

MARKT-, STANDORT UND WIRKUNGSANALYSE

Netto-Lebensmittelmarkt in 26954 Nordenham-Einswarden



Vorstand:
Ralf-Peter Koschny
Andreas Schulten
Thomas Voßkamp

Aufsichtsratsvorsitzender:
Hartmut Bulwien
hamburg@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de

Hauptsitz: Berlin
Rechtsform: AG
UST-ID: DE 164508347
Charlottenburg HRB 95407 B

HypoVereinsbank München
BLZ: 70020270, Kto.: 4410433058
BIC: HYVEDEMMXXX
IBAN: DE13700202704410433058



bulwiengesa AG
Moorfuhrweg 13
22301 Hamburg
Tel. +49 40 42 32 22-0
Fax +49 40 42 32 22-12

erstellt für: Stadt Nordenham
Amt für Stadtentwicklung
Walther-Rathenau-Str. 25
26954 Nordenham

Projekt-Nr.: P1604-2757

Bearbeiter: Dipl. Geograph R. Junger
Projektleiter: Dipl. Kaufmann A. Gustafsson, Bereichsleiter

Hamburg, 5. September 2016

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite	
1	VORBEMERKUNG	1
2	MAKROSTANDORT	4
3	MIKROSTANDORT UND PLANVORHABEN	9
3.1	Mikrostandort	9
3.2	Planvorhaben	13
4	EINZUGSGEBIET UND NACHFRAGE	16
4.1	Abgrenzung des Einzugsgebietes	16
4.2	Projektrelevantes Nachfragevolumen im Kernsortiment Periodischer Bedarf	17
5	WETTBEWERBSSITUATION	19
5.1	Einzelhandelsstandort Nordenham	19
5.2	Wettbewerb im Einzugsgebiet	20
5.3	Wettbewerb außerhalb des Einzugsgebietes	20
6	MARKTVERTEILUNG/KAUFKRAFTBINDUNG IM EINZUGSGEBIET – AUSGANGSLAGE	25
6.1	Umsatzschätzung und Tragfähigkeit des Planvorhabens	27
6.2	Marktverteilung/Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet – Prognose nach Markteintritt des Vorhabens	29
7	ERGEBNIS	35
	ANHANG: Erläuterung der Kaufkraftstrom-Modellrechnung	38

URheberRECHTLICHER HINWEIS

Die in diesem Gutachten vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars unser Eigentum. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. Alleine der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten oder Auszüge davon (diese jedoch nur mit Quellenangabe) für die gemäß Angebot/Auftrag vereinbarte Zweckbestimmung weiterzugeben. Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe von Inhalten an Dritte in jeglicher Form sind grundsätzlich nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der bulwiengesa AG und nur mit Angabe der Originalquelle gestattet. Ausgenommen ist die Verwendung des Gutachtens oder Teile davon für Vermarktungsprospekte, hier ist ausnahmslos die vorherige schriftliche Einwilligung der bulwiengesa AG einzuholen.

Hamburg, der 5. September 2016

1 VORBEMERKUNG

Auftraggeber und Problemstellung

Der Netto-Markt in Nordenham-Einswarden am Standort Lange Straße 105 entspricht in seinen gegenwärtigen/m Abmessungen/Erscheinungsbild nicht mehr den Standards des vom Betreiber verfolgten Vertriebskonzeptes. Mit einer Verkaufsfläche (VKF) von derzeit ca. 750 qm (inkl. Backshop) agiert die von Netto betriebene Ladenfläche weit unterhalb der aktuellen Objektorforderungen einschlägiger Lebensmitteldiscounter.

Der Markt soll auf zukünftig rd. 1.122 qm Verkaufsfläche inkl. Backshop erweitert werden. In diesem Zusammenhang soll der bestehende Baukörper abgerissen und durch einen Neubau auf dem Nachbargrundstück ersetzt werden.

Bisher liegt der Markt in einem MI-Gebiet innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes B37 - "Gebiet östlich der Langen Straße zwischen Heiligenwiesstraße und B 212" vom 20.11.1990 im Ortsteil Nordenham-Einswarden. Für das Vorhaben ist die Einrichtung eines Sondergebietes großflächiger Einzelhandel/Lebensmittelmarkt nach § 11, Abs. 3 BauNVO erforderlich. In diesem Kontext sollen der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan geändert werden.

Nach kürzlicher Schließung eines Nahversorgers in der Ortslage Blexen ist Netto letzter verbliebener Nahversorger im nordöstlichen Stadtgebiet von Nordenham. Die benachbarten Stadtteile Einswarden und Blexen mit zusammen um ca. 4.800 Einwohnern setzen sich durch Industrieanlagen vom übrigen Kernstadtbereich Nordenham ab. Nahversorgungsalternativen in der Kernstadt sind von dort nur über den Pkw zu erreichen.

Als weiteren Untersuchungsbaustein prüfen wir die Tragfähigkeit eines Nahversorgers im Ortsteil Blexen. Für den Erhalt der Tragfähigkeit eines kleinflächigen Nahversorgers in Blexen unterstellen wir modellhaft den Verbleib des zum Jahreswechsel 2015/16 geschlossenen Lebensmittelgeschäftes am Markt und berücksichtigen diesen in der Zielumsatzschätzung für den erweiterten Netto-Markt.

Als Entscheidungsgrundlage für Gremien und Planungsbehörden sowie als Abwägungsgrundlage im Falle einer Weiterverfolgung des Projektes ist eine projektbezogene Wirkungsanalyse zu erstellen. Diese soll die Tragfähigkeit des Vorhabens im gegebenen Versorgungsraum Nordenham nebst seinem Einzugsgebiet verifizieren, die Auswirkungen der Erweiterung auf das umgebende Nahversorgungsnetz und auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche prüfen.

Des Weiteren erfolgt eine Spiegelung an den Zielvorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Nordenham aus dem Jahr 2016.

Die Stadt Nordenham beauftragte mit Datum 02.08.2016 die bulwiengesa AG mit der Erstellung einer derartigen Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse.

Untersuchungsinhalt

Die Analyse umfasst folgende wesentliche Untersuchungsinhalte:

- Kurzdarstellung wesentlicher Merkmale des Makrostandortes Nordenham (Einwohnerzahl und -entwicklung, soziodemografische Eckdaten, Stellung in der Raumordnung, Verkehrsinfrastruktur).
- Kurzcharakteristik des Mikrostandortes unter marktanalytischen, verkehrlichen und stadträumlichen Gesichtspunkten sowie Prüfung auf siedlungsstrukturelle Integration.
- Projektbeschreibung in Form einer Darstellung wesentlicher Grundzüge der Planung, Verkaufsflächen, Kunden- und Verkehrserschließung (Stellplatzausstattung) sowie eine grundsätzliche Aussage zur Marktgängigkeit von Standort und Planung.
- Definition und Abgrenzung des vorhabenrelevanten Einzugsgebietes.
- Ermittlung der Nachfragevolumina für das untersuchungsrelevante Kernsortiment Periodischer Bedarf (hierzu zählen die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Drogerieartikel/Kosmetik, Zeitungen/Zeitschriften, freiverkäufliche Pharmaziewaren/Arzneimittel und Heimtiernahrung). Dieses Sortiment trägt etwa 90 % zum Vorhabenumsatz bei. Der Rest wird durch geringfügige wechselnde Rand- und Aktionssortimente in diversen Warengruppen erwirtschaftet und kann in die Wirkungsanalyse vernachlässigt werden, da sie über ein breites Sortimentsspektrum streuen und etwaige Verdrängungseffekte verwässern und auch ohne eingehende Untersuchung ausgeschlossen werden können.

Daher ist vereinbart, dass eine umfassende Quantifizierung der Projektwirkungen im Aperiodischen Bedarf verzichtbar ist.

- Darstellung und Bewertung des Wettbewerbs im Kernsortiment Periodischer Bedarf sowie Kurzanalyse und Bewertung der Nahversorgungsausstattung und -abdeckung im Einzugsbereich des Vorhabens. Dabei berücksichtigen wir im Sinne einer größtmöglichen Aktualität auch wettbewerbsrelevante Einzelhandelsplanungen/-abgänge, soweit diese baurechtlich abgesichert sind und Betreiber/Betriebstyp bekannt sind; die Planung/Schließung mit hin operationalisierbar ist.
- Ermittlung der Kaufkraftbindung im Kernsortiment Periodischer Bedarf im projektrelevanten Einzugsgebiet im Rahmen einer plausiblen Kaufkraftstrom-Modellrechnung.

Die aus einem klassischen Gravitationsmodell von Prof. Bruno Tietz abgeleitete und von der bulwiengesa AG weiterentwickelte Kaufkraftstrom-Modellrechnung führt Nachfrage- und Umsatzberechnung sowie – sofern verfügbar – auch empirische Befunde zum Einkaufsverhalten und zur Besucherherkunft an einschlägigen Standorten zu einer schlüssigen Modellrechnung zusammen, in der die Umsatzherkunft des Einzelhandels im Untersuchungsraum sowie die Verteilung der Nachfrage der Einwohner im Einzugsgebiet auf die verfügbaren Einkaufsalternativen erklärt werden.

Steuerungsparameter ist der Nachfrageanteil (=Kaufkraftbindung), den ein Standort auf sich vereinigen kann. Die im Einzugsgebiet ansässigen Haushalte haben stets die Wahl zwischen mehreren, in großstädtischem Zusammenhang auch zwischen einer Vielzahl von Einkaufsalternativen.

Determinanten der Einkaufsstättenwahl sind dabei regelmäßig Distanz, Erreichbarkeit/Verkehrerschließung/Anfahraufwand, Angebotsattraktivität, Angebotsgenre, Marktauftritt, Funktionalität, relative Attraktivität zum Wettbewerb.

Die Modellrechnung erklärt – zunächst für die Ausgangslage – für jede Marktzone des Einzugsgebietes schlüssig die Verteilung der ansässigen Nachfrage auf die verfügbaren Einkaufsalternativen und vice versa deren Umsatzhöhe und seine räumliche Zusammensetzung.

Anschließend wird der Markteintritt des Untersuchungsvorhabens in das Ausgangsszenario simuliert und ausgewertet. Mit der Erweiterung des Netto-Marktes eröffnen sich für die Haushalte im Einzugsgebiet zwar keine zusätzlichen Einkaufsalternativen, der Netto-Markt wird im Vergleich zu seinen Wettbewerbern jedoch attraktiver. (Vgl. auch Erläuterung der Kaufkraftstrom-Modellrechnung im Anhang.)

- Abschließend erfolgt eine Projektbewertung unter marktanalytischen und versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten sowie eine Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Wirkungen auf benachbarte zentrale Standorte der Nahversorgung sowie das dezentrale Nahversorgungsnetz der Umgebung.

Die Aussagen, Berechnungen und Einschätzungen beruhen auf folgenden Ressourcen:

- Vor-Ort-Recherchen mit Begehung des Standortes.
- Erhebung und Umsatzbewertung des Einzelhandels im Einzugsgebiet des Vorhabenstandortes im Kernsortiment Periodischer Bedarf.
- Auswertung relevanter Statistiken, zugänglicher Unterlagen und Materialien sowie handelsspezifischer Kenndaten.
- Einwohnerdaten der Stadt Nordenham (Stadt Nordenham, Einwohnermeldeamt)
- Angaben und Projektunterlagen des Auftraggebers sowie Betreibers.
- Einzelhandelskonzept für die Stadt Nordenham (Stadt Nordenham, 02/2016).

Die Untersuchung wurde im dritten Quartal 2016 durchgeführt.

2 MAKROSTANDORT

Raum-/Siedlungsstruktur

Die Stadt Nordenham liegt im Bundesland Niedersachsen am nördlichen Rand des Landkreises Wesermarsch unmittelbar westlich der Wesermündung. Nordenham weist damit eine periphere halbinselartige Lage in der nördlichen Wesermarsch auf. Die trennende Wirkung der Weser sowie die begrenzende Wirkung der Nordsee prägen den Wirtschaftsraum der nördlichen Wesermarsch.

Raumordnerisch ist Nordenham als Mittelzentrum im LROP 2012 eingestuft. Benachbarte Mittelzentren sind die Stadt Brake ca. 15 km südlich sowie Varel etwa 20 km westlich entfernt. Das Oberzentrum Bremerhaven befindet sich nordöstlich benachbart, jedoch durch den Verlauf der Weser separiert. Weitere Zentralorte innerhalb eines 15-km-Radius sind die Grundzentren Burhave nordwestlich, Loxstedt östlich sowie Rodenkirchen im Süden.

Siedlungsstrukturell besteht Nordenham neben der Kernstadtgebiet aus acht weiteren Ortsteilen. Die nördlich gelegenen Ortsteile Blexen (2.735 Ew.), Einswarden (2.071 Ew.) und Friedrich-August-Hütte (2.067 Ew.) sind dem Vorhabenstandort direkt zugeordnet und die einwohnerstärksten Ortsteile Nordenhams. Sie bilden die nördlichen Ausläufer des nord-südlich gerichteten Siedlungsbandes von Nordenham. Die ebenfalls einwohnerstarken Ortsteile Ellwürden und Abbehausen gehen siedlungsstrukturell ineinander über, sind jedoch von der Kernstadt separiert gelegen.

Das Gebiet Nordenhams ist geprägt durch Marschland. Das Siedlungsgebiet erstreckt sich zwischen der B 212 und dem Weserflusslauf von Nord nach Süd.

Neben einem kleineren Gewerbegebiet im Süden sind Gewerbe- und Industriegebiete vor allem nordöstlich der Innenstadt in der Nähe zur Wesermündung zu finden.

Das westliche Hinterland Nordenhams wird durch einwohnerschwache Streu- und Straßensiedlungen gebildet.

Bevölkerung in Nordenham nach Ortsteilen		
Ortsteil	Einwohner Stand zum 31.12.2014	Anteil in %
Einswarden	2.071	7,9
Blexen	2.735	10,4
Abbehausen	2.067	7,9
Ellwürden	1.031	3,9
Esenshamm	979	3,7
Friedrich-August-Hütte	2.339	8,9
Phiesewarden	881	3,3
Schweewarden	396	1,5
Kernstadt	13.813	52,5
Gemeinde Nordenham gesamt	26.312	100,0

Quelle: Einwohnermeldeamt Gemeinde Nordenham, umbasiert auf Zahlen gemäß Landesamt für Statistik Niedersachsen; Berechnungen bulwiengesa AG

Verkehrsanbindung

Aufgrund der topografisch exponierten Lage Nordenhams mit der naturräumlichen Barriere des Weserlaufs besteht über die B 212 mit dem Mittelzentrum eine nord-südliche, den Untersuchungsraum dominierende Verkehrsachse. Zudem besteht auf Nordenhamer Gemeindegebiet rd. 4 km südlich des Stadtgebietes der Wesertunnel mit direkter Anbindung an Bremerhaven (B 437) und auf der östlichen Weserseite Anschluss an die BAB 27 Cuxhaven – Bremerhaven –

Bremen. Im nördlichsten Ortsteil Blexen besteht zudem eine Fährverbindung der Weserfähre nach Bremerhaven.

Des Weiteren verbinden die L 860 und L 858 die benachbarten Gemeinden Butjadingen und Stadland gut mit dem Mittelzentrum Nordenham.

Es besteht eine Bahnverbindung der NordWestBahn vom Endbahnhof Nordenham bis nach Bremen mit Haltestellen in u. a. in Brake. In Bremen besteht Anschluss an den schienengebundenen Fernverkehr.

Einwohnerentwicklung

Auf Basis der Zensusfortschreibung 2011 zählt die Nordenham 26.312 Einwohner (Stand 31.12.2014). Im Betrachtungszeitraum 2006 bis 2011 (Basis Volkszählung 1987) sank die Bevölkerungszahl um -2,1 %. Die bisher veröffentlichte Zensusfortschreibung im Zeitraum 2011 bis 2014 zeigt ebenfalls einen leicht negativen Trend, wobei sich die Entwicklung in den letzten Jahren wie auch im gesamten Landkreis Wesermarsch zu stabilisieren scheint.

Bevölkerungsprognose

Die Bevölkerungsvorausschätzung für den Landkreis Wesermarsch aus dem Jahre 2012 geht vom Basisjahr 2010 geht bis zum Jahr 2025 von einer anhaltend negativen Einwohnerentwicklung aus (-10,6 %).

Bei einem jährlichen Rückgang der Bevölkerungszahl um -0,5 % kann nach Prognosen der bulwiengesa der Bevölkerungsverlust durch eine Pro-Kopf-Ausgabensteigerung im Untersuchungssortiment

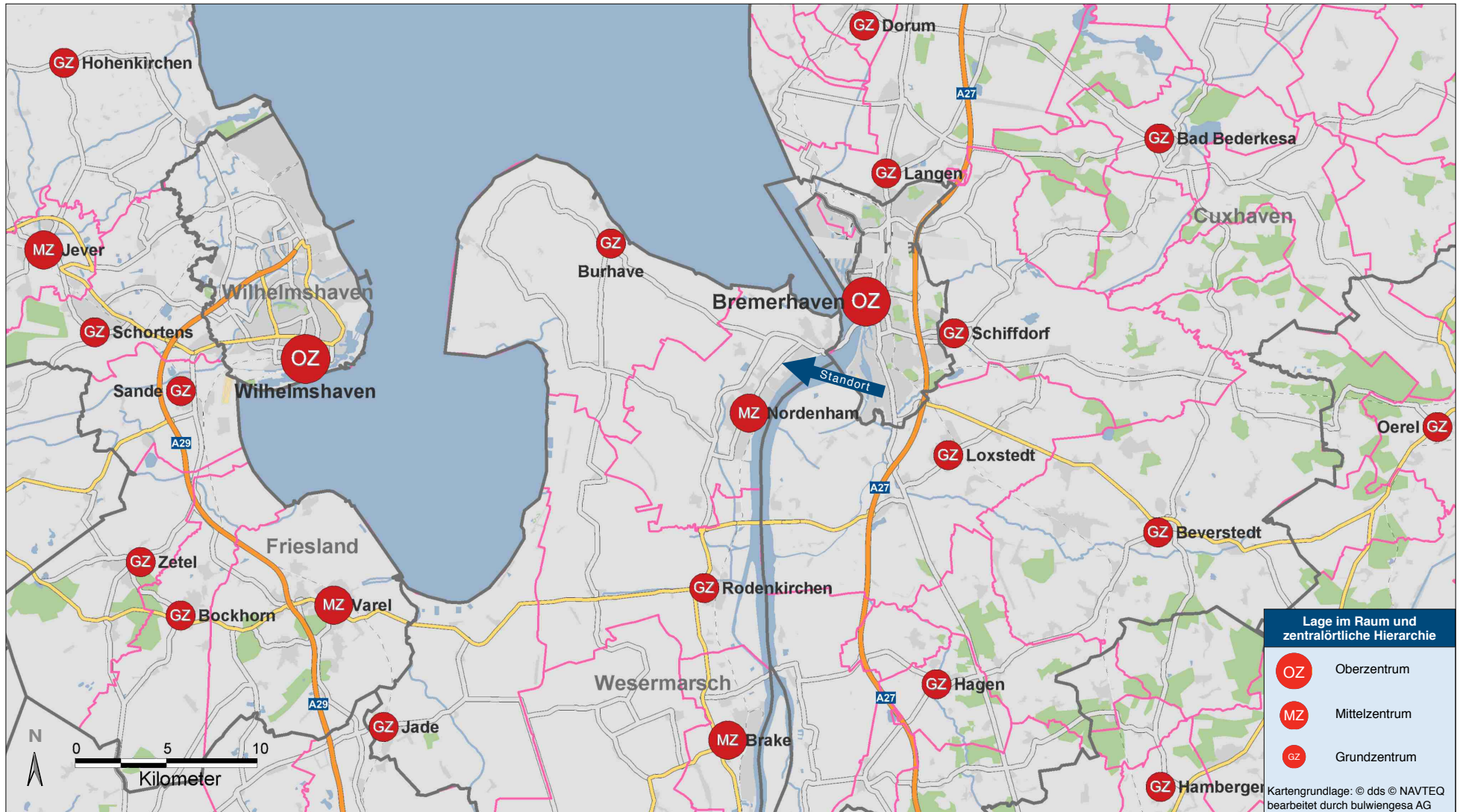
Periodischer Bedarf ausgeglichen werden. Vor dem Hintergrund des in Nordenham prognostizierten Rückgangs von rd. -0,7 %-Punkten p. a. bis zum Jahr 2025 ist künftig somit von einem noch relativ konstanten Nachfragepotenzial im Periodischen Bedarf auszugehen.

Bevölkerungsstruktur

Die Altersstruktur in Nordenham weist teilweise deutliche Abweichungen zum Bundesdurchschnitt auf. Die Einwohnerstruktur Nordenhams wird durch einen überproportionalen Anteil an Einwohnern unter 25 Jahren sowie der über 60-Jährigen im Vergleich zum Bundesdurchschnitt geprägt. Gesamtstädtisch sind die mittleren Altersjahrgänge vice versa unterrepräsentiert.

Bevölkerung nach Altersgruppen im Vergleich										
Altersgruppen	OT Einswarden		OT Blexen		Stadt Nordenham		Kreis Wesermarsch		Land Niedersachsen	
	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100
unter 25	30,2	127	25,4	107	24,8	104	24,6	104	24,7	104
25 bis 39	18,3	99	14,5	78	15,7	85	14,5	78	17,0	92
40 bis 59	28,5	94	29,7	98	29,9	99	31,6	104	30,6	101
60+ Jahre	23,0	84	30,3	111	29,6	108	29,3	107	27,7	101

Quelle: Stadt Nordenham, Statistisches Bundesamt, Stand 12/2014, Eigene Berechnungen



Raumordnerische Aspekte

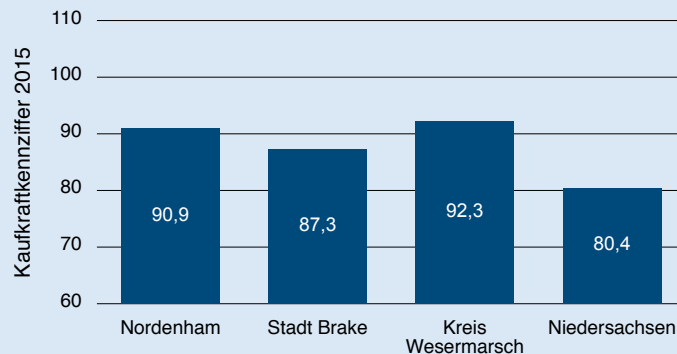
Stadt/Gemeinde: Nordenham	Landkreis: Wesermarsch
Raumordnung: Mittelzentrum	Bundesland: Niedersachsen

Verkehrsanbindung

Motorisierter Individualverkehr Die Hauptverkehrsachse B 212 verläuft in nordsüdlicher Richtung parallel zur Weser entlang. Gleichzeitig dient sie als Anbindung zu den Gebieten der Unterweser. Über ein an die B 212 anschließendes Bundesstraßen und Autobahnnetz sind die Städte Wilhelmshaven, Oldenburg und Bremen gut zu erreichen. Die nähere Umgebung wird mit einem gut ausgebauten Netz aus Landes- und Kreisstraßen erschlossen.

ÖPNV Nordenham ist über das Netz der Regio-S-Bahn Bremen/Niedersachsen an die Gebieten südlich und östlich der Weser angeschlossen und über Hude und Delmenhorst direkt mit Bremen verbunden. Die Gemeinde Nordenham ist mit sämtlichen Ortslagen in das Liniennetz der Verkehrsbetriebe Wesermarsch integriert. Über eine Fährverbindung ist Bremerhaven direkt erreichbar.

Konsumrelevante Kaufkraft



Quelle: MB-Research 2016, Nürnberg, Durchschnitt BRD = 100

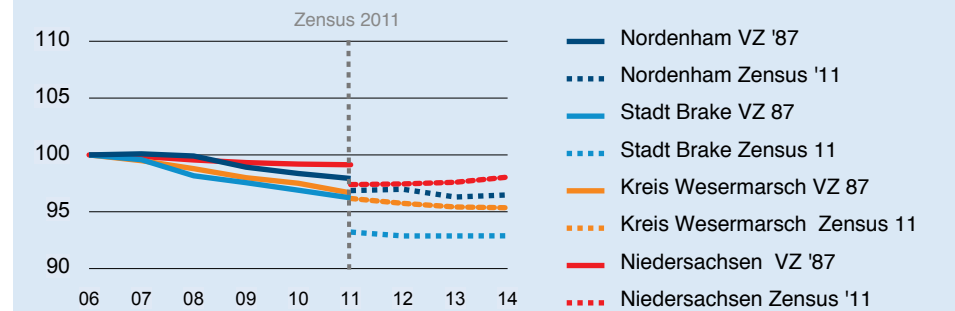
Kennzahlen Beschäftigung / Pendler

Arbeitslosenquote Juli 2016:	7,9 %	Pendlersaldo 30.06.2015:	532
------------------------------	-------	--------------------------	-----

Quelle: Agentur für Arbeit Oldenburg – Wilhelmshaven

Einwohnerbestand und -entwicklung

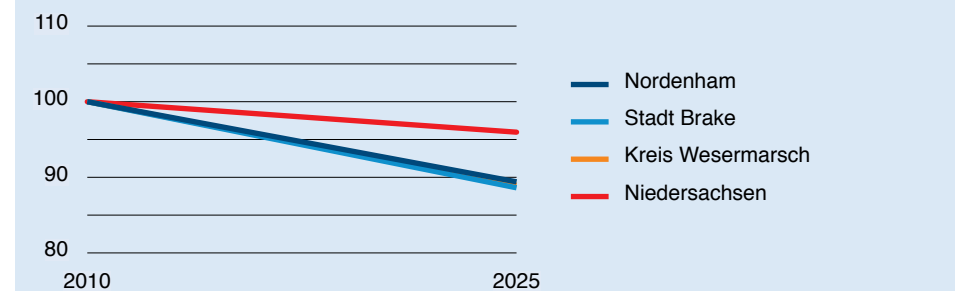
EW-Bestand (31.12.2014):	26.312 EW	EW-Entwicklung 2006 bis 2011	-2,1 %
--------------------------	-----------	------------------------------	--------



Darstellung im regionalen Vergleich in Indexform; 2006 = 100; Stand zum 31.12. des Jahres
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

Einwohnerprognose

EW-Prognose 2010 bis 2025:	-28 T EW bzw. -10,6 %
----------------------------	-----------------------



Darstellung im regionalen Vergleich in Indexform; 2010 = 100; Bevölkerungsvorausschätzung für den Landkreis Wesermarsch und Niedersachsen (2012)
Quelle: FORUM Huebner, Karsten & Partner; Landesamt für Statistik Niedersachsen

Der Ortsteil Einswarden weist ebenfalls einen besonders hohen Anteil der jüngsten Altersgruppe auf, über 60-Jährige sind jedoch stark unterrepräsentiert. Im Ortsteil Blexen lebt ebenfalls ein vergleichsweise hoher Anteil der unter 25-Jährigen, jedoch im Unterschied zu Einswarden auch ein erhöhter Anteil der Altersgruppe der über 60-Jährigen.

Arbeitsmarkt und Pendlerverflechtungen

In Nordenham sind 9.577 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte registriert (Stichtag 30.06.2015). Davon arbeiten 6.381 am Wohnort Nordenham, 3.196 Beschäftigte pendeln in angrenzende Gemeinden aus. Den Auspendlern stehen 3.728 Einpendlern gegenüber, sodass sich ein für ein Mittelzentrum typisch leicht positiver Pendlersaldo (532) ergibt.

Ein positives Pendlersaldo ergibt sich besonders mit den angrenzenden Gemeinden Butjadingen und Stadland sowie weiteren Gemeinden des Landkreises Wesermarsch. Ein negativer Pendlersaldo besteht für Nordenham mit den Oberzentren Bremen, Bremerhaven und Oldenburg sowie den Mittelzentren Varel und Brake.

Die Arbeitslosigkeit in Nordenham betrug im Juli 2016 etwa 8,0 % und bewegt sich damit leicht über dem Bundesniveau.

Die Kaufkraft liegt in Nordenham mit 90,9 Punkten unterhalb des Bundesdurchschnitts (=100) und ebenfalls leicht unter dem Vergleichswert des Landkreises Wesermarsch.

Pendlerverflechtungen (SVP-Beschäftigte)			
Wohnort/Arbeitsort	Einpendler aus	Auspendler nach	Saldo
Loxstedt	94	27	67
Sonstige Cuxhaven	268	59	209
Varel, Stadt	82	127	-45
Sonstige Friesland	54	12	42
Brake (Unterweser), Stadt	393	563	-170
Butjadingen	713	234	479
Stadland	753	253	500
Sonstige Wesermarsch	379	122	257
Oldenburg, Stadt	119	303	-184
Sonstige Niedersachsen	302	357	-55
Bremen, Stadt	102	371	-269
Bremerhaven, Stadt	342	452	-110
Hamburg	20	87	-67
Sonstige Bundesländer	98	229	-131
Ein-/Auspendler gesamt	3.728	3.196	532
Wohn- und Arbeitsort	6.381	6.381	
Beschäftigte am Arbeits-/Wohnort	10.109	9.577	532

Quelle: Agentur für Arbeit, 2015

Fazit

Nordenham weist als Mittelzentrum im Vergleich zum Bundesdurchschnitt leicht höhere Arbeitslosenquote auf, kann jedoch auf ein positives Pendlersaldo verweisen. Die Einwohnerentwicklung verlief in der Vergangenheit rückläufig; dieser Trend wird sich lt. Prognosen fortsetzen.

Im Zusammenhang mit einer unterdurchschnittlichen Kaufkraft fallen die makroseitigen Rahmenbedingungen durchschnittlich aus.

3 MIKROSTANDORT UND PLANVORHABEN

3.1 Mikrostandort

Lage und siedlungsstrukturelle Einbindung

Der Projektstandort liegt siedlungsstrukturell integriert an einer der bedeutenden innerörtlichen Hauptverkehrsachsen Nordenhams im Stadtteil Einswarden. Das Areal befindet sich im nördlichen Teil von Einswarden in zweiter Reihe der Langen Straße. Der Standort ist im Einzelhandelskonzept für die Stadt Nordenham, Februar 2016, als zentraler Versorgungsbereich (ZVB) mit der Hierarchiestufe "Nebenzentrum" ausgewiesen. Das Vorhabengrundstück geht leicht über die aktuelle Abgrenzung hinaus und würde den zentralen Versorgungsbereich nach Projektrealisierung um diesen Teilbereich erweitern.

Der Markt wird durch Wohnbebauung umschlossen. Der Einwohner-schwerpunkt Einswardens liegt südlich des Untersuchungsstandortes. Jedoch wohnen rd. 1.300 Einwohner in einem 700-m-Umkreis um den Markt. In einem Radius von ca. 1.000 m leben rd. 2.100 Einwohner. Damit ist der Markt gut in Wohnstrukturen eingebettet.

Umfeldnutzungen

Das nähere Umfeld ist durch Wohnbebauung geprägt. Am Standort ist eine Apotheke sowie ein Ärztehaus ansässig. Im Norden – rd. 500 m entfernt vom Standort – befindet sich die Haupt- und Realschule am Luisenhof.

In Richtung Nordosten schließt sich das Gewerbegebiet Nord an. Dieses wird über die Bundesstraße 212 erschlossen und trennt die Ortsteile Einswarden und Blexen.

Verkehrsanbindung

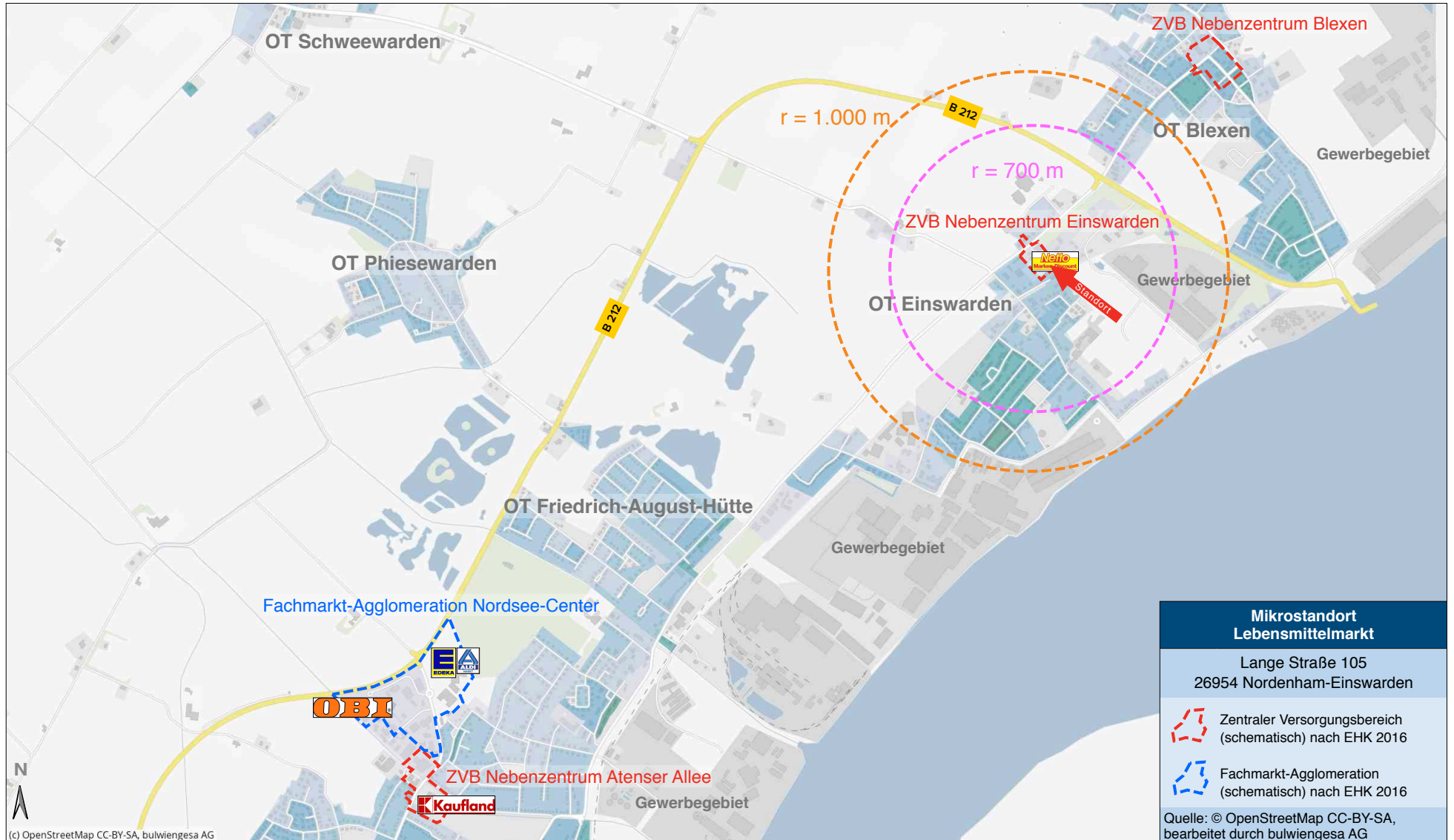
Wesentliche Verkehrsachse ist die K 188/Lange Straße, welche die Hauptzufahrtsstraße der Ortsteile Blexen und Einswarden in Richtung Innenstadt darstellt.

Die B 212 führt ausgehend von der Weserfähre nahe des Ortsteiles Blexen nördlich zwischen Blexen und Einswarden entlang. Die Lange Straße kreuzt die B 212 dabei und führt weiter in den alten Ortskern von Blexen.

ÖPNV-/Fußgänger-Anbindung

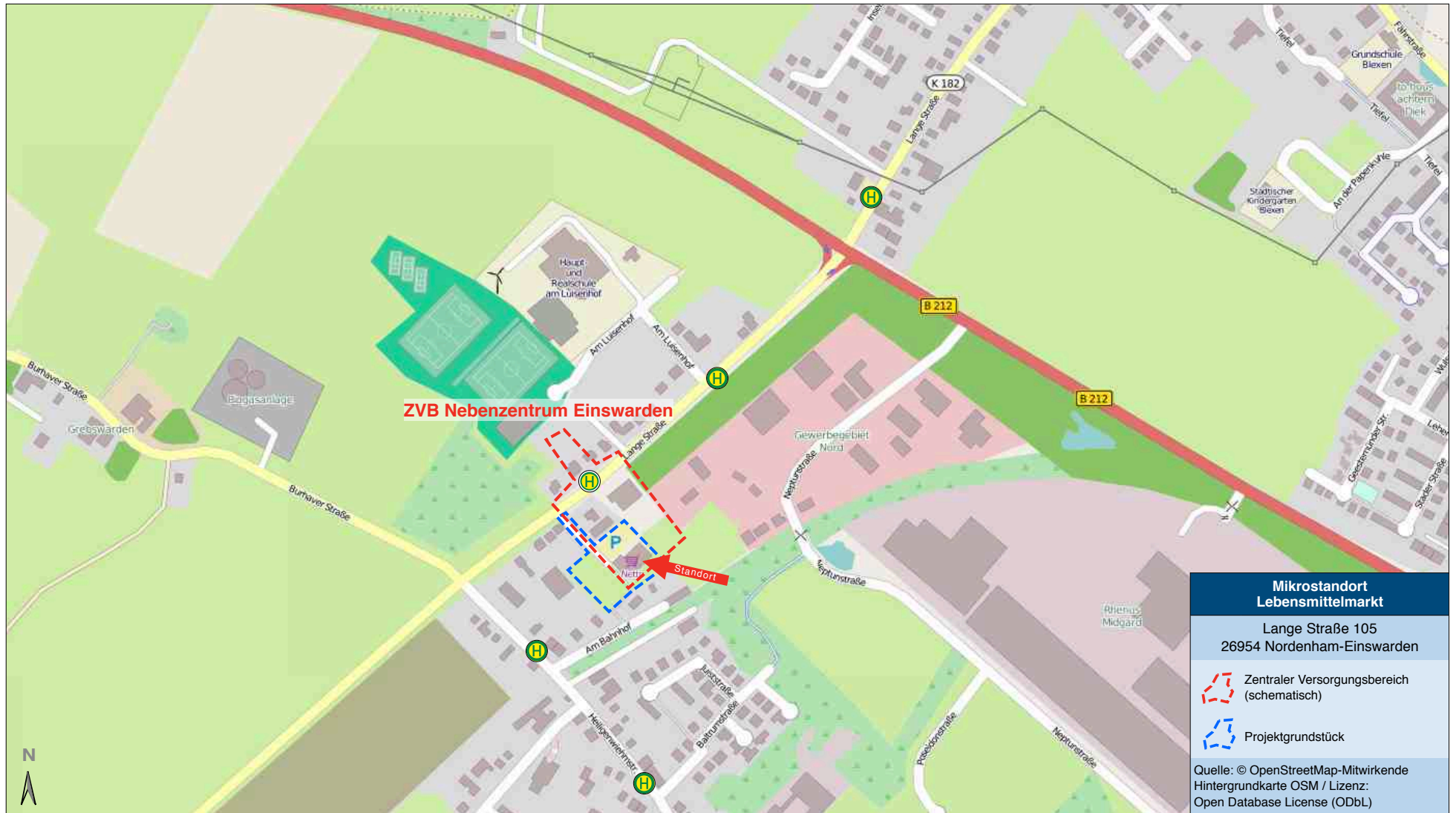
Eine unmittelbare ÖPNV-Anbindung ist am Vorhabenstandort über die Bushaltestelle "Einswarden Ärztehaus" gegeben. Es verkehren dort die beiden Buslinien 401 und 440. Die Linie 401 verbindet den Stadtteil Blexen mit Einswarden und endet am Bahnhof Nordenham in der Innenstadt. Die Regionalbuslinie 440 führt ebenfalls von Blexen (Weserfähre) Einswarden/Nordenham bis nach Oldenburg, ZOB.

Die Fußgängeranbindung zur nördliche angrenzenden Wohnbebauung bzw. Haupt-/Realschule wird rd. 300 m vom Projektstandort entfernt durch eine Ampelanlage unterstützt. Im Bereich des Vorhabenstandortes ist die Lange Straße durch einen breiten Fußgänger- und Radweg gekennzeichnet.



Mikrostandort Lebensmittelmarkt	
Lange Straße 105 26954 Nordenham-Einswarden	
	Zentraler Versorgungsbereich (schematisch) nach EHK 2016
	Fachmarkt-Agglomeration (schematisch) nach EHK 2016
Quelle: © OpenStreetMap CC-BY-SA, bearbeitet durch bulwiengesa AG	

(c) OpenStreetMap CC-BY-SA, bulwiengesa AG





Lange Straße Blickrichtung Südwest:
Vierspurig ausgebaute Verkehrsführung mit breitem
beidseitigem Fuß-/Radweg



Lange Straße Blickrichtung Südwest:
Einfahrtsituation zum Projektgrundstück



Lange Straße Blickrichtung Südwest: Einfahrt rechts
sowie Apotheke und Ärztehaus im Hintergrund



Einfahrt zum Objekt Lange Straße 105, von der Straße
zurückgesetzte Lage des Marktes



Ladenzeile Sonnenstudio am Standort



Untersuchungsvorhaben Netto-Altobjekt mit vorgelagertem
Stellplatzbereich sowie Neubaugrundstück (Grünfläche)

Die fußläufige Anbindung zu den sich südlich anschließenden Wohngebieten Einswardens ist über die Lange Straße und die davon abgehende Wohnstraße Heiligenwiehmstraße gewährleistet. Zusätzlich besteht auf dem Projektgrundstück schon heute ein Fußgängerweg zur Straße "Am Bahnhof", welcher durch Kunden gut angenommen wird.

Werbesichtanbindung

Aufgrund der zurückgesetzten Lage des Projektstandortes in der Langen Straße ist die Sichtbeziehung zum Lebensmittelmarkt eingeschränkt.

3.2 Planvorhaben

Angaben zum Planvorhaben / Baulich-funktionales Konzept

Am Standort Lange Straße 105 in Nordenham-Einswarden ist die Neuaufstellung des Netto-Lebensmittelmarktes geplant.

Das Objekt soll von derzeit ca. 750 qm auf zukünftig rd. 1.122 qm Verkaufsfläche inkl. Backshop+Café erweitert werden. Der bestehende Baukörper soll abgerissen und durch einen Neubau auf dem südlichen Nachbargrundstück ersetzt werden.

Bisher liegt der Markt in einem MI-Gebiet innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes B37 - "Gebiet östlich der Langen Straße zwischen Heiligenwiehmstraße und B 212" vom 20.11.1990 im Ortsteil Nordenham-Einswarden.

Für das Vorhaben ist die Einrichtung eines Sondergebietes großflächiger Einzelhandel/Lebensmittelmarkt nach § 11, Abs. 3 BauNVO erforderlich.

Flächenübersicht Vorhaben Nordenham-Einswarden				
	IST*	Planung		Δ
	VKF in qm	VKF in qm	in %	VKF in qm
Netto+Windfang	724	1.049	93 %	325
Backshop/Café	26	73	7 %	47
Gesamt	750	1.122	100 %	372

Quelle: Unterlagen Vorhabenträger, *geschätzt bulwiengesa

Der zukünftige Markteingang ist dem ebenerdig vorgelagerten Stellplatzbereich nach Norden geplant. Der vorgelagerte Stellplatzbereich umfasst rd. 110 Stellplätze. Dies stellt ein komfortables Angebot dar und wird durch die Flächenverfügbarkeit ermöglicht. Neben mehreren Behindertenstellplätzen sind auch Fahrradständer im Eingangsbereich geplant.

Der Backshop samt Cafébereich ist im Eingangsbereich vorgesehen.

Die Anlieferung des Marktes ist im hinteren rückwärtigen Bereich an der südlichen Gebäudekante vorgesehen.

Erschließung

Die Erschließung über die Lange Straße bleibt nach Durchführung des geplanten Projekts erhalten. Auch der bestehende Fußweg in Richtung des Siedlungsschwerpunktes von Einswarden bleibt erhalten.

Die verkehrliche Anbindung in das Straßennetz von Nordenham erfolgt über die der Innenstadt zulaufende Lange Straße. In umgekehrter Richtung führt die Lange Straße zum Ortsteil Blexen in Richtung Norden. Auf halber Strecke kreuzt die Lange Straße die B 212, so dass auch eine gute Anbindung an das höherrangige Straßennetz gegeben ist.

Fazit

Der Vorhabenstandort befindet sich in integrierter Lage im Stadtteil Nordenham-Einswarden innerhalb eines lt. Einzelhandelskonzept Nordenham 2016 ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches. Das Vorhabengrundstück geht leicht über die aktuelle Abgrenzung hinaus und würde den zentralen Versorgungsbereich nach Projektrealisierung um diesen Teilbereich erweitern.

Der Markt ist gut sowohl zu Fuß als auch per Rad und Pkw von der Einswardener Bevölkerung erreichbar.

Für den Betrieb eines Lebensmittelmarktes ist der Standort aufgrund seiner zentralen Lage im Ortsteil Einswarden in einem zentralen Versorgungsbereich sowie der guten Verkehrsanbindung sehr gut geeignet.



4 EINZUGSGEBIET UND NACHFRAGE

4.1 Abgrenzung des Einzugsgebietes

Das vorhabenbezogene Einzugsgebiet (EZG) wird marktanalytisch unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Situation, der Lage des Vorhabens im Raum, bezüglich verkehrlicher und topografischer Kriterien sowie hinsichtlich der Wettbewerbssituation des Einzelhandels im näheren und weiteren Umfeld abgegrenzt.

Ausschlag gebende Faktoren für die Ausdehnung und Gliederung des Einzugsgebietes sind insbesondere

- die eigenständige Lage der Ortsteile Einswarden und Blexen vom Kernstadtgebiet;
- die innerörtliche Verkehrsachse der Langen Straße als Verbindung der beiden Ortsteile mit dem Stadtteil Friedrich-August-Hütte und der Kernstadt;
- die Barrierewirkungen des Weserlaufes sowie Berücksichtigung der Weserfähre (Blexen – Bremerhaven) am östlichen Ortsende von Blexen;
- Lage der bedeutenden Wettbewerbsstandortes Fachmarkttagglomeration Nordsee-Center an der B 212 mit E-Center und Aldi sowie dem ZVB Hauptzentrum Innenstadt mit Rewe und Penny.

Das abgegrenzte Einzugsgebiet umfasst in toto 7.145 Einwohner mit Hauptwohnsitz¹ und wurde in 3 Zonen mit unterschiedlicher, in sich etwa homogener Einkaufsorientierung auf den Projektstandort Lange Straße 105 in Nordenham-Einswarden gegliedert.

- Der Nahbereich (Zone 1) mit ca. 2.071 Einwohnern umfasst den Ortsteil Einswarden. Die Einwohner können den Standort fußläufig und per Rad gut erreichen.
- Die EZG-Zone 2 wird durch den nördlich leicht abgesetzten Ortsteil Blexen gebildet. Hier leben rd. 2.735 Einwohner.
- Der südlich des Standortes befindliche Ortsteil Friedrich-August-Hütte umfasst ca. 2.339 Einwohner und weist eine gute verkehrliche Anbindung an den Projektstandort auf, wenngleich – aufgrund der Nähe zur Fachmarkttagglomeration Nordsee-Center und zur Innenstadt – mit einer geringeren Einkaufsorientierung auf den Standort zu rechnen ist.

Für das Vorhaben liegt eine voll ausreichende Einwohnerplattform vor, welche sich auf das nördliche Stadtgebiet von Nordenham begrenzt.

¹ Datengrundlage: Zahlen des Einwohnermeldeamtes der Stadt Nordenham, umbasiert auf Zahlen des Statistischen Landesamtes, Stichtag 31.12.2015

4.2 Projektrelevantes Nachfragevolumen im Kernsortiment Periodischer Bedarf

Unter Beachtung des gebietsspezifischen Kaufkraftniveaus ermittelt sich für den vorhabenbezogenen nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich ein jährliches Nachfragevolumen von ca. 19,3 Mio. Euro innerhalb des Einzugsgebietes. Die Stadt Nordenham weist ein jährliches Nachfragevolumen von ca. 71,1 Mio. Euro auf.

Für das Vorhaben liegt aktuell grundsätzlich eine ausreichende Einwohner- respektive Nachfrageplattform vor. Nachfragepotenziale durch Zufalls-/Durchgangskunden sowie touristische Effekte insbesondere aus der Nachbargemeinde Butjadingen werden im Rahmen externer Zuflüsse in angemessener Höhe berücksichtigt. Nachfolgende Übersicht erläutert die Verteilung des Nachfragevolumens über die einzelnen Zonen des Einzugsgebietes.

Ausblick Nachfrageentwicklung

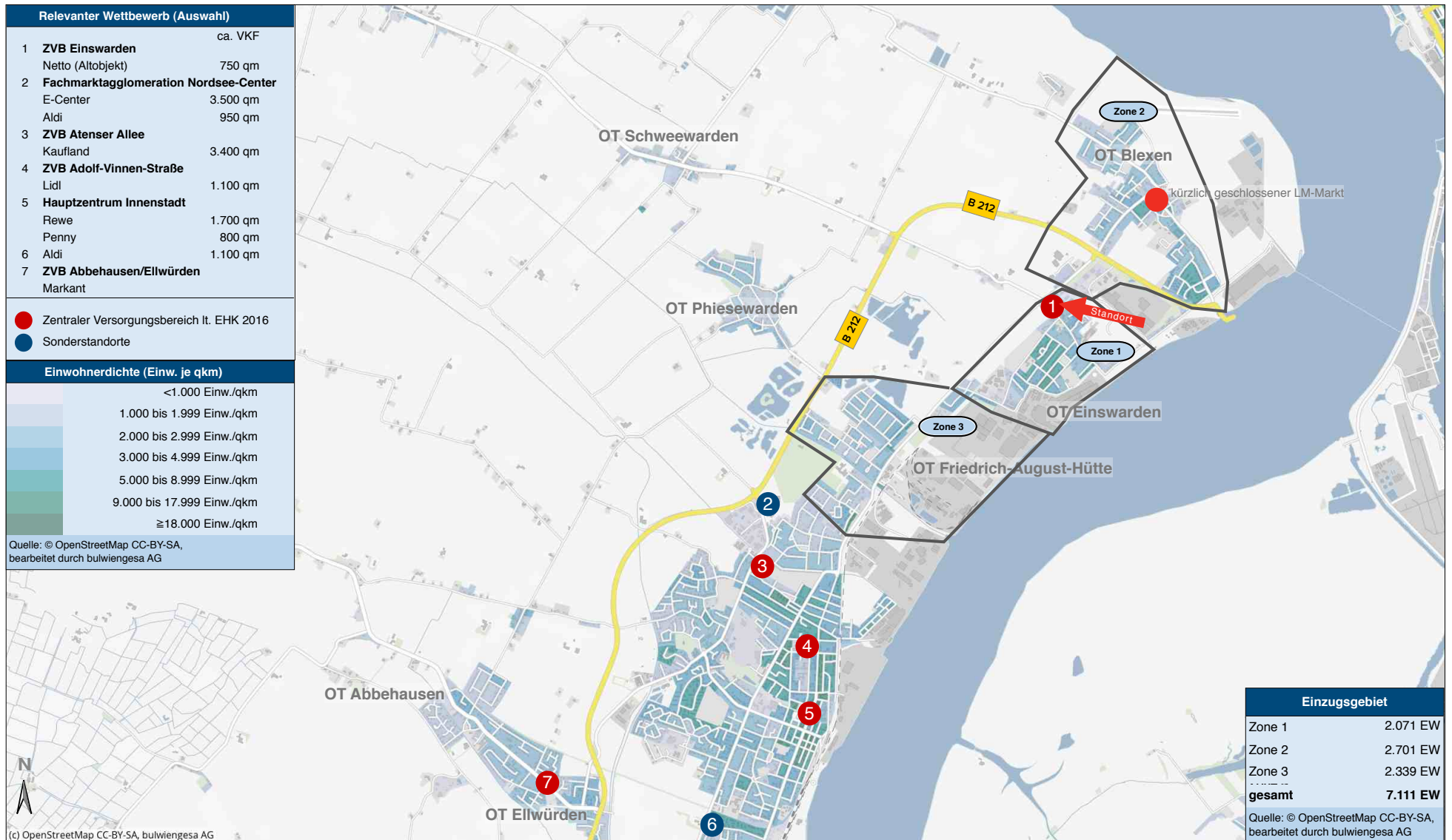
Wie in Kap. 2 "Makrostandort" ausgeführt, gehen wir von einer leicht rückläufigen Einwohnerperspektive in Nordenham aus. Bis zum Jahr 2025 soll die Bevölkerung Nordenhams lt. Prognose vom Ausgangsjahr 2010 um rd. 10,6 % abnehmen. Der erwartete Rückgang von jährlich 0,7 % kann im kurz- bis mittelfristigen Trend aufgrund leicht zunehmender ProKopf-Verbrauchsausgaben in der Warengruppe Periodischer Bedarf² ausgeglichen werden.

² Die bulwiengesa AG berechnet jährlich die bundesdurchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben für rund 50 einzelhandelsrelevante Konsumgütersortimente. Berechnungsbasis sind branchenbezogene Handelspanels, Marktzahlen des HDE (Handelsverband Deutschland) sowie verschiedene Handels- und Konsumstatistiken des Statistischen Bundesamtes, darunter die Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS).

Vor dem Hintergrund des in Nordenham prognostizierten Rückgangs von rd. -0,7 %-Punkten p. a. bis 2025 ist künftig von einer noch relativ konstanten Nachfrageplattform im Periodischen Bedarf auszugehen.

Daten zum Einzugsgebiet Sortiment: Periodischer Bedarf Einwohner, Verbrauchsausgaben und Ausgabenvolumina p. a.					
Zone	Gebiet	Einwohner 31.12.2014	Verbr.- Ausgaben Euro/Ew.	Ausg.- Volumen Tsd. Euro.	Verteilung %
Zone 1 max. 1,3 km	Nahbereich OT Einswarden	2.071	2.701	5.595	29,0
Zone 2 max. 2,0 km	OT Blexen	2.735	2.701	7.388	38,3
Zone 3 max. 2,5 km	OT Friedrich-August-Hütte	2.339	2.701	6.318	32,7
Zone 1-3 max.2,5 km	Einzugsgebiet (EZG)	7.145	2.701	19.301	100,0
	restl. Stadtgebiet Nordenham	19.167	2.701	51.777	
	Gemeinde Nordenham	26.312	2.701	71.078	
Verbrauchsausgaben p. a. (Ø BRD 2015):		2.785	€/Ew. p. a.	Elastizität: 0,33	
Kaufkraftkennziffer	Zone 1:	91	2.701 €/Ew. p. a.		
(Ø BRD =100)	Zone 2:	91	2.701 €/Ew. p. a.		
	Zone 3:	91	2.701 €/Ew. p. a.		

Quelle: Berechnungen bulwiengesa, Kaufkraftkennziffer MB-Research, Nürnberg



5 WETTBEWERBSSITUATION

Im Rahmen einer Vollerhebung wurde im Stadtgebiet von Nordenham in der Warengruppe Periodischer Bedarf aktuell ein Verkaufsflächenbesatz von rund 12.750 qm ermittelt. Dies entspricht einer Verkaufsflächendichte für Lebensmittelmärkte >400 qm von ca. 0,42 qm je Einwohner und liegt damit im Bundesdurchschnitt, jedoch für ein Mittelzentrum auf unterdurchschnittlichem Niveau.

Hierbei geht bulwiengesa von der Schließung des Kaufland-Marktes im ZVB Atenser Allee nahe der Fachmarkttagglomeration Nordsee-Center aus, welche Ende September 2016 erfolgen wird.³ Mit einer kurz bis mittelfristigen Reaktivierung ist aufgrund der stark veralteten Objektsituation nicht zu rechnen, so dass die Kaufland-Filiale inkl. ansässigen Konzessionären im Rahmen dieser Untersuchung nicht berücksichtigt wird.

Das Umsatzvolumen (Periodischer Bedarf) wird im Stadtgebiet von Nordenham auf rund 68,3 Mio. Euro eingeschätzt.⁴ Daraus ergibt sich eine überdurchschnittliche Gesamtflächenleistung von etwa 5.362 Euro/qm Verkaufsfläche. Die unterstellte Kaufland-Schließung hat einen wettbewerbsentlastenden Effekt. Der bisherige Kaufland-Umsatz wird auf das übrige Nahversorgungsnetz umgelegt, so dass die verbleibenden Anbieter in ihrer Auslastung gestärkt werden.

³ Angaben der Firma Kaufland/Stadt Nordenham

⁴ Bei Supermärkten, Discountern und Drogeriemärkten wurden Verkaufsflächen und Umsätze bereinigt um aperiodische Sortimente.

5.1 Einzelhandelsstandort Nordenham

Das Zentrensystem Nordenhams wurde im Einzelhandelskonzept für die Stadt Nordenham (02/2016) durch die Firma CIMA in zwei Hierarchiestufen eingeteilt:

- Hauptzentrum Innenstadt
- Nebenzentren

Im Folgenden werden die zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) der Stadt Nordenham anhand des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Nordenham (02/2016) aufgeführt.

Im Gesamtgefüge der Zentren ist das Hauptzentrum Innenstadt der bedeutendste Versorgungsbereich. Darüber hinaus sind fünf "Nebenzentren" definiert:

- Nebenzentrum Adolf-Vinnen-Straße
- Nebenzentrum Abbehausen/Ellwürden
- Nebenzentrum Blexen
- Nebenzentrum Atenser Allee
- Nebenzentrum Einswarden

Zu den insgesamt sechs abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen in Nordenham tritt die Fachmarkttagglomeration Nordsee-Center, welche nicht den Schutzstatus eines zentralen Versorgungsbereichs genießt, jedoch hinsichtlich Angebotsmasse und Umsatzvolumen insgesamt auf Augenhöhe mit dem Hauptzentrum Innenstadt agiert.

Insgesamt ist die Namensgebung der "Nebenzentren" in Nordenham etwas irreführend. Impliziert dies doch ein gewisses städtebauliches und einzelhändlerisches Gewicht der Zentren, welches fast durchweg nicht gegeben ist. Eine gängigere Klassifikation wäre der Status "Nahversorgungszentrum".⁵

5.2 Wettbewerb im Einzugsgebiet

Zone 1 – Nordenham-Einswarden:

Innerhalb der Ortslage Einswarden befindet sich der zentrale Versorgungsbereich (ZVB) Nebenzentrum Einswarden mit dem Untersuchungsobjekt. Der Netto-Markt entspricht in seiner gesamten Objektsituation nicht mehr den marktüblichen Anforderungen an einen Lebensmittelmarkt und fungiert als Nahversorger für den Stadtteil Einswarden. Arrondiert wird der Netto-Markt durch eine Apotheke sowie ein Ärztehaus. Am Standort wird des Weiteren ein Sonnenstudio betrieben.

Zone 2 – Nordenham-Blexen:

In der Ortschaft Blexen sind derzeit nur Kleinhandelsgeschäfte ansässig. Ein Kiosk und ein Bäcker befinden sich derzeit im zentralen Versorgungsbereich Blexen; bis Ende 2015 agierte im alten Ortskern zusätzlich eine nahkauf-Filiale. Nach kürzlicher Schließung ist das Un-

⁵ Zudem werden einige Standorte zu einem zentralen Versorgungsbereich in dem Konzept aufgewertet, welche weit unterhalb der einschlägigen Mindeststandards für die Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen hinsichtlich Angebotsmasse und Multifunktionalität liegen und unseres Erachtens nicht den Kriterien der aktuellen Rechtsprechung entsprechen. Vor dem Hintergrund des kürzlich abgestimmten und beschlossenen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Nordenham (02/2016) übernimmt bulwiengesa die Einteilung und Klassifizierung der im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Bereiche in der vorliegenden Untersuchung.

tersuchungsobjekt Netto letzter verbliebener Nahversorger im nord-östlichen Stadtgebiet von Nordenham.

Eine fiktive Nahversorgungseinheit im alten Ortskern von Blexen wird von uns im Rahmen einer Tragfähigkeitsprüfung rechnerisch in die Marktverteilungsrechnung eingestellt, so dass der tatsächliche Verkaufsflächenumfang und Umsatz des Lagebereiches heute de facto niedriger ausfällt als ausgewiesen.

Zone 3 – Nordenham-Friedrich-August-Hütte:

Der Ortsteil Friedrich-August-Hütte weist nur geringen Kleinhandelsbesatz auf.

5.3 Wettbewerb außerhalb des Einzugsgebietes

Außerhalb des Einzugsgebietes stellen die nachfolgenden Lagebereiche wichtige Angebotsstandorte im Periodischen Bedarf dar:

ZVB Hauptzentrum Innenstadt Nordenham:

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Nordenham umfasst die Straßenzüge Friedrich-Ebert-Straße zwischen Hafenstraße und Bahnhofstraße. Magnetanbieter des Aperiodischen Bedarfs sind ein Woolworth-Kaufhaus sowie ein inhabergeführtes Modehaus. Im Segment Periodischer Bedarf agieren Rewe und Penny als modern aufgestellte Ankerbetriebe. Vom großzügigen Stellplatzbereich schließt sich die Fußgängerzone direkt an. Dort sind weitere spezialisierte Kleinhandelsgeschäfte ansässig. Ein Zoo&Co. Tierfutterfachmarkt befindet sich ebenfalls in der Innenstadt in unmittelbarer Nähe zu Rewe und Penny.

Im nahversorgungsrelevanten Segment stellt die Innenstadt mit dem einzigen Drogeriemarkt und zwei Lebensmittelmärkten somit einen wichtigen und attraktiven Versorgungsstandort Nordenhams dar.

ZVB Nebenzentrum Adolf-Vinnen-Straße:

Der Zentrumsbereich Adolf-Vinnen-Straße befindet sich auf der von Norden kommenden Einfallachse der Langen Straße/Martin-Pauls-Straße/Friedrich-Ebert-Straße. An dieser liegt ebenfalls das Untersuchungsobjekt. Das Zentrum Adolf-Vinnen-Straße wird durch einen modernen Lidl-Discounter sowie einen Fressnapf-Zoofachmarkt geprägt. Kleinhandel rundet das Angebot im Periodischen Bedarf ab. Nahversorgungsfunktion übernimmt der Standort vor allem für den nördlichen Kernstadtbereich; des Weiteren strahlt der Standort auf umliegende Nachbarstadtteile aus.

ZVB Nebenzentrum Atenser Allee:

Das Zentrum Atenser Allee befindet sich im direkten Anschluss an die Fachmarkttagglomeration Nordsee-Center. Im Zentrum Atenser Allee befindet sich derzeit ein Kaufland Verbrauchermarkt als wesentlicher Ankerbetrieb mit diversen Konzessionären in der Vorkassenzone. Der Markt wird Ende September schließen; mit einer kurz- bis mittelfristigen typähnlichen Nachnutzung ist nicht zu rechnen. Demnach wird das Objekt nicht in der Kaufkraftstrom-Modellrechnung berücksichtigt. Ein GP-Getränkemarkt stellt den verbleibenden untersuchungsrelevanten Besatz des Zentrums dar.

ZVB Nebenzentrum Abbehausen/Ellwürden:

Der ZVB Abbehausen/Ellwürden verläuft entlang der innerörtlichen Ortsdurchfahrt der beiden Ortsteile Abbehausen und Ellwürden, welche siedlungsstrukturell zusammengewachsen sind. Prägender Ankerbetrieb mit Nahversorgungsfunktion ist ein Markant-Markt im südlichen Teilbereich. Markant agiert auf rd. 900 qm Verkaufsfläche in abgesetzter Ortslage und mit begrenzten Einwohnerpotenzial am unteren Ende marktüblicher Verkaufsflächendimensionierungen moderner Supermärkte.

Sonstiger Handel Nordenham:

Weiterer Handel findet sich im südlichen Kernstadtgebiet mit einem solitären Aldi-Discounter am Mittelweg (1.100 qm VKF) sowie Kleinhandel in Streulage sowohl im Kernstadtgebiet als auch in den siedlungsstrukturell eigenständigen Ortsteilen.

Wettbewerbsübersicht im Kernsortiment Periodischer Bedarf					
Lagebereiche, Verkaufsflächen, Flächenproduktivität, Umsätze					
Teilraum /Standortbereich	Zone/ Lagecode	VKF	Raum-	Umsatz	Bemerkungen
		Period. Bedarf	leistung	Period. Bedarf	
		qm	Euro/qm p. a.	Tsd. Euro p. a.	
Σ ZVB Einswarden	1	710	5.690	4.040	Netto, Bäcker, Apotheke
Sonstiger Handel	1	30	4.667	140	Kleinhandel
Zone 1	1	740	5.649	4.180	
Fiktive Nahversorgung	2	150	5.667	850	Unterstellte Nahversorgungseinheit im Ortszentrum Blexen
Sonstiger Handel	2	80	3.875	310	Kleinhandel (Kiosk, Bäcker)
Σ ZVB Blexen	2	230	5.043	1.160	
Sonstiger Handel	2	20	6.000	120	Kleinhandel
Zone 2	2	250	5.120	1.280	
Sonstiger Handel	3	50	3.000	150	Kleinhandel
Zone 3	3	50	3.000	150	
Einzugsgebiet	1-3	1.040	5.394	5.610	
ZVB Innenstadt Nordenham		3.940	5.157	20.320	Rewe, Penny, Rossmann, Zoo&Co.-Zoofachmarkt, Reformhaus, div. Apotheken, Bäcker, Kleinhandel
FMA Nordsee-Center		3.430	6.268	21.500	E-Center, Aldi, Bäcker, Kiosk
ZVB Atenser Allee		500	2.500	1.250	GP Getränkemarkt (Kaufland Schließung Ende September 2016 inkl. Konzessionäre bereits berücksichtigt)
ZVB Adolf-Vinnen-Straße		1.410	5.624	7.930	Lidl, Fressnapf-Zoofachmarkt, Bäcker, Apotheke, Tankstelle
ZVB Abbehausen/Ellwürden		1.140	4.614	5.260	Markant, div. Bäcker, Kioske, Apotheke
Sonstiger Handel		1.290	5.000	6.450	Aldi, div. Kleinhandel (Apotheke, Bäcker, Kioske; tlw. Ortsteilen)
restl. Stadtgebiet Nordenham		11.710	5.355	62.710	
Gemeinde Nordenham		12.750	5.358	68.320	
Wesentliche umgebende Einkaufsalternativen außerhalb der Stadt Nordenham					
FMZ/FMA Weserstraße (Familia) Brake		7.120	4.438	31.600	u. a. Familia+Getränkemarkt, Aldi, Lidl, Müller, Hol ab, Zoo21, Zimmermann Sonderposten, Apotheke, Bäcker, Kleinhandel
ZVB Burhave (Butjadingen)		1.840	5.196	9.560	Edeka, Netto, Kleinhandel (Bäcker, Apotheke, Fleischer, Kiosk)
ZVB Rodenkirchen (Stadland)		1.890	4.220	7.975	Netto, Penny, Raiffeisen-Markt, Kleinhandel (Bäcker, Apotheke, Fleischer, Kiosk)

Quelle: bulwiengesa



Fachmarkttagglomeration Nordsee-Center mit u. a. E-Center, Aldi



ZVB Nebenzentrum Adolf-Vinnen-Straße mit u. a. Lidl und Fressnapf



ZVB Hauptzentrum Innenstadt mit u. a. Rewe, Penny, Rossmann und Futterhaus



ZVB Nebenzentrum Atenser Allee mit Kaufland (wird 09/2016 geschossen), GP-Getränkemarkt



ZVB Nebenzentrum Abbehausen/Ellwürden mit Markant



ZVB Nebenzentrum Blexen mit aufgegebenem nahkauf

Fazit Wettbewerbssituation

Das Angebot im Periodischen Bedarfsbereich ist in Nordenham insgesamt stark auf Standortlagen konzentriert, welche als Zentren lt. Einzelhandelskonzept Nordenham 2016 ausgewiesen sind.

Innerhalb des Einzugsgebietes liegt die Verkaufsflächendichte auf einem für Mittelzentren unterdurchschnittlichen Niveau. Die Flächenproduktivität fällt insgesamt vergleichsweise hoch aus.

Im Nordenhamer Ortsteil Einswarden ist der Netto-Markt die bedeutendste Versorgungsmöglichkeit und lt. Einzelhandelskonzept Nordenham 2016 Bestandteil des ZVB Nebenzentrum Einswarden. Der Netto-Markt an der Langen Straße richtet sich an die Bevölkerung der Ortsteile Einswarden, Blexen und Friedrich-August-Hütte und damit auf drei Ortsteile von Nordenham ohne weitere prägnante Nahversorgungsmöglichkeiten. Der Wettbewerb außerhalb des Einzugsgebietes ist objektseitig grundsätzlich gut aufgestellt.

6 MARKTVERTEILUNG/KAUFKRAFTBINDUNG IM EINZUGSGEBIET – AUSGANGSLAGE

Die gegenwärtigen Kaufkraftverflechtungen zwischen dem Einzugsgebiet und dem weiteren Stadtgebiet von Nordenham bildet die nachstehende Kaufkraftstrom-Modellrechnung ab (zur Erläuterung der Rechnung siehe Mustertabelle im Anhang). Gemäß Untersuchungsaufbau wird hierbei die Aufgabe des Kaufland-Standortes im ZVB Atenser Allee unterstellt sowie eine fiktive kleinflächige Nahversorgungseinheit im alten Ortskern des Ortsteils Blexen (ZVB Blexen) auf Tragfähigkeit geprüft.

Das Einzugsgebiet weist in der Ausgangslage eine niedrige Kaufkraftbindung von ca. 23 % auf. Damit fließen aus den drei nördlichen Ortsteilen Nordenhams rd. 77 % der Kaufkraft im Periodischen Bedarf an Standorte im weiteren Stadtgebiet und auch an Lagebereiche außerhalb von Nordenham stark gestreut ab. Hier sind Standorte der Zentren Bremerhaven und Brake (insbesondere Familia-Fachmarktzentrum Weserstraße) zu nennen, welche durch die gute verkehrliche Anbindung bzw. Pendlerströme von Zuflüssen profitieren können.

Einwohner der Zone 1 (Einswarden) orientieren sich für Nahversorgungseinkäufe verstärkt zu dem Netto-Untersuchungsobjekt. Darüber hinausgehende Einkäufe bei anderen Anbietern werden hauptsächlich in der ZVB Innenstadt, dem Nordsee-Center und dem ZVB Adolf-Vinnen-Straße getätigt. Einkaufsorientierungen nach Blexen sind nur marginal zu erwarten, da es sich bei dem ZVB Blexen um einen introvertierten Standort im Siedlungsgefüge Blexens handelt.

Der Ortsteil Blexen weist nach der Schließung eines nahkauf-Marktes nur noch geringfügigen Kleinhandel im alten Ortskern auf. Eine Reaktivierung des Marktes wird aufgrund der Standortrahmenbedingungen erschwert, obwohl im Ortsteil Blexen mit rd. 2.735 Einwohnern ein gewisses Einwohnerpotenzial vorhanden ist.

Der alte Ortskern von Blexen ist als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Der Lagebereich ist durch starke Anfahrwiderstände handicapt, weist nur unzureichenden Parkraum auf und kann nicht von Durchgangsverkehr profitieren. Zudem befindet sich Blexen direkt am Weserlauf und wird durch diesen halbseitig umschlossen. Dieser Aspekt limitiert die Umsatzerwartungen einer fiktiven Nahversorgungseinheit beträchtlich, so dass wir bei der Prüfung einer solchen Einheit von einem maximalen jährlichen Umsatzpotenzial von ca. 0,8 bis 1,0 Mio. Euro ausgehen. Dies wiederum stellt die Wirtschaftlichkeit eines kleineren innerörtlichen Lebensmittelmarktes in Frage, so dass wir unter diesen Voraussetzungen (u. a. Objekt, Stellpatzsituation, Einwohnerpotenzial) nur Marktchancen für einen um das Lebensmittelsortiment erweiterten Kiosk/Back-Shop mit rd. 150 qm Verkaufsfläche sehen, welcher durch weitere Dienstleistungen wichtige Versorgungsfunktion für Blexen übernehmen könnte. Überdies zeigte die erfolgte Schließung des ehemaligen Nahkauf-Marktes im vergangenen Jahr die mangelnde Tragfähigkeit für ein Alt-Objekt in der Fährstraße.

Ein marktgängiger Lebensmittelmarkt in marktüblicher Dimensionierung ist innerhalb des ZVB Blexen unter den baulichen Voraussetzungen und der stark introvertierten Lage abseits der Verkehrsachsen kaum realisierbar. Für die Einwohner Blexens stellt sich der Netto-Markt somit als nächstgelegene Einkaufsalternative dar. Zugleich bestehen, wie auch für die Zone 2, starke Einkaufsorientierungen auf den Standort Nordsee-Center, ZVB Innenstadt und dem ZVB Adolf-Vinnen-Straße.

Kaufkraftstrom-Modellrechnung im Periodischen Bedarf für das Einzugsgebiet Netto (Nordenham-Einswarden) – Ausgangslage															
Verteilung der Nachfragevolumina je Marktzone in den Spalten - Erklärung der Umsatzherkunft an den einzelnen Standortbereichen in den Zeilen															
Standortbereich	Zone 1 Nahbereich OT Einswarden		Zone 2 OT Blexen		Zone 3 OT Friedrich- August-Hütte		Einzugsgebiet total		Restl. Stadtgebiet Nordenham		Stadt Nordenham total		Externer Zufluss	Umsatz Total	
	Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz	Umsatz/Marktanteil	
	Tsd. Euro	p. a.	%	Tsd. Euro	p. a.	%	Tsd. Euro	p. a.	%	Tsd. Euro	p. a.	%	Tsd. Euro	p. a.	%
Netto-Markt inkl. Bachshop	1.343	24,0	1.219	16,5	366	5,8	2.928	15,2	777	1,5	3.705	5,2	215	3.920	5,7
Sonstiger Handel	78	1,4	37	0,5			115	0,6			115	0,2	5	120	0,2
Σ ZVB Einswarden	1.421	25,4	1.256	17,0	366	5,8	3.043	15,8	777	1,5	3.820	5,4	220	4.040	5,9
Sonstiger Handel	123	2,2					123	0,6			123	0,2	17	140	0,2
Zone 1	1.544	27,6	1.256	17,0	366	5,8	3.167	16,4	777	1,5	3.943	5,5	237	4.180	6,1
Fiktive Nahversorgung	28	0,5	702	9,5			730	3,8			730	1,0	120	850	1,2
Sonstiger Handel			281	3,8			281	1,5			281	0,4	29	310	0,5
Σ ZVB Blexen	28	0,5	983	13,3			1.011	5,2			1.011	1,4	149	1.160	1,7
Sonstiger Handel			103	1,4			103	0,5			103	0,1	17	120	0,2
Zone 2	28	0,5	1.086	14,7			1.114	5,8			1.114	1,6	166	1.280	1,9
Sonstiger Handel	11	0,2	7	0,1	120	1,9	139	0,7			139	0,2	11	150	0,2
Zone 3	11	0,2	7	0,1	120	1,9	139	0,7			139	0,2	11	150	0,2
Umsatz/KKB im EZG	1.583	28,3	2.349	31,8	487	7,7	4.419	22,9	777	1,5	5.196	7,3	414	5.610	8,2
ZVB Innenstadt Nordenham	1.147	20,5	1.515	20,5	1.832	29,0	4.494	23,3	13.721	26,5	18.215	25,6	2.105	20.320	29,7
FMA Nordsee-Center	1.175	21,0	1.552	21,0	1.971	31,2	4.698	24,3	13.980	27,0	18.678	26,3	2.822	21.500	31,5
ZVB Atenser Allee	84	1,5	103	1,4	95	1,5	282	1,5	880	1,7	1.162	1,6	88	1.250	1,8
ZVB Adolf-Vinnen-Straße	761	13,6	761	10,3	986	15,6	2.508	13,0	4.867	9,4	7.375	10,4	555	7.930	11,6
ZVB Abbehausen/Ellwürden	17	0,3	15	0,2	19	0,3	51	0,3	4.401	8,5	4.452	6,3	808	5.260	7,7
Sonstiger Handel	17	0,3	15	0,2	25	0,4	57	0,3	5.695	11,0	5.752	8,1	698	6.450	9,4
Restl. Stadtgebiet Nordenham	3.200	57,2	3.960	53,6	4.928	78,0	12.089	62,6	43.545	84,1	55.633	78,3	7.076	62.709	91,8
Umsatz/KKB in Nordenham	4.783	85,5	6.310	85,4	5.415	85,7	16.508	85,5	44.321	85,6	60.829	85,6	7.491	68.320	100,0
Abfluss nach ...															
FMZ/FMA Weserstraße (Familia) Brake	224	4,0	296	4,0	253	4,0	772	4,0	2.071	4,0	2.843	4,0	28.757	31.600	
ZVB Burhave (Butjadingen)									104	0,2	104	0,1	9.456	9.560	
ZVB Rodenkirchen (Stadland)									104	0,2	104	0,1	7.871	7.975	
Bremerhaven	196	3,5	259	3,5	221	3,5	676	3,5	1.812	3,5	2.488	3,5			
Regionale Abflüsse gesamt	420	7,5	554	7,5	474	7,5	1.448	7,5	4.090	7,9	5.538	7,8			
Diffuser Abfluss	392	7,0	525	7,1	430	6,8	1.346	7,0	3.366	6,5	4.711	6,6			
Ausgabenvolumen	5.595	100,0	7.388	100,0	6.318	100,0	19.301	100,0	51.777	100,0	71.078	100,0			

Quelle: bulwiengesa AG

KKB = Kaufkraftbindung

Der Stadtteil Friedrich-August-Hütte weist keine eigene Nahversorgungsstrukturen auf, so dass die Einwohner auf Pkw-Fahrten in umliegende Ortsteile angewiesen sind. Neben dem Untersuchungsstandort bestehen hohe Einkaufsorientierungen auf die Lagebereiche ZVB Innenstadt, dem Nordsee-Center und dem ZVB Adolf-Vinnen-Straße.

6.1 Umsatzschätzung und Tragfähigkeit des Planvorhabens

Die Umsatzschätzung für den erweiterten Netto-Discounter leitet sich ab aus dem Nachfragevolumen im Kernsortiment Periodischer Bedarf, der Wettbewerbssituation in der Ausgangslage sowie der Berücksichtigung von Neben- und Aktionssortimenten in betriebstypischer Größenordnung.

Für den erweiterten Netto-Discounters ermittelt sich im untersuchungsrelevanten Kernsortiment Periodischer Bedarf eine Umsatzerwartung von rund 4,7 Mio. Euro p. a. Inklusive branchenüblichen Non-food-Randsortimenten dürfte sich der realistische Zielumsatz des erweiterten Netto-Marktes auf rund 5,0 Mio. Euro p. a. belaufen.

Diese Größenordnung ist durchsetzbar, weil es im gesamten nördlichen Stadtgebiet von Nordenham an großformatigen Wettbewerbern fehlt und sich das Objekt nach der Neuaufstellung wesentlich attraktiver präsentieren wird.

Der Zielumsatz im Kernsortiment Periodischer Bedarf setzt sich räumlich – nach Marktzonen differenziert – wie folgt zusammen:

- Aus der Nah-Zone 1 des EZG (Nordenham-Einswarden) werden rund 26 % der Kaufkraft gebunden. Hier ist der Netto-Markt der einzige Lebensmittelmarkt.

Umsatzschätzung Planvorhaben Netto Nordenham-Einswarden						
Zone	Einwohner	Ausgaben-	Kaufkraft-	Umsatzchance	Umsatz-	
		volumen	bindung		zusammensetzung	nach ...
		Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	Herkunft	Kern-/
						Rand-
						sortiment
1	2.071	5.595	26,2	1.466	31,2	
2	2.735	7.388	18,8	1.389	29,6	
3	2.339	6.318	8,1	512	10,9	
EZG	7.145	19.301	17,4	3.367	71,6	
				plus externer Zufluss	1.333	28,4
				Umsatz Periodischer Bedarf p. a.	4.700	100,0
				zzgl. Gebrauchsgüter	300	6,0
				Gesamtumsatz p. a.	5.000	100,0
Dimensionierung und Auslastung						
Sortiment	Umsatz	Verkaufsfläche	Raumleistung			
	Tsd. € p. a.	qm	€/qm VKF p. a.			
Lebensmittelmarkt	4.560	949	4.805			
Backshop (Verkauf)	140	30	4.667			
Σ Periodischer Bedarf	4.700	979	4.801			
Gebrauchsgüter (Markt)	300	100	3.000			
Backshop (Gastronomieumsatz)	50	43	651			
Gesamtprojekt	5.050	1.122	4.501			

Quelle: bulwiengesa

- Für die Zone 2 (Nordenham-Blexen) ermittelt sich eine Kaufkraftbindung von rd. 19 %. Blexen weist keinen typgleichen Wettbewerber zum Untersuchungsvorhaben auf, liegt siedlungs-

strukturell introvertiert abseits von Hauptverkehrsachsen (B 212), so dass sich das Konkurrenzangebot auf den Kleinhandel beschränkt. Netto in Einswaren stellt für die Bewohner Blexens der nächstgelegene Lebensmittelmarkt dar.

- Der Netto-Markt erreicht im Ortsteil Nordenham-Friedrich-August-Hütte nur noch eine Kaufkraftbindung von ca. 8 %. Dieser niedrige Wert ist den großformatigen Konkurrenzstandorten Fachmarkttagglomeration Nordsee-Center und dem südlich entlang der Haupteinfallachse liegenden ZVB Adolf-Vinnen-Straße geschuldet.
- Hinzu kommen im Kernsortiment rund 1,3 Mio. Euro p. a. durch externe Zufalls- und Streukunden mit Hauptwohnsitz außerhalb des Einzugsgebietes. Davon stammen rd. 1,1 Mio. aus dem restlichen Nordenhamer Stadtgebiet und ca. 0,2 Mio. Euro von außerhalb des Stadtgebietes, vorwiegend ausgehend von Berufspendlern und dem Durchgangsverkehr aufgrund der Nähe zu den Gewerbegebieten entlang der Weser.
- Für betriebstypen-/betriebertypische Nonfood-Rand-/Aktionssortimente stellen wir ein Umsatzvolumen von rund 0,3 Mio. Euro p. a. ein. Hierzu zählen u. a. Papier-/Büro-/Schreibwaren, Elektroartikel, Textilien, Heimwerkerbedarf und Blumen/Pflanzen in (saisonal) wechselnder Zusammensetzung. Sie machen typischerweise ca. 5 bis 10 % des Umsatzes eines Netto-Discounters aus.

Daraus ergibt sich für den geplanten Lebensmittelmarkt eine Flächenproduktivität, so der pro Quadratmeter Verkaufsfläche generierte Umsatz von rund 4.500 Euro/qm, welcher gut auskömmlich ist und oberhalb der durchschnittlichen Flächenproduktivität von Netto-Märkten liegt. Diese bescheinigt dem Planvorhaben auf Grund der Alleinstellung im Marktgebiet eine betriebswirtschaftlich gute Tragfähigkeit.

6.2 Marktverteilung/Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet – Prognose nach Markteintritt des Vorhabens

Mit der Projektrealisierung wird eine zeitgemäße Erweiterung des Angebotes im Periodischen Bedarf im Stadtteil Nordenham-Einswarden vollzogen, der zu einer Verbesserung der Nahversorgung im Einzugsgebiet und damit zu einer leichten Erhöhung der Kaufkraftbindung führen wird. Zugleich dient die Neuaufstellung der Standortsicherung des einzigen aktiven Lebensmittelmarktes im Einzugsgebiet.

Das Untersuchungsobjekt ist entlang der Verkehrsachse Lange Straße der einzige Nahversorger im nördlichen Nordenhamer Stadtgebiet. Mit dem ZVB Adolf-Vinnen-Straße ist an der Einfallachse der Langen Straße/Martin-Pauls-Straße/Friedrich-Ebert-Straße in ca. 4 km Entfernung zum Untersuchungsvorhaben der Discounter Lidl als Hauptwettbewerber ansässig sowie Aldi in der Fachmarkttagglomeration Nordsee-Center.

Die Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet steigt mit Realisierung des Vorhabens und nach Abzug der Kompensationswirkungen (örtliche Umverteilung) um mäßige 2,1 %-Punkte und zeigt damit eine vergleichsweise geringe Marktwirksamkeit an.

Methodische Vorbemerkung

Im Folgenden wird dargelegt, welche (modellhaften) Auswirkungen das Vorhaben auf die Versorgungsstrukturen im Einzugsgebiet und dort jeweils speziell auf die zentralen Versorgungsbereiche hat, und wie diese gemäß den relevanten städtebaulichen und raumordnungsplanerischen Kriterien zu bewerten sind.

Im Vordergrund steht hierbei die Frage, ob das Vorhaben seinen Auswirkungen nach die Regelvermutung des § 11.3 Satz 2 BauNVO erfüllt, mithin nach Art, Lage und Umfang geeignet ist, "mehr als unwesentliche" Auswirkungen auf die "Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung" in seinem Einflussbereich auszuüben. Hierzu zählen im Rahmen des Prüfumfanges dieser Analyse vor allem die Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche.

Diese Auswirkungen gehen im Regelfall von der Umlenkung regionaler Kaufkraftströme aus, die an Wettbewerbsstandorten zu Umsatz- und Frequenzabzügen führen und diese entsprechend belasten. Fällt diese Belastung "mehr als unwesentlich aus", entsteht ein Risiko für negative raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen, namentlich

- ein Verlust von Versorgungsfunktionen (hervorgerufen durch fortschreitende Angebotserosion, signifikanten Frequenz- und Reichweitenrückgang);
- Trading-Down-Tendenzen an den betroffenen Standorten (Leerstands- und Angebotsverluste oder -Verflachung);
- Unterlassung standorterhaltender Investitionen, Einstellung von Planungen sowie die Gefährdung städtebaulicher Entwicklungs- und Sanierungsziele.

Basis für die quantitative Berechnung projektinduzierter Umverteilungen ist der modellanalytisch-rechnerisch simulierte Markteintritt des Planvorhabens in die Marktverteilungsrechnung der Ausgangs-

situation und damit die Ableitung der Marktverteilungsrechnung für die Prognosesituation für das Kernsortiment Periodischer Bedarf.

In zahlreichen Gutachten und gerichtlichen Urteilen basiert die Einordnung und Bewertung, ab welchem Umverteilungsvolumen gemäß den relevanten städtebaulichen und raumordnungsplanerischen Kriterien "wesentliche" oder gar "schädigende" Wirkungen (z. B. dauerhafte Frequenz- und Umsatzverluste, welche in irreversible Betriebsaufgaben, Leerstandsbildung, Angebot- und Funktionseinschränkungen münden) auf einer Maßgeblichkeitsschwelle von rund 10 %.

Dieser Schwellwert basiert auf einer im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg erstellten Langzeitstudie⁶.

Aus den gesammelten Ergebnissen wurde die Schlussfolgerung gezogen, dass sich für innenstadtrelevante Sortimente erhebliche negative städtebauliche Folgen bei einer Umsatzumverteilung zwischen 10 % und 20 % ableiten lassen. Jedoch wurde ergänzt, dass die Auswirkungen durch Einzelfallprüfungen zu verifizieren, also nicht ohne Weiteres pauschal zu übertragen sind.

So hat das OVG Nordrhein-Westfalen in einem Urteil vom 01.02.2010⁷ festgestellt, dass bereits ein Kaufkraftabfluss von -7,9 % bis -8,8 % in dem betroffenen Warenbereich zu einer städtebaulich nachhaltigen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches führen kann, wenn dieser schon erheblich "vorgeschädigt" ist.

⁶ Vgl. GMA (1997): Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Kurzfassung der GMA-Langzeitstudie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg, Ludwigsburg, S. 41

⁷ Az.: 7A 1635/07

Dieses Urteil verdeutlicht, dass es nicht möglich ist, formelhaft auf bekannte Kennzahlen aus der Rechtsprechung zurückzugreifen, sondern es müssen die konkreten Besonderheiten des Sachverhaltes in die Betrachtung einbezogen werden. Je nach konkreter Situation können demnach auch schon unter oder ggf. erst deutlich über der 10 %-Schwelle Strukturschädigungen angenommen werden.

Bei der Berechnung und Bewertung der projektbedingten Umverteilungswirkungen berücksichtigen wir,

- dass Auswirkungen gegenüber typähnlichem Besatz deutlich stärker als gegenüber typunähnlichem Besatz ausfallen;
- dass die Auswirkungen mit abnehmender Erreichbarkeit sowie der Zunahme von Angebotsalternativen im weiteren Umfeld zurückgehen;
- dass die Wettbewerbsintensität in der Ausgangslage auf lokaler Ebene noch nicht besonders ausgeprägt und die Verkaufsflächendichte im Stadtgebiet von Nordenham ebenfalls für ein Mittelzentrum unterdurchschnittlich ausfällt;
- dass die Flächenauslastung des Wettbewerbsnetzes hoch und die Wettbewerber im Allgemeinen als robust einzuschätzen sind;
- dass die Nachfrageplattform im Untersuchungsraum stabil ist, mithin keine nachfragebedingten zusätzlichen Belastungen des Marktes zu erwarten sind.

Kaufkraftstrom-Modellrechnung im Periodischen Bedarf für das Einzugsgebiet Netto (Nordenham-Einswarden) – ZUKÜNFTIG																	
Verteilung der Nachfragevolumina je Marktzone in den Spalten - Erklärung der Umsatzherkunft an den einzelnen Standortbereichen in den Zeilen																	
Standortbereich	Zone 1 Nahbereich OT Einswarden		Zone 2 OT Blexen		Zone 3 OT Friedrich- August-Hütte		Einzugsgebiet total		Restl. Stadtgebiet Nordenham		Stadt Nordenham total		Externer Zufluss	Umsatz Total		Projektbedingte Veränderung	
	Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz	Umsatz/Marktanteil		Umsatz/Marktanteil	
	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	Tsd. Euro p. a.	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.
Netto-Markt inkl. Bachshop	1.466	26,2	1.389	18,8	512	8,1	3.367	17,4	1.087	2,1	4.454	6,3	246	4.700	6,9	780	19,9
Sonstiger Handel	78	1,4	37	0,5			115	0,6			115	0,2	5	120	0,2		-0,2
Σ ZVB Einswarden	1.544	27,6	1.426	19,3	512	8,1	3.482	18,0	1.087	2,1	4.569	6,4	251	4.820	7,1	780	19,3
Sonstiger Handel	120	2,2					120	0,6			120	0,2	17	137	0,2	-3	-2,0
Zone 1	1.664	29,7	1.426	19,3	512	8,1	3.602	18,7	1.087	2,1	4.689	6,6	268	4.957	7,3	777	18,6
Fiktive Nahversorgung	22	0,4	680	9,2			702	3,6			702	1,0	120	822	1,2	-28	-3,3
Sonstiger Handel			273	3,7			273	1,4			273	0,4	29	302	0,4	-7	-2,4
Σ ZVB Blexen	22	0,4	953	12,9			975	5,1			975	1,4	149	1.124	1,6	-35	-3,0
Sonstiger Handel			101	1,4			101	0,5			101	0,1	17	118	0,2	-2	-1,8
Zone 2	22	0,4	1.054	14,3			1.077	5,6			1.077	1,5	166	1.243	1,8	-37	-2,9
Sonstiger Handel	11	0,2	7	0,1	120	1,9	139	0,7			139	0,2	11	150	0,2		-0,2
Zone 3	11	0,2	7	0,1	120	1,9	139	0,7			139	0,2	11	150	0,2		-0,2
Umsatz/KKB im EZG	1.698	30,3	2.488	33,7	632	10,0	4.817	25,0	1.087	2,1	5.904	8,3	445	6.349	9,3	739	13,2
ZVB Innenstadt Nordenham	1.113	19,9	1.470	19,9	1.788	28,3	4.372	22,6	13.669	26,4	18.041	25,4	2.099	20.140	29,5	-180	-0,9
FMA Nordsee-Center	1.136	20,3	1.492	20,2	1.921	30,4	4.549	23,6	13.928	26,9	18.477	26,0	2.815	21.292	31,2	-208	-1,0
ZVB Atenser Allee	78	1,4	103	1,4	95	1,5	277	1,4	880	1,7	1.157	1,6	88	1.245	1,8	-6	-0,4
ZVB Adolf-Vinnen-Straße	727	13,0	724	9,8	935	14,8	2.386	12,4	4.815	9,3	7.202	10,1	555	7.757	11,4	-173	-2,2
ZVB Abbehausen/Ellwürden	17	0,3	15	0,2	19	0,3	51	0,3	4.401	8,5	4.452	6,3	805	5.257	7,7	-3	-0,1
Sonstiger Handel	17	0,3	15	0,2	25	0,4	57	0,3	5.644	10,9	5.701	8,0	698	6.399	9,4	-52	-0,8
Restl. Stadtgebiet Nordenham	3.088	55,2	3.820	51,7	4.783	75,7	11.691	60,6	43.337	83,7	55.028	77,4	7.060	62.088	90,9	-621	-1,0
Umsatz/KKB in Nordenham	4.786	85,5	6.307	85,4	5.415	85,7	16.508	85,5	44.425	85,8	60.933	85,7	7.505	68.438	100,2	118	0,2
Abfluss nach ...																	
FMZ/FMA Weserstraße (Familia) Brake	224	4,0	296	4,0	253	4,0	772	4,0	2.071	4,0	2.843	4,0	28.740	31.583		-17	-0,1
ZVB Burhave (Butjadingen)									78	0,2	78	0,1	9.450	9.528		-32	-0,3
ZVB Rodenkirchen (Stadland)									104	0,2	104	0,1	7.871	7.975			
Bremerhaven	196	3,5	259	3,5	221	3,5	676	3,5	1.812	3,5	2.488	3,5					
Regionale Abflüsse gesamt	420	7,5	554	7,5	474	7,5	1.448	7,5	4.065	7,9	5.512	7,8					
Diffuser Abfluss	389	7,0	527	7,1	430	6,8	1.346	7,0	3.288	6,4	4.633	6,5					
Ausgabenvolumen	5.595	100,0	7.388	100,0	6.318	100,0	19.301	100,0	51.777	100,0	71.078	100,0					

Quelle: bulwiengesa AG

KKB = Kaufkraftbindung

Umsatzrekrutierung

Nach Simulation der Erweiterung des Netto-Discounters dürften gemäß Modellrechnung rund 0,1 Mio. Euro p. a. innerhalb des Einzugsgebietes umverteilt werden. Weitere 0,7 Mio. Euro würden bei betrachteten umgebenden Einkaufsalternativen im weiteren Nordenhamer Stadtgebiet umverteilungswirksam.

Die Umverteilungswirkungen liegen schwerpunktmäßig außerhalb des Einzugsgebietes. Hauptgrund sind fehlende direkte Konkurrenten im Einzugsgebiet – Netto ist einziger verbliebener Lebensmittelmarkt im nördlichen Teil Nordenhams. Der Hauptteil der Kaufkraft aus dem Einzugsgebiet (60 %) wird an Konkurrenzstandorten wie der Fachmarkttagglomeration Nordsee-Center, ZVB Innenstadt und dem ZVB Adolf-Vinnen-Straße gebunden und dort auch umverteilungswirksam.

Umsatzrekrutierung - Kernsortiment Periodischer Bedarf			
Projektumsatz durch:	Umsatz		Zusatzumsatz
	Mio. Euro	in %	in %
Ausgangsumsatz Netto inkl. Backsop	3,9	84,7 %	
Umverteilung im Einzugsgebiet	0,0	0,9 %	5,7 %
Umverteilung in der Stadt Nordenham	0,6	13,4 %	87,4 %
Umverteilung in weiteren konkret betrachteten Lagebereichen außerhalb der Stadt Nordenham	0,0	1,1 %	6,9 %
Zusatzumsatz gesamt	0,7	15,3 %	100,0 %
Projektumsatz Kernsortiment gesamt	4,6	100,0 %	

* Rundungsdifferenzen in der Darstellung möglich

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG

Umverteilungseffekte im Einzugsgebiet

Zone 1-3:

Die Umverteilungswirkungen innerhalb des Einzugsgebietes fallen aufgrund der mangelnden Typgleichheit zum Projektvorhaben gering bis marginal aus. Der ansässige Kleinhandel wird durch die Ausweitung der Verkaufsfläche des Netto-Marktes nur unwesentlich berührt. Dies gilt sowohl für den Kleinhandel in Einswarden als auch für den Ortsteil Blexen und Friedrich-August-Hütte.

Umverteilungseffekte außerhalb des Einzugsgebietes

Umverteilungseffekte im ZVB Innenstadt, ZVB Atenser Allee, ZVB Abbehausen/Ellwürden als auch der Fachmarkttagglomeration Nordsee-Center fallen mit ≤ 1 % marginal aus, bewegen sich im Bereich üblicher Marktschwankungen und sind als solche kaum wahrnehmbar.

Zum ZVB Adolf-Vinnen-Straße besteht aufgrund des gleichen Betriebstyps des Lidl-Discounters eine höhere Konkurrenz; zudem ist der Standort an der innerörtlichen Nord-Süd-Einfallachse für die drei Ortsteile des Einzugsgebietes gut erreichbar. Die geringe Belastung kann insbesondere von dem leistungsstarken Ankerbetrieb gut aufgefangen werden, da der Markt in modernen Objektbedingungen operiert und einen einwohnerstarken Nahbereich aufweist, der nicht durch andere Märkte überlagert wird.

Insgesamt liegen die zu erwartenden Belastungsquoten im Untersuchungsgebiet somit in einem marginalen bis geringen Bereich und dürften vom Wettbewerbsnetz sehr gut kompensiert werden können.

Schädigende städtebauliche Wirkungen im eingangs genannten Sinne können mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Umsatzverteilung nach Lagebereichen (Periodischer Bedarf) (ohne Projekt)				
Versorgungsbereich	Ausgangs-	Prognose	Umsatz-	
	umsatz	umsatz	Mio.	veränderung
	Mio.	Mio.	Mio.	%
	Euro p. a.	Euro p. a.	Euro p. a.	
Σ ZVB Einswarden	0,1	0,1	-0,0	-0,2 %
Sonstiger Handel	0,1	0,1	-0,0	-2,0 %
Zone 1	0,3	0,3	-0,0	-1,2 %
Fiktive Nahversorgung	0,8	0,8	-0,0	-3,3 %
Sonstiger Handel	0,3	0,3	-0,0	-2,4 %
Σ ZVB Blexen	1,2	1,1	-0,0	-3,0 %
Sonstiger Handel	0,1	0,1	-0,0	-1,8 %
Zone 2	1,3	1,2	-0,0	-2,9 %
Sonstiger Handel	0,1	0,1	-0,0	-0,2 %
Zone 3	0,1	0,1	0,0	0,0 %
Umsatz/KKB im EZG	1,7	1,6	-0,0	-2,4 %
ZVB Innenstadt Nordenham	20,3	20,1	-0,2	-0,9 %
FMA Nordsee-Center	21,5	21,3	-0,2	-1,0 %
ZVB Atenser Allee	1,3	1,2	-0,0	-0,4 %
ZVB Adolf-Vinnen-Straße	7,9	7,8	-0,2	-2,2 %
ZVB Abbehausen/Ellwürden	5,3	5,3	-0,0	-0,1 %
Sonstiger Handel	6,5	6,4	-0,1	-0,8 %
Restl. Stadtgebiet Nordenham	62,7	62,1	-0,6	-1,0 %
Umsatz/KKB in Nordenham	64,4	63,7	-0,7	-1,0 %
Wesentliche umgebende Einkaufsalternativen außerhalb der Stadt Nordenham				
FMZ/FMA Weserstraße (Familia) Brake	31,6	31,6	-0,0	-0,1 %
ZVB Burhave (Butjadingen)	9,6	9,5	-0,0	-0,3 %
ZVB Rodenkirchen (Stadland)	8,0	8,0		

Quelle: bulwiengesa AG

Tragfähigkeitsprüfung einer Nahversorgungseinheit Blexen

Die Prüfung auf Tragfähigkeit einer Nahversorgungseinheit im Ortskern von Blexen ergibt eine insgesamt nur mäßige Umsatzchance. Trotz eines Nachfragevolumens von jährlich ca. 7,4 Mio. Euro in Nordenham-Blexen gehen wir von einer Umsatzchance von maximal ca. 0,8 bis 1,0 Mio. Euro p. a. aus. Der Umsatz rekrutiert sich fast ausschließlich aus endogener Blexener Nachfrage.

Nachteilig auf die Umsatzhöhe wirkt sich eine eingeschränkte Anfahbarkeit sowie die baulich beengte und kleinflächige Struktur der Geschäftsräumlichkeiten aus. Limitiert wird die Umsatzhöhe zudem durch die topografisch randständige Lage des Stadtteils Blexens. Die Barrierewirkungen des Weserlaufs sowie die Verkehrsführung der B 212 als Umgehungsstraße führen dazu, dass kaum mit Kunden von außerhalb Blexens zu rechnen ist. Es ist somit kein wesentlicher Durchgangsverkehr zu erwarten. bulwiengesa unterstellt trotzdem einen begrenzten Umsatzanteil mit Kunden mit Wohnort außerhalb Blexens, ausgelöst durch das naheliegende Gewerbegebiet.

Die Prüfung auf Tragfähigkeit einer Nahversorgungseinheit im Ortsteil Blexen legt die einzelhandelsrelevanten Schwachstellen des Ortszentrums Blexen auf. Das Zentrum liegt stark introvertiert und kann nicht von Frequenzen anderer Stadtteile profitieren. Das maximale Umsatzpotenzial wird von bulwiengesa aufgrund der suboptimalen Lage- und Objekteigenschaften nur auf ca. 0,8 bis 1,0 Mio. Euro p. a. geschätzt. Unter diesen Voraussetzungen sehen wir für den Ortskern Blexen nur Marktchancen für einen um ein Lebensmittelsortiment erweiterten Kiosk/Back-Shop.

Für eine einzelne tragfähige Ladeneinheit in Blexen ist bei einem eingeschränkten Sortiment sowie vergleichsweise hochpreisigen Angebotsgenre mit einer Kaufkraftbindung bis max. 8 bis 10 % zu rechnen. Dies stellt ein Umsatzpotenzial von ca. 0,8 Mio. Euro p. a. in Aussicht. Rechnerisch ermittelt sich eine tragfähige Verkaufsfläche von ca. 150 qm – ein derartiger (filialisierter) Betreiber findet sich gewöhnlich nur schwer bei allgemein niedrigen Renditen im Lebensmittelbereich. So bulwiengesa von einer Nutzung eines um ein Lebensmittelsortiment erweiterten Kiosk/Back-Shop in einer modernen Ladeneinheit ausgeht.

Vor diesem Hintergrund sind die Wechselwirkungen mit der Netto-Erweiterung als marginal zu bewerten. Die Erweiterung des Netto-Marktes wirkt sich nicht zusätzlich nennenswert nachteilig auf die Tragfähigkeit einer (fiktiven) Nahversorgungseinheit im Ortskern Blexen aus. Sie wird vordringlich durch die bestehenden Lage-/Objekteigenschaften sowie die stark randständige Lage Blexens limitiert und sind insoweit den Gegebenheiten im Ortsteil Blexen geschuldet.

Ein wirtschaftlich erfolgreicher Betrieb einer größeren und heutigen kundenseitigen Bedürfnissen entsprechenden Nahversorgungseinheit in Blexen ist demnach auf die Behebung der vorgenannten Faktoren angewiesen.

Fazit

Das Projektvorhaben Neuaufstellung eines Netto-Marktes in Nordenham-Einswarden an der Langen Straße ist insoweit insgesamt als ausreichend tragfähig und verträglich zu bewerten.

Projektinduzierte schädigende Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie eine Gefährdung der lokalen und überörtlichen Nahversorgung können ausgeschlossen werden.

Das Vorhaben trägt per Saldo zu einer Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung in Einswarden und dem gesamten nördlichen unterversorgten Stadtbereich Nordenhams bei.

7 ERGEBNIS

Gegenstand des vorliegenden Gutachtens ist die geplante Neuaufstellung eines Netto-Discounters im Rahmen der langfristigen Standort-sicherung mit zukünftig ca. 1.222 qm VKF in der Langen Straße 105 in Nordenham-Einswarden. Im Zuge des Projektes soll der bestehende Markt abgerissen und durch einen Neubau auf dem Nachbargrundstück ersetzt werden.

Die durchgeführte Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse führt zu folgenden Ergebnissen:

- Der Stadt Nordenham ist gemäß Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen LROP 2012 die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen.
 - Der Projektstandort befindet sich lt. Einzelhandelskonzept für die Stadt Nordenham 2016 in dem zentralen Versorgungsbereich "Nebenzentrum Einswarden". Das Vorhabengrundstück geht leicht über die aktuelle Abgrenzung hinaus und würde den zentralen Versorgungsbereich nach Projektrealisierung um diesen Teilbereich erweitern.
 - Das Einzugsgebiet des Standortes umfasst neben dem Stadtteil Einswarden (2.071 Einw.) die beiden direkt zugeordneten Nachbarstadtteile Nordenham-Blexen (2.735 Einw.) und Friedrich-August-Hütte (2.339 Einw.) und ist insgesamt ausreichend tragfähig für den Betrieb des geplanten Lebensmittelmarktes.
- Es kann von einer auch zukünftig noch relativ stabilen Nachfrageplattform im Segment Periodischer Bedarf ausgegangen werden. Der erwartete Einwohnerrückgang der Bevölkerungsvorausberechnung des LK Wesermarsch aus dem Jahr 2012 von 0,7 % p. a. kann im kurz- bis mittelfristigen Trend durch leicht zunehmende Pro-Kopf-Verbrauchsausgaben in der Warengruppe Periodischer Bedarf ausgeglichen werden.
 - Das Einzugsgebiet weist nur geringe Angebote im nahversorgungsrelevanten Bedarf auf, so dass hohe Kaufkraftanteile zu leistungsfähigen Standorten im weiteren Nordenhamer Stadtgebiet abfließen (ZVB Hauptzentrum Innenstadt, FMA Nordsee-Center, ZVB Nebenzentrum Adolf-Vinnen-Straße). Einziger derzeit aktiver Lebensmittelmarkt im Einzugsgebiet ist das Untersuchungsobjekt Netto in Einswarden. Dieser übernimmt derzeit die (Nah-)Versorgungsfunktion als nächstgelegener Lebensmittelmarkt für die nördlichen Stadtteile Nordenhams und hat so eine hohe Bedeutung für den Einkauf der Einwohner in diesen Stadtteilen.

Die Wirkungsanalyse des Erweiterungsvorhabens sowie die Tragfähigkeitsprüfung einer Nahversorgungseinheit im Ortskern von Nordenham-Blexen ergibt sich folgendes Resümee:

- Das Erweiterungsvorhaben des Netto-Marktes in Nordenham-Einswarden ist insgesamt als ausreichend tragfähig und voll verträglich zu bewerten. Die Umverteilungseffekte bewegen sich durchgängig auf sehr geringem Niveau. Maximale Umverteilungsquoten von ca. 2,0 bis 2,4 % können einzelbetrieblich gut kompensiert werden.

- Die zentralen Versorgungsbereiche bzw. sonstigen städtebaulich schützenswerten Standortbereiche in der Stadt Nordenham sind im Bestand durch das Vorhaben nicht gefährdet. Es bestehen überörtlich keine nennenswerten vorhabeninduzierten Verdrängungswirkungen.
- Die Prüfung auf Tragfähigkeit einer Nahversorgungseinheit im Ortsteil Blexen legt die einzelhandelsrelevanten Schwachstellen des Ortszentrums Blexen offen. Das Zentrum liegt stark introvertiert und kann nicht von Frequenzen anderer Stadtteile profitieren. Das maximale Umsatzpotenzial ist aufgrund des limitierten endogenen Nachfragepotenzials nur auf maximal ca. 0,8 bis 1,0 Mio. Euro p. a. einzuschätzen. Unter diesen Voraussetzungen sehen wir für den Ortskern Blexen nur Marktchancen für einen um ein Lebensmittelsortiment erweiterten Kiosk/Back-Shop.

Die Tragfähigkeit einer kleineren Nahversorgungseinheit wird durch die Erweiterung in Einswarden nicht gehemmt oder beeinflusst. Aufgrund der introvertierten Lage ist nur ein begrenztes Bindungspotenzial im Lagebereich vorhanden. Das Vorhaben dient insgesamt einer verbesserten lokalen Nahversorgung im nördlichen Nordenhamer Stadtgebiet.

Vor dem Hintergrund des in Nordenham insgesamt modern aufgestellten Lebensmittelmarkt-Wettbewerbs im südlichen Stadtgebiet ist die geplante Neuaufstellung des Netto-Marktes in Nordenham-Einswarden zum langfristigen Standorterhalt des einzigen Lebensmittelmarktes im nördlichen Stadtgebiet von Nordenham zu empfehlen.

ANHANG

Erläuterungen zur Kaufkraftstrom-Modellrechnung anhand einer fiktiven Beispielrechnung									
Marktverteilung im Einzugsgebiet von Musterstadt – Ausgangslage									
	Musterstadt Nord	Musterstadt Süd	Musterstadt gesamt	Umland-Einzugsgebiet	Einzugsgebiet gesamt	Umsätze mit externen Kunden	Umsatz/Marktanteil		
Wettbewerber	Tsd. Euro p. a. %	Tsd. Euro p. a. %	Tsd. Euro p. a. %	Tsd. Euro p. a. %	Tsd. Euro p. a. %	Tsd. Euro p. a.	Tsd. Euro p. a.	%	%
ZVB Innenstadt	7.247 30,0	5.258 15,0	12.505 21,1	2.193 6,5	14.698 15,8	902	15.600	16,6	
Fachmarktzentrum	8.455 35,0	6.310 18,0	14.765 24,9	1.687 5,0	16.452 17,7	1.949	18.401	19,6	
Kleinhandel	1.208 5,0	701 2,0	1.909 3,2	337 1,0	2.246 2,4	54	2.300	2,4	
Bezirk Nord (Bestand)	16.910 70,0	12.269 35,0	29.179 49,3	4.217 12,5	33.396 35,9	2.905	36.301	38,6	
Untersuchungsprojekt	- in der Ausgangslage noch nicht marktwirksam -								
Bezirk Nord gesamt	16.910 70,0	12.269 35,0	29.179 49,3	4.217 12,5	33.396 35,9	2.905	36.301	38,6	
Streulagen Süd	2.476 10,0	12.269 35,0	14.685 24,8	843 2,5	15.528 16,7	1.471	16.999	18,1	
ZVB OTZ Süd	1.208 5,0	8.063 23,0	9.270 15,7	506 1,5	9.777 10,5	823	10.600	11,3	
Bezirk Süd gesamt	3.684 15,0	20.332 58,0	23.955 40,5	1.349 4,0	25.305 27,2	2.294	27.599	29,3	
Musterstadt gesamt	20.533 85,0	32.601 93,0	53.134 89,7	5.567 16,5	58.701 63,2	5.199	63.900	67,9	
ZVB Hinterbüttel	121 0,5	175 0,5	296 0,5	8.434 25,0	8.730 9,4	2.270	11.000	11,7	
GE Hinterbüttel	966 4,0	0,5	1.142 1,9	8.097 24,0	9.238 9,9	2.962	12.200	13,0	
Streulagen Hinterbüttel	242 1,0		242 0,4	3.374 10,0	3.615 3,9	385	4.000	4,2	
Hinterbüttel gesamt	1.329 5,5	351 1,0	1.679 2,8	19.905 59,0	21.584 23,2	5.617	27.201	28,9	
Kleinhandel Nebendorf	121 0,5		121 0,2	2.699 8,0	2.820 3,0	180	3.000	3,2	
Umsatz/KKB im EZG	21.983 91,0	32.952 94,0	54.934 92,8	28.170 83,5	83.105 89,4	10.996	94.101	100,0	
Abfluss nach B-Burg	242 1,0	175 0,5	417 0,7	337 1,0	754 0,8				
Abfluss in das EKZ	483 2,0	175 0,5	658 1,1	1.687 5,0	2.345 2,5				
Abfluss nach Fernerlieferung	242	175 0,5	417 0,7	1.687 5,0	2.104 2,3				
Diffuser Abfluss	1.208 5,0	1.577 4,5	2.785 4,7	1.856 5,5	4.641 5,0				

Gesamtumsatz eines Lagebereiches und seine räumliche Herkunft.
 Hier: In der Innenstadt von Musterstadt werden 15,6 Mio. Euro p. a. umgesetzt.
 Davon stammen:
 • 7,2 Mio. Euro aus dem nördlichen Stadtgebiet
 • 5,3 Mio. Euro aus dem südlichen Stadtgebiet
 • 2,2 Mio. Euro aus dem Umland-Einzugsgebiet
 • 0,9 Mio. Euro aus externen Zuflüssen

Gesamtumsatz in Musterstadt

Gesamtumsatz in Hinterbüttel - einem nachgeordneten Zentralort im ländlichen Einzugsgebiet von Musterstadt, der im Wesentlichen sich selbst sowie Teile des ländlichen Einzugsgebietes versorgt.
 Er verfügt zudem über eine Gewerbegebietslage, deren Fachmärkte in begrenztem Umfang auch in den nördlichen Stadtbezirk von Musterstadt ausstrahlen. Immerhin 4 % des Nachfragevolumens aus diesem Stadtbezirk fließen dorthin.
 Durch die Randlage der Gemeinde Hinterbüttel im Einzugsgebiet Musterstadts empfängt sie auch Zuflüsse aus angrenzenden Räumen, die von Musterstadt nicht mehr erreicht werden. Deshalb erscheinen die Umsätze mit externen Kunden in Hinterbüttel recht hoch. Dies ist also kein Indiz für eine höhere Reichweite der Gemeinde Hinterbüttel, sondern tatsächlich überschneiden die beiden Einzugsbereiche nur nicht vollständig.
 Ein großes Problem raumordnerisch vorgegebener Verflechtungsräume liegt darin, dass gegenseitige Einzugsgebietsüberschneidungen benachbarter Gemeinden ignoriert werden. Dies entspricht selten der Realität.

Die Kaufkraftbindung steuert das Rechenmodell. Die Einwohner des nördlichen Stadtgebietes verfügen über ein Nachfragevolumen von knapp 24,2 Mio. Euro p. a. Davon werden 30 % in der Innenstadt ausgegeben. Daraus resultiert dort ein Umsatzbeitrag von rund 7,2 Mio. Euro p. a.
 Ein Fachmarktzentrum ist noch vor der Innenstadt ein weiterer wichtiger Lagebereich mit 35 % Kaufkraftbindung. Alle weiteren Lagebereiche sind nachrangig. Die Modellrechnung erklärt die Verteilung des Nachfragevolumens schlüssig auf die in Betracht kommenden Einkaufsalternativen.

Der an einem Standort durchsetzbare Anteil der Kaufkraftbindung im umgebenden Einzugsgebiet oder einzelnen Marktzone dieses Einzugsgebietes ist dabei von einer Vielzahl von Determinanten abhängig, deren Relevanz für die Einkaufsstättenwahl zudem in den verschiedenen Handelsbranchen unterschiedlich ausgeprägt ist. Herausragende Einflussfaktoren sind Distanz/Erreichbarkeit, Betriebstypik, Zentralität des jeweiligen Lagebereiches. Sie bestimmen die Ausprägung der Kaufkraftbindung. Wo immer möglich, wird das Rechenmodell durch die Auswertung realer Befunde z. B. zur Kunden- und Umsatzherkunft an bestehenden Standorten kalibriert.

Knapp 90 % der in Musterstadt ansässigen Nachfrage werden bereits im Stadtgebiet umgesetzt - rund 85 % sind es im Bezirk Nord und 93 % im Bezirk Süd. Die Differenz erklärt sich in diesem fiktiven Beispiel aus nördlich vorgelagerten Konkurrenzzentren (Gewerbegebiet Hinterbüttel, EKZ), die in begrenztem Umfang Kaufkraft aus Musterstadt-Nord abziehen. Für das in der anschließenden Wirkungsanalyse in das Rechenmodell einzustellende Planvorhaben ist bereits im Vorwege erkennbar: Die KKB in Musterstadt ist kaum mehr steigbar - hohe lokale Verdrängung ist zu erwarten.