe an Marktwachstum	-	<b>0,00</b>	-	<b>0,00</b>	-	<b>0,00</b>
abzgl. Kompensationseffekte durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen	-	<b>0,2</b>	-	<b>0,11</b>	-	<b>0,28</b>
zzgl. Wirkungsverschärfung durch Umlenkung von Nachfragezuflüssen		-		-		-
<b>Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz (bereinigt)</b>		<b>0,11</b>		<b>0,02</b>		<b>0,13</b>
<b>Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels</b>		<b>6,0%</b>		<b>1,1%</b>		<b>3,6%</b>
Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge <0,1 Mio. € sind rechnerisch nicht exakt nachweisbar.						

Tabelle 26: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens – Tierbedarf

Die Umsatzumverteilungswirkungen bei Ausschöpfung der Verkaufsflächenobergrenze bei dem Segment Tierbedarf erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner Werte von im Schnitt etwa 4 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 6 % prospektiv für den relevanten Einzelhandel in der Zone 1 (Norden) zu erwarten.



## 5 Raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeitsanalyse

---

### 5.1 Zur zentralörtlichen Zuordnung

Das Kongruenzgebot, wonach ein Vorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung der jeweiligen Stufe des Zentralen Orts entsprechen muss, zielt auf die Einfügung in den Verflechtungsraum ab. Danach ist ein Vorhaben raumordnerisch zulässig, wenn sein Einzugsgebiet in etwa dem Verflechtungsraum entspricht, d.h. nicht wesentlich über diesen hinausreicht und funktional der Aufgabe innerhalb des zentralörtlichen Gefüges entspricht.

Der Stadt Norden ist gemäß dem RROP Landkreis Aurich als Mittelzentrum ausgewiesen. Von ihrer raumordnerischen Funktion her ist die Stadt demnach als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit periodischem und aperiodischem Sortimentsschwerpunkt geeignet.

Das Einzugsgebiet umfasst neben der Stadt Norden (Zone 1) auch Bereiche der angrenzenden Samtgemeinden Hage und Brookmerland sowie der Gemeinden Großheide, Dornum und zu Teilen Krummhörn (Zone 2). Das Einzugsgebiet des projektierten Bau- und Gartenmarkts umfasst ausschließlich Bereiche des im RROP des Landkreises Aurich (Entwurf 2015) definierten mittelzentralen Verflechtungsbereichs.

Das Vorhaben rekrutiert 50 % Umsatz aus dem eigenen Stadtgebiet. Ein weiterer Umsatzanteil ist dem Verflechtungsbereich zuzuordnen (mind. 40 %). Es stammen lediglich 10 % des Umsatzes aus den sonstigen Orten (Streukundenumsätze; zum Teil auch Kunden aus dem übrigen Verflechtungsbereich, welcher nicht zum Einzugsgebiet gezählt wurde). Negative Auswirkungen auf das raumordnerische Gleichgewicht sind bezogen auf die Grundzentren im Einzugsgebiet nicht zu erwarten. Der 70-30 %-Regelvermutung zur Feststellung der Kompatibilität mit dem Kongruenzgebot aperiodisch mittel- und oberzentral wird damit entsprochen. Das Vorhaben generiert mindestens 90 % seines Umsatzes aus dem eigenen, raumordnerisch zugewiesenen Verflechtungsbereich.



Nach dem LROP 2017 sind neue Einzelhandelsgroßprojekte nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets des jeweiligen zentralen Orts zulässig (Konzentrationsgebot). Diesem raumordnerischen Ziel liegt die Annahme zugrunde, dass die standörtliche Konzentration von Einzelhandel auf das sog. zentrale Siedlungsgebiet zur Bündelung von Angeboten (i.S.v. Kopplungseinkäufen) und damit zur Reduzierung des Wegeaufwands innerhalb eines zentralen Ortes führt.

Der Vorhabenstandort liegt zwar innerhalb des Mittelzentrums Norden, jedoch nicht im zentralen Siedlungsgebiet der Stadt. Dem Konzentrationsgebot wird somit nicht entsprochen. Vor diesem Hintergrund wurde eine Standortalternativenabwägung mit anderen ggf. in Frage kommenden Prüfarealen vorgenommen (vgl. Kapitel 7). Die Abwägung kam zum Ergebnis führte, dass kein geeigneterer Standort für das Vorhaben vorhanden resp. verfügbar ist. Auch ist zu bedenken, dass es sich bei dem Vorhaben um ein überwiegend nicht-zentrenrelevantes Sortiment mit wesentlichen Flächenbedarfen handelt. Hierbei ist das Ziel der Verkürzung des Wegeaufwands (Verhinderung des überproportionalen Abflusses der Nachfrage an andere zentrale Orte) sowie das Ziel des Erhalts der Versorgungsfunktion von Norden insgesamt bedeutender, als eine für diesen Anbieter eine Kernstadtlage. Zudem bedarf es aufgrund der flächenextensiven Sortimente einer leistungsfähigen Verkehrsabwicklung, die am Vorhabenstandort besser gewährleistet werden kann, als bei einem Standort inmitten der Kernstadt von Norden.

---

Das Vorhaben wird dem Kongruenzgebot aperiodisch mittel- und oberzentral gerecht. Allerdings befindet sich der Vorhabenstandort nicht im zentralen Siedlungsgebiet des Mittelzentrums Norden. Eine besser geeignetere und verfügbare Standortalternative besteht allerdings nicht.

---



## 5.2 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Versorgungsfunktion der zentralen Orte

Ausgewogene Versorgungsstrukturen und damit die Funktionsfähigkeit von zentralen Orten setzen voraus, dass die zentralen Versorgungsbereiche sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).

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

Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall. Allerdings ist in der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte (vgl. u.a. OVG Münster, AZ 7A 2902/93, OVG Bautzen, Beschluss 1 BS 108/02, 06.06.2002) die Meinung vertreten worden, dass als Anhaltswert ab einer Umsatzumverteilung von 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert). Dieser Abwägungsschwellenwert ist für die zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente des Vorhabens heranzuziehen (Periodischer Bedarf; Spielwaren, Hobbybedarf; Sportbedarf, Camping; Bücher, Schreibwaren; Hausrat, GPK, Wohnaccessoires, Geschenkartikel).

Bei den hier geplanten **ganz überwiegend nicht-zentrenrelevanten Sortimenten** (Bau- und Heimwerkerbedarf; Gartenbedarf; Elektrogroßgeräte, Lampen/Leuchten; Haus- und Heimtextilien [inkl. Teppiche/Matratzen]; Möbel [inkl. Küchen]; Tierbedarf) sind in besonderem Maße versorgungsstrukturelle Aspekte einzubeziehen. So sind im Hinblick auf die nicht-zentrenrelevanten Sortimente höhere Schwellenwerte anerkannt. Diese können etwa doppelt so hoch angesetzt werden wie im Hinblick auf zentrenrelevante Sortimente in zentralen Versorgungsbereichen, **nämlich bei bis zu 20 %** (vgl. u.a. Einzelhandelserlass Baden-Württemberg). Neben der Höhe der ermittelten Umsatzumverteilungen stellt zudem die branchenspezifische Zentralitätskennziffer einer Stadt (und in Bezug auf ihren Verflechtungsraum) und ihre Veränderung in Folge der Vorhabenrealisie-



zung als Maßstab für die angemessene Erfüllung der zugewiesenen zentralörtlichen Funktion eine wichtige Kenngröße dar.

### **Bau- und Heimwerkerbedarf (nicht-zentrenrelevantes Sortiment)**

Das Vorhaben wird in seinem Hauptsortiment Bau- und Heimwerkerbedarf prospektive Umsatzumverteilungsquoten von durchschnittlich 14 % innerhalb des Einzugsgebiets auslösen. Von dem Vorhaben betroffen sind v.a. die Anbieter, die Bau- und Heimwerkerbedarf als Hauptsortiment führen.

Hinsichtlich der Wirkungen im Umland (Zone 2) liegen die rechnerischen Umsatzrückgänge bei rd. 10 %. Vorhabeninduzierte Betriebsaufgaben können demnach ausgeschlossen werden.

Die mittelzentrale Funktionswahrnehmung der Stadt Norden wird durch das Vorhaben nicht gefährdet. Das raumordnerische Gefüge im Einzugsgebiet wird dadurch ebenfalls nicht in Frage gestellt.

Auch wenn das Mittelzentrum im Sortiment Bau- und Heimwerkerbedarf über eine hohe Zentralität verfügt, kann durch die Vorhabenrealisierung keine Verschlechterung der Funktionsfähigkeit der zentralen Orte konstatiert werden. Die Gutachter gehen davon aus, dass das Vorhaben v.a. bestehende Nachfragezuflüsse auf sich umlenkt. Selbst wenn es zu Abschmelzungen in diesem Segment kommen sollte, wird dadurch noch nicht die Versorgungsfunktion des Mittelzentrums in Frage gestellt. Wie dargestellt ist aufgrund der Ausrichtung der Grundzentren auf grundzentrale Angebote (v.a. periodischer Bedarf) keine Verschlechterung der eigenen Funktionsfähigkeit zu erwarten.

### **Gartenbedarf (nicht-zentrenrelevantes Sortiment)**

Das Vorhaben wird in dem weiteren Hauptsortiment Gartenbedarf prospektive Umsatzumverteilungsquoten von durchschnittlich 12 % innerhalb des Einzugsgebiets auslösen. Von dem Vorhaben betroffen sind v.a. die Anbieter, die Gartenbedarf als Hauptsortiment führen.

Hinsichtlich der Wirkungen im Umland (Zone 2) liegen die rechnerischen Umsatzrückgänge bei rd. 11 %. Vorhabeninduzierte Betriebsaufgaben können demnach ausgeschlossen werden.

Die mittelzentrale Funktionswahrnehmung der Stadt Norden wird durch das Vorhaben nicht gefährdet. Das raumordnerische Gefüge im Einzugsgebiet wird dadurch ebenfalls nicht in Frage gestellt.



### Sonstige Randsortimente

Im Bereich der übrigen Randsortimente (Hausrat/GPK, Haus- und Heimtextilien und Tierbedarf) liegen die rechnerischen Umsatzrückgänge im Bereich zwischen rd. 4 % bis 6 %. Mehr als unwesentliche Auswirkungen können daher in jedem Falle ausgeschlossen werden. Damit ist auch für die Grundzentren eine Beeinträchtigung auszuschließen. Diese übernehmen faktisch Grundversorgungsfunktionen und sollen dies gemäß den Zielen der Raumordnung auch planerisch ausüben, mit eindeutigen Schwerpunkt auf dem periodischen Bedarf. Das Vorhaben wird die Grundzentren in der Ausübung ihrer Grundversorgungsfunktion nicht beeinträchtigen, da die Vorhabensortimente nicht dem periodischen Bedarf zuzuordnen sind und damit auch nicht im Wettbewerb mit den Betrieben in den Grundzentren stehen. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe kann ausgeschlossen werden

Negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche können in jedem Falle auch für die Nebensortimente ausgeschlossen werden. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebaulich relevante Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche kann damit ausgeschlossen werden.

---

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion der zentralen Orte sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann ausgeschlossen werden. Die mittelzentrale Funktionswahrnehmung der Stadt Norden wird durch das Vorhaben nicht gefährdet. Sie wird durch die Absicherung eines bereits heute in Norden ansässigen Anbieters vielmehr insgesamt gestärkt. Das raumordnerische Gefüge im Einzugsgebiet wird ebenfalls nicht in Frage gestellt. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben somit gerecht.

---



### 5.3 Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts

Gemäß den landesplanerischen Vorgaben in Niedersachsen sind neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig, wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 qm beträgt oder wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumordnungsverträglich raumverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das innenstadtrelevante zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.

Der Vorhabenstandort befindet sich am südöstlichen Stadteingangsbereich von Norden, im Ortsteil Nadörst, unmittelbar an der Bundesstraße B 72 und damit außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieb. Zentrenrelevante Randsortimente beziffern sich faktisch auf lediglich max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche. Es kommen somit auch verkehrlich gut erreichbare Standorte innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets von Norden in Frage. Diese Anforderung erfüllt der Vorhabenstandort.

Die Bestimmungen im LROP sehen eine Begrenzung der Randsortimente auf höchstens 800 qm Verkaufsfläche vor. Dieser Wert wird bei dem Vorhaben erfüllt. Die Neben- und Randsortimente sind dem Kernsortiment zudem deutlich untergeordnet (sowohl verkaufsflächenseitig als auch umsatzseitig betrachtet) und entfalten auch aufgrund der eingeschränkten Sortimentskompetenz keinen eigenständigen Besuchsanlass. Die Neben- und Randsortimente stehen zudem in einem inhaltlichen Zusammenhang zum Kernsortiment und zielen primär auf Mitnahmeeffekte ab.

Es handelt sich bei dem Vorhaben nicht um eine Neuansiedlung, sondern um die Verlagerung und Erweiterung eines bereits in Norden ansässigen Betriebs. Das Vorhaben trägt mit seiner Sortimentsstruktur (mind. 90 %) nicht-zentrenrelevante Sortimente) dazu bei die verbrauchernahe Versorgung für die Einwohner im Einzugsgebiet zu sichern.



Der Vorhabenstandort liegt in Randlage zum Siedlungsschwerpunkt von Norden. Aufgrund der Erreichbarkeit im modal split leistet er dennoch einen Betrag zur verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Raum. Die unmittelbare Nähe zu einer Bushaltestelle sichert die Anbindung an den ÖPNV. Eine gute Erreichbarkeit im modal split ist damit bereits heute gegeben. Eine Zuordnung zu leistungsfähigen Straßenverbindungen sowie eine funktionsgerechte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sind ebenfalls vorhanden.

---

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen nicht-zentrenrelevanten Betrieb mit einem zentrenrelevanten Randsortiment von < 10 % bzw. 800 qm Verkaufsfläche. Damit ist es ausnahmsweise an einem städtebaulich nicht-integrierten Standort zulässig.

---



## 6 Weitere Kompatibilitätsprüfungen

---

### 6.1 Zur Kompatibilität mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Norden

Das Einzelhandelsentwicklungskonzepts der Stadt Norden aus dem Jahr 2000 schildert lediglich allgemeine Aussagen zur Ausrichtung, Zielen und Strategien des Einzelhandels. Konkrete Aussagen zu Steuerungsempfehlungen fehlen, weshalb dieses Konzept nur eingeschränkt berücksichtigt werden kann. Zudem sind wesentliche Rahmenbedingungen sowohl auf Angebots- als auch auf Nachfrage-seite nicht mehr aktuell, sodass es nicht mehr anwendbar ist und einer Fortschreibung bedarf. Des Weiteren ist darauf zu verweisen, dass es auch nicht mehr den aktuellen Anforderungen an ein Einzelhandelskonzept entspricht. Es fehlen bspw. Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche sowie eine orts-spezifische Sortimentsliste.

---

### 6.2 Zur Kompatibilität mit den Vereinbarungen zur Einzelhandelskooperation Ost-Friesland

Im Rahmen des Verfahrens zur interkommunalen Abstimmung großflächiger Einzelhandelsvorhaben in der Region Ost-Friesland wurde ein fünfstufiges Prüf-schema entwickelt, das dem Moderationsverfahren dient.

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

Das in Rede stehende Erweiterungs- und Verlagerungsvorhaben befindet sich in der Stadt Norden. Das Vorhaben erwirtschaftet seinen Umsatz sowohl aus dem eigenen Stadtgebiet (Zone 1, rd. 50 %), als auch aus dem überörtlichen Einzugsgebiet (Zone 2, rd. 40 %). Zudem gehen die Gutachter in einer vorsichtigen Betrachtung von einer Potenzialreserve von 10 % aus.

Die Erschließung des Vorhabenstandorts ist über die B 72 gewährleistet. Aufgrund der „Randlage“ im Südosten der Stadt Norden in Kombination mit der verkehrlichen Lage erstreckt sich die Ausstrahlkraft des Vorhabens v.a. auf die Stadt Norden selbst sowie auf die Samtgemeinden Hage und Brookmerland sowie die Gemeinden Großheide, Dornum und zu Teilen Krummhörn.



Das 30-Minuten-Fahrgebiet für Betriebe mit mittelfristigem Bedarf umfasst darüber hinaus weitere, insbesondere südliche, Bereiche. Eine vorhabeninduzierte Ausweitung des Einzugsgebiets ist jedoch aufgrund der Wettbewerbssituation nicht anzunehmen. Vielmehr wird das Erweiterungs- und Verlagerungsvorhaben die Marktdurchdringung im Nah- und Ergänzungseinzugsgebiet intensivieren.

Zusätzlich ist abzu prüfen, ob eine Typgleichheit der geplanten Nutzungen mit bestehenden Angeboten besteht und ob Anhaltspunkte für eine stärkere Betroffenheit bestehen.

Als nächstgelegene typgleiche/-ähnliche Anbieter im Umland mit mehr als 400 qm Verkaufsfläche sind zu nennen:

- Hage Hauptzentrum: Hagebau-Bau- und Gartenfachmarkt
- ZVB Marienhaf: toom-Bau- und Gartenfachmarkt
- Marienhaf sonstige Lage: Blumenhof Brookmerland, Landhandel Nord-West
- Sonstige Orte im Einzugsgebiet: Wilms-Baustoffhandel, Jungenkrüger-Baubedarf, Schittenhelm-Gartencenter

Darüber hinaus liegen einige Angebote vor, die nur in ihren Neben- oder Randsortimenten Angebotsüberschneidungen aufweisen. Im Lichte der Angebotssituation ist damit zu rechnen, dass die größte Betroffenheit zwischen den Angeboten in Norden (sonstige Lagen) und den Zentren von Hage und Marienhaf bestehen. Aufgrund zahlreicher überörtlicher Einkaufsalternativen in den umliegenden Gemeinden werden die überschaubaren Zusatzumsätze durch das Vorhaben auf „breiten Schultern“ umverteilt.

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

Nach der Definition der Lagekategorien der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland ist der Vorhabenstandort als nicht integrierter Standort zu bewerten.

Aufgrund der Dimensionierung und des Sortimentsschwerpunkts mit überwiegend nicht-zentrenrelevanten Angeboten (gemäß Sortimentsliste der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland) ist das Erweiterungsvorhaben insbesondere auf die Absicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion für den Kongruenzraum ausgerichtet. Zugleich dient es der Abrundung der verbrauchernahen Versorgung in Norden. Unter Verweis auf die o.g. Ausführungen zum städtebaulichen und raumordnerischen Beeinträchtigungsverbot kann bei dem Vorhaben eine mehr als



unwesentliche Beeinträchtigung ausgeschlossen werden. Die vorhabeninduzierten Wirkungen werden sich damit insbesondere auf die Angebote in Norden selbst beziehen.

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

Die Verkaufsflächendichten in den Hauptwarengruppe Bau- und Heimwerkerbedarf sowie Gartenbedarf betragen im Einzugsgebiet des Vorhabens aktuell rd. 310 qm je 1.000 Einwohner bzw. 260 qm je 1.000 Einwohner und fallen im kommunalen Vergleich mit anderen von Dr. Lademann & Partner untersuchten Mittelzentren durchschnittlich aus.

In der überschlägigen Betrachtung wird die Ausstattung mit Waren des Bau- und Heimwerkerbedarfs im Jahr 2019 bei rd. 340 qm (+30 qm) und im Gartenbedarf bei rd. 310 qm (+50 qm) und damit weiterhin im Bereich der Vergleichswerte liegen.

Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die quantitativ höhere Flächenausstattung nicht mit einer hohen Qualität des Angebots gleichzusetzen ist. Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Erweiterung und Verlagerung eines aktuell zu klein dimensionierten toom-Bau- und Gartenfachmarkts. Die Erweiterung induziert eine Aufwertung des Angebots für die verbrauchernahe Versorgung. Das Vorhaben ist zudem als bestandssichernde Maßnahme zu bewerten.

Durch das Erweiterungsvorhaben wird sich die Verkaufsfläche im Einzugsgebiet bei den beiden vorhabenrelevanten Hauptsortimenten Sortimenten insgesamt um max. knapp 13 % auf knapp 44.300 qm erhöhen. Die Ausstattung würde um 77 qm je 1.000 Einwohner auf bis zu max. 650 qm je 1.000 Einwohner ansteigen.

Die Zentralität beläuft sich im Einzugsgebiet im Sortiment Bau- und Heimwerkerbedarf aktuell auf 123 % sowie im Sortiment Gartenbedarf aktuell auf 84 %. Unter Beachtung der vorhabeninduzierten Umsatzrückgänge bis 2019 wird die Zentralität im Sortiment Bau- und Heimwerkerbedarf auf 138 % sowie im Sortiment Gartenbedarf auf 98 % ansteigen.

Mehr als unwesentliche Auswirkungen sind jedoch auch mit Verweis auf das Beeinträchtigungsverbot auf das leistungsfähige Angebot der Nachbarkommunen auszuschließen. Eine raumordnerische Schieflage kann somit ausgeschlossen werden, so dass ein raumordnerisches Verfahren nicht erforderlich ist.



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

Die Prüfregel findet Anwendung bei Einzelhandelsvorhaben in Einzelhandels-Agglomerationen. Der Vorhabenstandort ist allerdings als solitäre Streulage zu bezeichnen. Agglomerationseffekte liegen am Vorhabenstandort nicht vor.

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

Das Vorhaben soll in einem Mittelzentrum umgesetzt werden. Demnach sind „größere Baumärkte“ > 1.000 qm VKF zulässig.

Der mittelzentrale Versorgungsauftrag umfasst im nicht-zentrenrelevanten Bedarf u.a. folgende mittelzentrumstypische Angebotsformen: größerer Baumarkt, Fachmärkte für Bodenbeläge/Teppiche, Möbelhäuser, Zoofachmärkte, Kaufhäuser

Das Vorhaben wird der als mittelzentrentypischen Angebotsform eines größeren Baumarkts dem zugewiesenen Versorgungsauftrag der Stadt Norden gerecht.

---

Die Erweiterung und Verlagerung des toom-Markts auf rd. 9.000 qm VKF lässt sich mit den Prüfkriterien der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland in Einklang bringen. Nachbarkommunen sind durch das Vorhaben in Norden nur in untergeordneten Maßen tangiert.

---



## 7 Standortalternativenprüfung

Aufgrund des Vorhabenstandorts außerhalb einer integrierten Lage hat der Landkreis Aurich dem Vorhabenträger aufgegeben, eine Standortalternativenprüfung hinsichtlich der Eignung verschiedener Standorte zur Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarkts mit rd. 9.000 qm Verkaufsfläche durchzuführen. Dieser Aufforderung soll im folgenden Rechnung getragen werden.

### 7.1 Vorbemerkungen zur Standortauswahl

Folgende Standorte wurden im Rahmen der Standortabwägung überprüft:



Abbildung 18: Übersicht der Prüfstandorte



Überblick geprüfte Standortalternativen												
Nr.	Standort	Maßnahme	mögliche Alternative	Ort	ungefähre Größe*	Größe genug	vom Investor gewünscht	integrierte Lage	Parksituation ausreichend	verkehrliche Anbindung möglich	Umsetzung in 2 Jahren möglich	Besonderheiten
1	Alternative 1: Naddörst (Wunschstandort)	Neubau	Wunsch	Norden	2,3 ha	ja	ja	nein	ja	ja	ja	
2	Alternative 2: Gewerbestraße (Altstandort)	Abriss, Anbau, Umbau	nein	Norden	1 ha	nein	nein	ja	nein	ja	nein	zu klein
3	Alternative 3 - Gewerbe- und Dienstleistungspark Leegemoor	Neubau	ja	Norden	-	ja	nein	nein	ja	ja	ja	weitere EH-Ansiedlungen unerwünscht
4	Alternative 4 - östlich der Umgehungsstraße B 72	Neubau	nein	Norden	-	ja	nein	nein	ja	ja	nein	Naturschutzgebiet
5	Alternative 5 - westlich der Umgehungsstraße B 72	Neubau	nein	Norden	-	ja	nein	nein	ja	ja	evtl.	für Wohnbauflächen reserviert

Quelle: Dr. Lademann & Partner. \*Die exakt verfügbare Grundstücksgröße kann abweichen.

Tabelle 27: Überblick über die Standortalternativen in der Stadt Norden



Dr. Lademann & Partner wurde durch die Stadt Norden darauf hingewiesen, dass zum Zeitpunkt der Beauftragung der gutachterlichen Untersuchung (Frühjahr 2017) lediglich einige wenige Standorte theoretisch für einen möglichen Bau- und Gartenfachmarkt in Frage kommen. Diese sind:

- Alternative 1 - Norden-Nadörst (Wunschstandort)
- Alternative 2 - Gewerbestraße, Norden (Altstandort)
- Alternative 3 - Gewerbe- und Dienstleistungspark Leegemoor
- Alternative 4 - östlich der Umgehungsstraße B 72
- Alternative 5 - westlich der Umgehungsstraße B 72

Ob sich die Standorte für eine Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarkts eignen, soll im Rahmen der folgenden Standortalternativenprüfung ausgelotet werden. Im Ergebnis zeigt sich, welchen Eignungsgrad der von der Fa. Toom beabsichtigte Standort Nr. 1 in Norden-Nadörst besitzt.

## 7.2 Vorbemerkungen zu den Bewertungskriterien

Die Kriterien für eine Bewertung der Standortalternativen leiten sich aus den spezifischen Standortvoraussetzungen für einen Bau- und Gartenfachmarkt ab. Hierbei ist v.a. auf die Anforderungen moderner Märkte hinzuweisen.

Die Bewertung der Standortalternativen wurde in Kriterien unterschieden, die

- den Mikrostandort/Verkehr bzw.
- das Grundstück bzw.
- die Vorgaben aus übergeordneten Planwerken betreffen.

Darüber hinaus spielten die Verfügbarkeit der jeweiligen Standortalternative und die Wirtschaftlichkeit einer Projektentwicklung eine Rolle.

Zu verkehrlichen Aspekten:

- Ein wichtiges Kriterium für Bau- und Gartenfachmärkte ist die Wahrnehmung durch die Kunden von den bedeutsamen Hauptverkehrswegen. Daher ist eine gute Einsehbarkeit Voraussetzung für den späteren Erfolg des ansiedlungswilligen Anbieters.



- Für ein Bau- und Gartenfachmarkt und den Erfolg des Geschäftsbetriebs ist es entscheidend, wie stark die am Grundstück vorbeiführende Verkehrsachse frequentiert ist (Pkw-Frequenz). Für einen funktionierenden Zu- und Abfluss des Kundenstroms auf die ebenerdige Stellplatzanlage ist weiterhin entscheidend, wie sich die Zufahrt und externe Erschließung des Grundstücks darstellt.

Hieraus resultiert für die Standortalternativenprüfung, dass als maßgebliches Ausschlusskriterium die Lage abseits von Bundesstraßen zu bewerten ist.

Zum Charakter des Grundstücks:

Das Format eines modernen Bau- und Gartenfachmarkts, wie beispielsweise toom, hat aufgrund seiner Formatbesonderheiten einen hohen Flächenbedarf; gleichzeitig müssen diese Flächen sowie die Stellplätze - zum leichteren Abtransport der großvolumigen Waren - ebenerdig angeordnet sein.

Aus den o.g. Punkten resultiert für eine angestrebte Verkaufsfläche von rd. 9.000 qm eine im Vergleich zum Altstandort relativ große benötigte Grundstücksfläche von etwa 2 ha.

Standorte, die die Kriterien der Mindestgrundstücksgröße und der Lage an einer Bundesstraße nicht erfüllen, sind somit von ihrer Eignung her grundsätzlich ausgeschlossen.

### 7.3 Darstellung der Standortalternativen

Aufgrund der Lage des von der Firma toom bevorzugten Standorts in nicht siedlungsstrukturell integrierter Lage, an der B 72 im Südosten der Stadt Norden soll nun die Prüfung von vier weiteren Standorten auf ihre Eignung zur Neuaufstellung eines Bau- und Gartenfachmarkts mit rd. 9.000 qm Verkaufsfläche durchgeführt werden.

Die Alternativstandorte sind allesamt in der Stadt Norden gelegen. Die für den Vorzugsstandort der Firma toom in Norden geltenden Vorteile des Standorts in Norden-Nadörsch werden allesamt an den geeignetsten Standort übertragen. Dies ist Voraussetzung für eine unvoreingenommene Bewertungsweise.



### 7.3.1 Alternative 1: Norden-Nadörst (Wunschstandort)

Das Grundstück in Norden lässt sich hinsichtlich der Kriterien Mikrostandort und Grundstück wie folgt bewerten:

1		Alternative 1 - Norden-Nadörst (Wunschstandort)	
Bewertungskriterien		Standortalternativen	Bewertung
Mikrostandort	MIV-Anbindung/ Verkehrsfrequenz	Lage direkt an der B 72, welche als wichtigste Verkehrsachse der Stadt Norden gilt und eine Nord-Süd-Verbindung zwischen der Nordsee und der südlich gelegenen B 210 (Südbrookmerland) sowie der A 31 (Emden) darstellt	+
	Entfernung zur BAB oder B	unmittelbar an der B 72; rd. 27 km bis zur A 31	+
	Sichtanbindung/ Visibilität	Sehr gute Sichtanbindung aus beiden Richtungen für durchfahrenden Verkehr an der B 72	+
	Anbindung ÖPNV	Bushaltestelle "Nadörst, Hohe Vier" unmittelbar am Standort gelegen: Buslinie 411 - Norden-Marienhafen	+
	Agglomerationsumfeld/ Nutzungsstrukturen	Das Grundstück wird von Verkehrsinfrastrukturen, v.a. B 72 (Osten) sowie Bahngleisen und einem Solarpark im Westen flankiert. Eine Beeinträchtigung des direkten Umfelds (vereinzelte Wohnbebauung, landwirtschaftliche Nutzflächen) ist nicht zu erwarten, gleichwohl der Standortbereich im Nahbereich kein Vorbild findet. Der Solitärstandort löst keine Verbundeffekte mit angrenzenden Angeboten aus. Wohnnutzungen (südlich) sowie Gewerbenutzungen (Gewerbe- und Dienstleistungspark Leegemoor, westlich der Bahngleise) liegen räumlich-funktional abgesetzt. Der Charakter der Umgebung ist durch Verkehrsinfrastrukturen mit hoher Verkehrsbelastung/Emissionen vorgeprägt, hierdurch keine Beeinträchtigung der angrenzenden Bereiche zu erwarten.	o
	Lage im Stadtgebiet/ Lage zu Siedlungsgebieten	Lage im südöstlichen Stadtgebiet nahe der Ortseinfahrt; keine wesentlichen Siedlungsbereiche (vereinzelte Wohnbebauung grenzt südlich an), östlich der B 72 Wald sowie ländlich strukturierte Bereiche. Der Standort ist als siedlungsstrukturell nicht-integriert zu beschreiben	o
Grundstück	Größe	ca. 2,3 ha	+
	Zuschnitt und Topografie	nahezu rechteckig, nur westliche Seite aufgrund der Bahngleise leicht schräger Zuschnitt; ebenerdig; ausreichend flexible Größe für Gebäude- und Stellplatzanordnung.	+
	Erschließung (Zu- und Abfahrt) für Kunden und Lieferverkehr	Erschließung nur über B 72 möglich; Fahrbahnausweitung wäre nötig, um insbesondere das Abbiegen in Richtung stadteinwärts zu ermöglichen	o
	Derzeitige Nutzung	Nutzung des Grundstücks derzeit als Ackerfläche; wesentliche Interessenskonflikte sind aufgrund der geringen Bedeutung des Areals für die Einwohner und als Naturraum (i.S.e. klimatischen Ausgleichsfunktion) nicht zu erwarten.	+

Tabelle 28: Bewertungsmatrix, Standortalternative 1 – I



Das Grundstück in Norden lässt sich hinsichtlich der Kompatibilität mit den planerischen Konzepten und der Realisierbarkeit wie folgt bewerten:

Bewertungskriterien		Standortalternativen	Bewertung
Vorgaben Planung	Regionalplan	keine Aussage zum Standort im RROP 2015 (Entwurf), der Regionalplan weist jedoch bereits westlich angrenzend die Eignung für gewerbliche Nutzungen aus.	o
	FNP/B-Plan	Das Vorhaben soll über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 205 V "Toom-Baumarkt Nadörst" (Sondergebiet mit Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel) realisiert werden; keine Ausweisung der Fläche im FNP	o
	EHEK/ Einzelhandelskooperation	Das Umfeld der Standortalternative wird nicht durch Einzelhandel geprägt. Es handelt sich somit um einen solitären Standort des großflächigen Einzelhandels; gem. kommunalem EHEK sollen sich Fachmarktstandorte jedoch in den Gewerbegebieten Westlintel sowie in Leegemoor positionieren; gem. Einzelhandelskooperation ist ein Moderationsverfahren notwendig (bei Baumärkten in Mittelzentren ab 5.000 qm VKF), generell wird ein Baumarkt jedoch als mittelzentren-typische Angebotsform definiert	o
	konkurrierende Planungsabsichten durch Stadt/ Eigentümer	keine konkurrierenden Planungsabsichten; keine Konflikte erkennbar	+
Realisierbarkeit	Chancen der Entwicklung für Umfeld/ Impulswirkung	Eine Vorhabenrealisierung würde den Eingangsbereich nach Norden aufwerten und den Verkehr aus dem Stadtgebiet halten; der Gefahr einer neuen Einzelhandelsagglomeration müsste mit Ausschluss-B-Plänen begegnet werden	o
	Verfügbarkeit (Zeitlich)	Für das Bauleitplanverfahren ist ein mittlerer Zeithorizont anzusetzen. Es ist davon auszugehen, dass das Bauleitplanverfahren selbst innerhalb eines Jahres durchgeführt werden kann.	o
	Verfügbarkeit (Kosten)	Der Grundstückserwerb dürfte sich im üblichen Rahmen für Bauerwartungsland für gewerbliche Nutzungen bewegen.	+
	Umsetzung: Wirtschaftlichkeit für Investor resp. Kosten für Stadt	Bei dieser Standortalternative würden moderate Kosten für den Grundstückserwerb, die Baureifmachung und den Ausbau der Zufahrt entstehen. Die Wirtschaftlichkeit insgesamt ist u.E. für den Investor nicht tangiert; ein Aufstellungsbeschluss durch den Rat der Stadt ist bereits getroffen	+
Einschätzung der Dr. Lademann & Partner GmbH. Legende: + (gut), o (durchschnittlich), - (schlecht)			

Tabelle 29: Bewertungsmatrix, Standortalternative 1 – II

Der Standort verfügt aus städtebaulicher Sicht insbesondere aufgrund der siedlungsstrukturell nicht-integrierten Lage über Schwächen. Über alles stellt sich die Eignung jedoch als überdurchschnittlich dar.



### 7.3.2 Alternative 2: Norden - Gewerbestraße (Altstandort)

Das Grundstück in Norden lässt sich hinsichtlich der Kriterien Mikrostandort und Grundstück wie folgt bewerten:

2		Alternative 2 - Norden, Gewerbestraße	
Bewertungskriterien		Standortalternativen	Bewertung
Mikrostandort	MIV-Anbindung/ Verkehrsfrequenz	Anbindung ausschließlich über die Gewerbestraße; Zufahrt über Westlinter Weg sowie Norddeicher Straße (L 72); L 72 fungiert als Teil der wichtigen innerörtlichen Nord-Süd-Verbindungsachse Erschließungsstraße deutlich geringer als Landesstraße frequentiert; zu Nachfragespitzen stark belastet	+
	Entfernung zur BAB oder B	2,3 km bis zur B 72 / 28 km bis zur A 31	o
	Sichtanbindung/ Visibilität	nur von der Gewerbestraße gegeben (Ausrichtung zur Erschließungsstraße)	-
	Anbindung ÖPNV	Bushaltestellen "Parkstraße" (rd. 300 m) und "Königsberger Straße" (rd. 450 m) in fußläufiger Entfernung zum Standort, diese werden von der Buslinie 412 bedient	o
	Agglomerationsumfeld/ Nutzungsstrukturen	Teil einer Fachmarkttagglomeration an der Gewerbestraße (westlich der B 72/Norddeicher Straße): Aldi, Lidl, Combi, Expert, Wiesmoor Blumencenter, Kik, Schuhpark, Charles Vögele, Spielfachmarkt, Tedi, Möbelhaus Pflüger; östlich der L 72 angrenzend: Dänisches Bettenlager, Zweirad Gäde; darüber hinaus nordöstlich Gewerbebetriebe; im Süden grenzen Siedlungsgebiete an	++
	Lage im Stadtgebiet/ Lage zu Siedlungsgebieten	Lage im städtisch- bzw. regionalbedeutsamen Ergänzungsstandort; Lage in der nördlichen Kernstadt der Stadt Norden, Siedlungsgebiete befinden sich unmittelbar südlich sowie östlich der L 72	+
Grundstück	Größe	ca. 1 ha	-
	Zuschnitt und Topografie	kein rechteckiger Grundstückszuschnitt, bereits heute hoher Ausnutzungsgrad, ebenerdiges Grundstück	o
	Erschließung (Zu- und Abfahrt) für Kunden und Lieferverkehr	erschwerte Zu- und Abfahrt auf das Grundstück, lediglich von der teilweise stark ausgelasteten Gewerbestraße	o
	Derzeitige Nutzung	bereits heutige Nutzung durch einen toom-Baumarkt	+

Tabelle 30: Bewertungsmatrix, Standortalternative 2 – I



Das Grundstück in Norden lässt sich hinsichtlich der Kompatibilität mit den planerischen Konzepten und der Realisierbarkeit wie folgt bewerten:

Bewertungskriterien	Standortalternativen	Bewertung	
<b>Vorgaben Planung</b>	Regionalplan	gemäß RROP 2015 (Entwurf) Lage im zentralen Siedlungsgebiet	+
	FNP/B-Plan	Ausweisung über den Bebauungsplan Nr. 23 als Gewerbe-/Sonder- bzw. Mischgebiet (toom-Standort als SO); Ausweisung im FNP Teilweise als Sonderbaufläche (u.a. auch toom-Standort) bzw. gewerbliche Baufläche	+
	EHEK/ Einzelhandelskooperation	Das Umfeld der Standortalternative wird durch die großmaßstäbliche Fachmarkttagglomeration entlang der Gewerbestraße mit umfassenden Stellplätzen geprägt; gem. EHEK ist dieser Standort als einer der beiden vorgesehenen Fachmarktstandorte der Stadt Norden beschrieben; gem. Einzelhandelskooperation ist ein Moderationsverfahren notwendig (bei Baumärkten in Mittelzentren ab 5.000 qm VKF), generell wird ein Baumarkt jedoch als mittelzentren-typische Angebotsform definiert. Die Kompatibilität mit dem REHEK ist vollständig gegeben, da dieses eine Arrondierung ausdrücklich vorsieht.	+
	konkurrierende Planungsabsichten durch Stadt/ Eigentümer	aufgrund der bereits heutigen Nutzung durch einen toom-Baumarkt bestehen derzeit keine alternativen Planungsabsichten	o
<b>Realisierbarkeit</b>	Chancen der Entwicklung für Umfeld/ Impulswirkung	bereits heute zu geringe Grunstückfläche, keine Entwicklungsmöglichkeiten am Standort, auf der nördlich angrenzenden Fläche wurde kürzlich ein Aldi-Lebensmitteldisocunter errichtet und somit die einzige Freifläche in der Nachbarschaft belegt; bereits heute nicht ausreichendes Stellplatzangebot sowie hohe Verkehrsbelastung der Gewerbestraße	--
	Verfügbarkeit (Zeitlich)	Erweiterungsflächen sind jedoch am Standort nicht verfügbar	o
	Verfügbarkeit (Kosten)	der Standort ist bereits im Eigentum, Erweiterungsflächen sind jedoch am Standort nicht verfügbar	o
	Umsetzung: Wirtschaftlichkeit für Investor resp. Kosten für Stadt	Standort kommt aufgrund bereits beschriebener Grundstückproblematik und nicht vorhandener Erweiterungsflächen nicht für eine Erweiterung des Objekts in Betracht; im Gewerbegebiet sind darüber hinaus keine alternativen Grundstücke vorhanden	--
Einschätzung der Dr. Lademann & Partner GmbH. Legende: + (gut), o (durchschnittlich), - (schlecht)			

Tabelle 31: Bewertungsmatrix, Standortalternative 2 – II

Der Standort verfügt aus städtebaulicher Sicht insbesondere aufgrund der Nähe zu einem Einzelhandelschwerpunkt und der Lage im zentralen Siedlungsgebiet über Stärken. Allerdings verfügt der Standort über keinerlei Erweiterungsmöglichkeiten für den bestehenden toom-Markt bzw. über sonstige Flächen, die ein moderner toom-Markt benötigen würde. Die Eignung ist u.E. daher nicht gegeben.



### 7.3.3 Alternative 3: Gewerbe- und Dienstleistungspark Leegemoor

Das Grundstück in Norden lässt sich hinsichtlich der Kriterien Mikrostandort und Grundstück wie folgt bewerten:

3		Alternative 3 - Gewerbe- und Dienstleistungspark Leegemoor	
Bewertungskriterien		Standortalternativen	Bewertung
Mikrostandort	MIV-Anbindung/ Verkehrsfrequenz	Lage entlang der Stellmacherstraße sowie davon abzweigender Stichstraßen; Anbindung über den Südring oder alternativ über die nördlich befindliche L 4 (Wurzeldeicher Straße) an die B 72	+
	Entfernung zur BAB oder B	700 m bis zur B 72 / 25 km bis zur A 31	+
	Sichtanbindung/ Visibilität	Sichtanbindung nur innerhalb des Gewerbegebiets von der Stellmacherstraße	o
	Anbindung ÖPNV	Bushaltestelle "Stellmacherstraße" am nördlichen Rand des Gewerbegebiets (fußläufige Erreichbarkeit), diese wird von den Buslinien 417 und 418 bedient	+
	Agglomerationsumfeld/ Nutzungsstrukturen	Der Gewerbe- und Dienstleistungspark wird v.a. durch großmaßstäbige Gewerbebetriebe sowie Dienstleistungen (u.a. Kfz-Zulassungsstelle) genutzt; darüber gibt es u.a. mit dem Hagebau Holzfachmarkt sowie dem Siebels-Baustoffzentrum großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten; insgesamt befinden sich rd. 80 Firmen am Standort; östlich befindet sich ein Solarpark, südlich und westlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an	o
Lage im Stadtgebiet/ Lage zu Siedlungsgebieten	Lage im südöstlichen Stadtgebiet Nordens; keine direkt angrenzenden Siedlungsbereiche (nördlich der L 4); der Standort ist als siedlungsstrukturell nicht-integriert zu beschreiben	o	
Grundstück	Größe	insgesamt rd. 60 ha; der Gewerbepark ist im Bestand flächenmäßig belegt; zusätzliche rd. 4,7 ha in weiterer Planungsphase westlich des bestehenden Gebiets	-
	Zuschnitt und Topografie	verschiedene Zuschnitte, ebenerdige Grundstücke	o
	Erschließung (Zu- und Abfahrt) für Kunden und Lieferverkehr	Erschließung der Grundstücke über die Stellmacherstraße sowie der davon abzweigenden Stichstraßen im Gewerbegebiet	o
	Derzeitige Nutzung	derzeitige Nutzung durch v.a. großmaßstäbige Gewerbebetriebe sowie teilweise großflächige Einzelhandelsnutzungen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten	+

Tabelle 32: Bewertungsmatrix, Standortalternative 3 – I



Das Grundstück in Norden lässt sich hinsichtlich der Kompatibilität mit den planerischen Konzepten und der Realisierbarkeit wie folgt bewerten:

Bewertungskriterien		Standortalternativen	Bewertung
Vorgaben Planung	Regionalplan	gemäß RROP 2015 (Entwurf) Lage im Vorranggebiet für industrielle Anlagen und Gewerbe	+
	FNP/B-Plan	Ausweisung als Gewerbegebiet über die Bebauungspläne Nr. 41 und Nr. 41A; keine SO-Ausweisungen; Ausweisung im FNP als Gewerbegebiet	o
	EHEK/ Einzelhandelskooperation	Das Umfeld der Standortalternative wird durch die großmaßstäblichen Gewerbebetriebe sowie teilweise Fachmärkten mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten geprägt; gem. EHEK ist dieser Standort als einer der beiden vorgesehenen Fachmarktstandorte der Stadt Norden beschrieben; gem. Einzelhandelskooperation ist ein Moderationsverfahren notwendig (bei Baumärkten in Mittelzentren ab 5.000 qm VKF), generell wird ein Baumarkt jedoch als mittelzentren-typische Angebotsform definiert. Die Kompatibilität mit dem REHEK ist vollständig gegeben, da dieses eine Arrondierung ausdrücklich vorsieht.	+
	konkurrierende Planungsabsichten durch Stadt/ Eigentümer	Die Stadt Norden beabsichtigt die Entwicklung weiterer gewerblicher Nutzungen, der Standort soll sich nicht zu einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel entwickeln (lediglich Bestandssicherung der bestehenden Betriebe)	-
Realisierbarkeit	Chancen der Entwicklung für Umfeld/ Impulswirkung	es besteht die Gefahr des "Umkippen" des Gewerbegebiets in ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel; eine Ansiedlung würde weitere verkehrliche Belastungen auslösen; ausreichend größere Grundstücksflächen wären nur in zweiter Reihe verfügbar	-
	Verfügbarkeit (Zeitlich)	Für das Bauleitplanverfahren ist ein mittlerer Zeithorizont anzusetzen. Es ist davon auszugehen, dass das Bauleitplanverfahren selbst innerhalb eines Jahres durchgeführt werden könnte; Kompensationsflächen-Problematik	o
	Verfügbarkeit (Kosten)	der Kaufpreis pro Quadratmeter beträgt 7,50 Euro; die Erschließungskosten betragen 8,61 Euro bis 22,10 Euro je nach Lage (Preise nicht verhandelbar)	+
	Umsetzung: Wirtschaftlichkeit für Investor resp. Kosten für Stadt	bei dieser Standortalternative würden Kosten für den Grundstückserwerb, Erschließung und die Baureifmachung entstehen; außerdem sind Ausgleichsmaßnahmen für Natur und Klima erforderlich; die Wirtschaftlichkeit insgesamt ist u.E. für den Investor nicht tangiert	o
Einschätzung der Dr. Lademann & Partner GmbH. Legende: + (gut), o (durchschnittlich), - (schlecht)			

Tabelle 33: Bewertungsmatrix, Standortalternative 3 – II

Der Standort verfügt aus städtebaulicher Sicht insbesondere aufgrund der Nähe zu weiteren Einzelhandelsbetrieben sowie dem gewerblichen Umfeld über Stärken. Allerdings verfügt der Standort über keine Flächen in einer Größenordnung, die ein moderner toom-Markt benötigen würde, bzw. wenn dann nur in „zweiter Reihe“. Von der Stadt ist außerdem gewünscht, dass die verfügbaren Flächen für gewerbliche Nutzungen freigehalten werden. Die Eignung ist u.E. daher nicht gegeben.



### 7.3.4 Alternative 4: Norden, östlich der Umgehungsstraße B 72

Das Grundstück in Norden lässt sich hinsichtlich der Kriterien Mikrostandort und Grundstück wie folgt bewerten:

4		Alternative 4 - Norden, östlich der Umgehungsstraße B 72	
Bewertungskriterien		Standortalternativen	Bewertung
Mikrostandort	MIV-Anbindung/ Verkehrsfrequenz	Lage direkt an der Ortsumgehungsstraße Nordens (B 72)	+
	Entfernung zur BAB oder B	unmittelbar an der B 72; rd. 31 km bis zur A 31	+
	Sichtanbindung/ Visibilität	gute Sichtanbindung für durchfahrenden Verkehr an der B 72	+
	Anbindung ÖPNV	keine Anbindung an den ÖPNV	--
	Agglomerationsumfeld/ Nutzungsstrukturen	keine weiteren Handelsnutzungen im Umfeld; Standort wird ausschließlich von landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie darüber hinaus von Natur- und Landschaftsschutzgebieten umgeben	--
	Lage im Stadtgebiet/ Lage zu Siedlungsgebieten	Lage im östliche Stadtgebiet, am nordöstlichen Rand der Kernstadt Nordens; keine Siedlungsgebiete östlich der B 72	-
Grundstück	Größe	keine exakte Abgrenzung	o
	Zuschnitt und Topografie	keine Aussage möglich, da keine exakte Abgrenzung des Grundstücks vorgenommen wurde; ebenerdig	o
	Erschließung (Zu- und Abfahrt) für Kunden und Lieferverkehr	Erschließung nur über B 72 möglich; Fahrbahnausweitung wäre nötig, um insbesondere das Abbiegen zu ermöglichen	o
	Derzeitige Nutzung	Nutzung der Grundstücke derzeit als Ackerflächen	o

Tabelle 34: Bewertungsmatrix, Standortalternative 4 – I



Das Grundstück in Norden lässt sich hinsichtlich der Kompatibilität mit den planerischen Konzepten und der Realisierbarkeit wie folgt bewerten:

Bewertungskriterien		Standortalternativen	Bewertung
Vorgaben Planung	Regionalplan	Lage im Vorbehaltgebiet für Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotentials sowie angrenzend an ein Vorranggebiet Natur und Landschaft (Natura 2000-Gebiet) sowie Grünlandbewirtschaftung; dem Standortbereich kommen im Zusammenspiel mit dem Standortumfeld damit besondere Klimafunktionen zu.	--
	FNP/B-Plan	keine Ausweisung im FNP; keine B-Pläne aufgestellt	--
	EHEK/ Einzelhandelskooperation	Im Umfeld der Standortalternative befinden sich keine Einzelhandelsbetriebe; gem. EHEK sollen sich Fachmarktstandorte in den Gewerbegebieten Westlintel sowie in Leegemoor positionieren; gem. Einzelhandelskooperation ist ein Moderationsverfahren notwendig (bei Baumärkten in Mittelzentren ab 5.000 qm VKF), generell wird ein Baumarkt jedoch als mittelzentren-typische Angebotsform definiert	-
	konkurrierende Planungsabsichten durch Stadt/ Eigentümer	Lage im Außenbereich; der Standort besitzt eine wichtige Funktion für die Landwirtschaft/den Naturschutz und dient außerdem als Bereich für Ausgleichsflächen	--
Realisierbarkeit	Chancen der Entwicklung für Umfeld/ Impulswirkung	mit der Entwicklung dieser Flächen würden ertragsreiche Flächen der Landwirtschaft verloren gehen sowie Eingriffe in die Natur erfolgen, welche an dier Stelle zu verhindern sind	--
	Verfügbarkeit (Zeitlich)	keine Verfügbarkeit	--
	Verfügbarkeit (Kosten)	keine Verfügbarkeit	--
	Umsetzung: Wirtschaftlichkeit für Investor resp. Kosten für Stadt	Standort steht aufgrund bereits beschriebener konkurrierender Planungen der Stadt nicht zur Verfügung	--
Einschätzung der Dr. Lademann & Partner GmbH. Legende: + (gut), o (durchschnittlich), - (schlecht)			

Tabelle 35: Bewertungsmatrix, Standortalternative 4 – II

Der Standort ist aufgrund der gravierenden Schwächen sowohl aus städtebaulicher als auch aus naturräumlicher Sicht sowie unter Verweis auf die siedlungsstrukturell nicht integrierte Lage im Außenbereich für eine Einzelhandelsnutzung nicht geeignet.



### 7.3.5 Alternative 5: Norden, westlich der Umgehungsstraße B 72

Das Grundstück in Norden lässt sich hinsichtlich der Kriterien Mikrostandort und Grundstück wie folgt bewerten:

5		Alternative 5 - Norden, westlich der Umgehungsstraße B 72	
Bewertungskriterien		Standortalternativen	Bewertung
Mikrostandort	MIV-Anbindung/ Verkehrsfrequenz	Lage direkt an der Ortsumgehungsstraße Nordens (B 72)	+
	Entfernung zur BAB oder B	unmittelbar an der B 72; rd. 31 km bis zur A 31	+
	Sichtanbindung/ Visibilität	gute Sichtanbindung für durchfahrenden Verkehr an der B 72	+
	Anbindung ÖPNV	keine Anbindung an den ÖPNV	--
	Agglomerationsumfeld/ Nutzungsstrukturen	keine weiteren Handelsnutzungen im Umfeld; Standort wird ausschließlich von landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie darüber hinaus von Wohnbebauung umgeben	--
	Lage im Stadtgebiet/ Lage zu Siedlungsgebieten	Lage im östliche Stadtgebiet, am nordöstlichen Rand der Kernstadt Nordens; Siedlungsgebiete befinden sich südlich und westlich angrenzend	o
Grundstück	Größe	keine exakte Abgrenzung	o
	Zuschnitt und Topografie	keine Aussage möglich, da keine exakte Abgrenzung des Grundstücks vorgenommen wurde; ebenerdig	o
	Erschließung (Zu- und Abfahrt) für Kunden und Lieferverkehr	Erschließung nur über B 72 möglich; Fahrbahnausweitung wäre nötig, um insbesondere das Abbiegen zu ermöglichen	o
	Derzeitige Nutzung	Nutzung der Grundstücke derzeit als Ackerflächen	o

Tabelle 36: Bewertungsmatrix, Standortalternative 5 – I



Das Grundstück in Norden lässt sich hinsichtlich der Kompatibilität mit den planerischen Konzepten und der Realisierbarkeit wie folgt bewerten:

Bewertungskriterien		Standortalternativen	Bewertung
Vorgaben Planung	Regionalplan	keine Aussage zum Standort im RROP 2015 (Entwurf), der Regionalplan weist jedoch die unmittelbar westlich angrenzenden Bereiche als zentrales Siedlungsgebiet aus.	o
	FNP/B-Plan	keine Ausweisung im FNP; keine B-Pläne aufgestellt	--
	EHEK/ Einzelhandelskooperation	Im Umfeld der Standortalternative befinden sich keine Einzelhandelsbetriebe; gem. EHEK sollen sich Fachmarktstandorte in den Gewerbegebieten Westlintel sowie in Leegemoor positionieren; gem. Einzelhandelskooperation ist ein Moderationsverfahren notwendig (bei Baumärkten in Mittelzentren ab 5.000 qm VKF), generell wird ein Baumarkt jedoch als mittelzentren-typische Angebotsform definiert	-
	konkurrierende Planungsabsichten durch Stadt/ Eigentümer	Die Stadt Norden sieht diesen Bereich für die Erweiterung der angrenzenden Wohnbaugebiete an.	-
Realisierbarkeit	Chancen der Entwicklung für Umfeld/ Impulswirkung	mit der Entwicklung dieser Flächen würden der Stadt Norden wichtige potentielle Entwicklungsflächen für Wohnnutzungen verloren gehen, die sich bereits heute an Siedlungsflächen anschmiegen	-
	Verfügbarkeit (Zeitlich)	keine Verfügbarkeit	-
	Verfügbarkeit (Kosten)	keine Verfügbarkeit	-
	Umsetzung: Wirtschaftlichkeit für Investor resp. Kosten für Stadt	Standort kommt aufgrund konkurrierender Planungen der Stadt nicht in Betracht	-
Einschätzung der Dr. Lademann & Partner GmbH. Legende: + (gut), o (durchschnittlich), - (schlecht)			

Tabelle 37: Bewertungsmatrix, Standortalternative 5 – II

Der Standort ist aufgrund der Schwächen insbesondere aus städtebaulicher Sicht sowie nicht geeignet. Es besteht die konkurrierende Planungsabsicht der Stadt, die vorhandenen Flächen perspektivisch als Wohnbauflächen zu entwickeln.



## 7.4 Zusammenfassende Bewertung im Standortvergleich

Die Firma toom plant die Verlagerung und Neuaufstellung eines Bau- und Gartenfachmarkts mit insgesamt rd. 9.000 qm Verkaufsfläche.

Aufgrund der Lage des von der Fa. toom bevorzugten Standorts in nicht siedlungsintegrierter Lage sollte nun die Prüfung von drei weiteren Standortalternativen auf ihre Eignung zur Ansiedlung eines toom- Bau- und Gartenfachmarkts durchgeführt werden. Darüber hinaus wurde der Altstandort bzw. dessen Umfeld berücksichtigt.

Die zu prüfenden Standorte waren:

- Alternative 1 - Norden-Nadörs (Wunschstandort)
- Alternative 2 - Gewerbestraße, Norden (Altstandort)
- Alternative 3 - Gewerbe- und Dienstleistungspark Leegemoor
- Alternative 4 - östlich der Umgehungsstraße B 72
- Alternative 5 - westlich der Umgehungsstraße B 72

Bei der Bewertung der Standortalternativen wurden grundstücksbezogene Kriterien wie Mindest-Grundstücksgröße, Mindest-Verkaufsfläche, Stellplatzzahl (ebenerdig), Grundstückszufahrt und Anliefersituation überprüft, des Weiteren Aspekte zum Mikrostandort/Verkehr wie verkehrliche Erreichbarkeit, Einsehbarkeit und ÖPNV-Erreichbarkeit. Besondere Relevanz kam zudem der Sichtung der planerischen Rahmenwerke sowie der Abwägung der Realisierbarkeit (Kosten, Zeitrahmen, Chancen für die Stadtentwicklung) zu.

Insgesamt wurden vier Oberthemen mit verschiedenen Prüfkriterien (s.o.) als Bewertungsmaßstab gewählt. Die kumulierte Punktzahl der Kriterien ist das Endergebnis der Bewertung der Standortalternativen. Ein hoher Punktwert ist damit als besonders geeigneter Standort, ein niedriger Wert relativ zu den Vergleichsstandorten als ungeeignet anzusehen.



Die Gegenüberstellung der Standortalternativen 1 bis 5 zeigt dabei in der Gesamtschau folgendes Bild:

Vergleichende Bewertung der Standortalternativen						
Bewertungskriterien		Alternative 1 - Norden-Nadörs (Wunschstandort)	Alternative 2 - Norden, Gewerbestraße	Alternative 3 - Gewerbe- und Dienstleistungs-park Leegemoor	Alternative 4 - Norden, östlich der Umgehungsstraße B 72	Alternative 5 - Norden, westlich der Umgehungsstraße B 72
Mikrosstandort	MIV-Anbindung/ Verkehrsfrequenz	+	+	+	+	+
	Entfernung zur BAB oder B	+	o	+	+	+
	Sichtanbindung/ Visibilität	+	-	o	+	+
	Anbindung ÖPNV	+	o	+	--	--
	Agglomerationsumfeld/ Nutzungsstrukturen	o	++	o	--	--
	Lage im Stadtgebiet/ Lage zu Siedlungsgebieten	o	+	o	-	o
Grundstück	Größe	+	-	-	o	o
	Zuschnitt und Topografie	+	o	o	o	o
	Erschließung (Zu- und Abfahrt) für Kunden und Lieferverkehr	o	o	o	o	o
	Derzeitige Nutzung	+	+	+	o	o
Vorgaben Planung	Regionalplan	o	+	+	--	o
	FNP/B-Plan	o	+	o	--	--
	EHEK/ Einzelhandelskooperation	o	+	+	-	-
	konkurrierende Planungsabsichten durch Stadt/ Eigentümer	+	o	-	--	-
Realisierbarkeit	Chancen der Entwicklung für Umfeld/ Impulswirkung	o	--	-	--	-
	Verfügbarkeit (Zeitlich)	o	o	o	-	-
	Verfügbarkeit (Kosten)	+	o	+	-	-
	Umsetzung: Wirtschaftlichkeit für Investor resp. Kosten für Stadt	+	--	o	-	-
<b>Punktzahl</b>		<b>20</b>	<b>4</b>	<b>8</b>	<b>-34</b>	<b>-18</b>

Einschätzung der Dr. Lademann & Partner GmbH. Legende: ++ = 4 Punkte bis -- = -4 Punkte

Tabelle 38: Vergleichende Bewertung der Standortalternativen 1 bis 5

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der priorisierte Wunschstandort mit deutlichem Abstand zu den anderen Alternativen die beste Standortoption für einen Bau- und Gartenfachmarkt darstellt. Dies gilt es bei der raumordnerischen Bewertung zu beachten.



## 8 Fazit

---

Für den Standort Bundesstraße (B 72) in der Stadt Norden ist die Verlagerung und Erweiterung eines toom-Bau- und Gartenfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von rd. 9.000 qm geplant.

In der Bewertung des Vorhabens nach § 11 Abs. 3 BauNVO ist Folgendes festzuhalten:

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum sind aufgrund der leicht positiven Einwohnerentwicklung und des unterdurchschnittlichen Kaufkraftniveaus als neutral zu bewerten.

Bei dem Sortiment Bau- und Heimwerkerbedarf wird auf einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 21.100 qm innerhalb des Einzugsgebiets rd. 28 Mio. € Umsatz generiert. Bei dem Sortiment Gartenbedarf wird auf einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 18.000 qm innerhalb des Einzugsgebiets rd. 19 Mio. € Umsatz generiert. Der Verkaufsflächen- und Umsatzschwerpunkte befindet sich jeweils in den Streulagen. Die Verkaufsflächenausstattungen in den weiteren geprüften Sortimenten (Hausrat/GPK, Haus- und Heimtextilien sowie Tierbedarf) sind deutlich geringer.

Das Kundenpotenzial des Vorhabens in 2019 beträgt etwa 76.000 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zur Marktwirksamkeit auf rd. 309 Mio. € steigen.

Nach den Modellrechnungen ergibt sich durch das Vorhaben ein maximales Umsatzpotenzial von rd. 13,5 bis 15,0 Mio. €, davon entfallen max. rd. 8,1 Mio. € auf das Sortiment Bau- und Heimwerkerbedarf sowie max. rd. 3,8 Mio. € auf das Sortiment Gartenbedarf. Das entspricht einem maximalen Marktanteil im Einzugsgebiet von insgesamt knapp 32 % bzw. 30 % (rd. 5 % für das Gesamtvorhaben).

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Verlagerung und Erweiterung des toom-Bau- und Gartenfachmarkts in Norden erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im worst-case bei den nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten, im Segment Bau- und Heimwerkerbedarf Werte von im Schnitt etwa 14 % und im Segment Gartenbedarf Werte von rd. 12 %. Für die arrondierenden Randsortimente liegen die Wirkungen deutlich darunter.



Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche und der Funktionsfähigkeit der zentralen Orte können ausgeschlossen werden.

Das Vorhaben wird dem Kongruenz- und Integrationsgebot sowie dem Beeinträchtigungsverbot gerecht.

Dem Konzentrationsgebot wird jedoch nicht entsprochen. Die Standortalternativenprüfung hat jedoch gezeigt, dass der Wunschstandort in Norden-Nadörst den mit Abstand am besten geeigneten Standort in der Stadt Norden darstellt. Die weiteren geprüften Alternativstandorte kommen aus verschiedenen Gründen nicht in Betracht (u.a. Flächenverfügbarkeit, Lage, städtebauliche und naturräumliche Aspekte).

Hamburg, im Mai 2017/Juli 2017

gez. Sandra Emmerling

gez. Sascha Denneng

Dr. Lademann & Partner GmbH