

MARKT-, STANDORT- UND WIRKUNGSANALYSE

Nahversorgungszentrum "Neue Mitte" Forstweg/Feuerweg in Nordholz



Vorstand:
Ralf-Peter Koschny
Andreas Schulten
Thomas Voßkamp

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

Hauptsitz: Berlin
Rechtsform: AG
USt-ID: DE 64508347
Charlottenburg HRB 95407 B

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

 Förderndes Mitglied der gif e.V.
 Member of plan 4 21

 Member of GCSC e.V.
 RICS

bulwiengesa AG
Nymphenburger Straße 5
80335 München
Tel. +49 89 23 23 76-0
Fax +49 89 23 23 76-76

erstellt für: ten Brinke Projektentwicklung GmbH
Dinxperloerstraße 18-20, 46399 Bocholt

Projekt-Nr.: P1406-1125

München, 10. September 2014

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite		Seite
1	1		
2	5	5.3	23
2.1	5	5.4	23
2.2	6	6	24
2.3	7	6.1	24
2.4	7	6.2	26
2.5	8	6.3	29
2.6	8	6.4	29
3	9	6.5	30
3.1	9	6.6	31
3.2	13	7	32
3.3	14	8	34
4	15		
4.1	15	ANHANG	36
4.2	16		
4.3	17		
5	19		
5.1	19		
5.1.1	19		
5.1.2	20		
5.1.3	20		
5.2	21		

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.

München, der 10. September 2014

1 VORBEMERKUNG

Auftraggeber und Problemstellung

Die Firma ten Brinke Projektentwicklung GmbH, Bocholt, entwickelt in der Gemeinde Nordholz derzeit den so genannten "Führungsbereich" als räumlich separierten Bestandteil des Militärflugplatzes Nordholz. Die auf dem Projektareal vorhandenen militärischen Nutzungen sind auf das Gelände des Fliegerhorstes verlegt worden, womit das Areal für eine Konversion frei wurde.

Die Gemeinde Nordholz beabsichtigt, diese Chance für eine stärkere städtebauliche Integration des vormals funktional isolierten Areals in das unmittelbar benachbarte Gemeindezentrum zu nutzen.

Hierfür sollen im Südteil des Areals im Bereich Feuerweg/Forstweg militärische Bauten der 1960er Jahre abgerissen und durch ein neu errichtetes Nahversorgungszentrum ersetzt werden.

Kern des Nahversorgungszentrums sind ein Lebensmittel-Vollsortimenter (2.000 qm Verkaufsfläche inkl. Konzessionär) mit angegliederter Drogeriemarkt (700 qm Verkaufsfläche) sowie in eigenem Baukörper vis-à-vis eines gemeinsamen Stellplatzes ein Lebensmittel-Discounter (1.000 qm Verkaufsfläche). Während Vollsortimenter (vorgesehen: Sky) und Discounter (vorgesehen: Aldi) bereits in Nordholz ansässig sind und von ihren Standorten im Bereich Bahnhofstraße/Industriestraße unter Erweiterung in das Plangebiet verlagern würden, handelt es sich bei dem Drogeriemarkt um eine Neuansiedlung in Nordholz.

Im Nordteil des Projektareals werden denkmalgeschützte, ursprünglich als Kinderheim errichtete Gebäude, erhalten und einer neuen Nut-

zung zugeführt. Benachbart zum Plangebiet soll auf der Ostseite des Forstweges arrondierende Wohnbebauung entwickelt werden.

Im Zuge der Konversion ist der Flächennutzungsplan zu ändern, zudem befindet sich für das Planareal der B-Plan Nr. 52 "Ehemaliger Führungsbereich" in der Aufstellung. Er sieht im Bereich des Nahversorgungszentrums ein Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" vor, dessen textliche Festsetzungen wie vorstehend angeführt die zulässigen Betriebsformen im Nahversorgungszentrum beschreiben.

Im Rahmen der frühzeitigen TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gingen von der IHK Stade und dem Landkreis Cuxhaven Stellungnahmen ein, die zusammengefasst die Einholung eines projektbezogenen Fachgutachtens zur Prüfung der vom Einzelhandelsprojekt ausgehenden Wirkungen auf die in Nordholz bereits bestehende Nahversorgungsstruktur sowie ebenso die Nahversorgung benachbarter Zentralorte (insbesondere das Grundzentrum Dorum) nebst dortiger zentraler Standorte ermitteln und bewerten.

Ferner soll das Einzelhandelsvorhaben anhand einschlägiger raumordnerischer Zielvorgaben des LROP Niedersachsen und des RROP für den Landkreis Cuxhaven geprüft werden.

Ferner ist die Frage der Nachnutzung der von Aldi und Sky genutzten Altobjekte für die gutachterliche Aussage von Bedeutung. Das Gutachten geht auftragsgemäß davon aus, dass in beide Objekte nach der Verlagerung nicht erneut Lebensmittelmärkte einziehen. Diese Annahme ist vertretbar, weil sowohl Aldi als Eigentümer als auch die coop eG (Betreiber des Sky-Marktes) als Mieter mit Anschlussoptionen Einfluss auf die dortigen Folgenutzungen haben. Der Markt in einem Grundzentrum wie Nordholz ist vergleichsweise eng und beiden Betreibern kann ein elementares Interesse daran unterstellt werden,

dass eine Lebensmittelmarkt-Nachnutzung in ihren Bestandsgeschäften nicht mehr zustande kommt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand würde Aldi als Eigentümer seines Altobjekts seinen Bestandsschutz als Lebensmittelmarkt per Grundlast abtreten. Die coop eG prüft bevorzugt die Fortführung ihres Sky-Marktes als Plaza Bau- und Heimwerkermarkt; hierbei handelt es sich um eine auf ländliche Räume und auf vergleichsweise kleine Flächen abgestimmte Vertriebschiene. Auch eine Untervermietung ist derzeit nicht auszuschließen. Der dortige rechtskräftige B-Plan Nr. 35 "Am Hartsteinwerk" sieht allerdings im Rahmen eines SO-Gebietes bisher ausschließlich einen Lebensmittelvollsortimenter/Verbrauchermarkt mit max. 1.600 qm Verkaufsfläche (VKF), ergänzt um bis zu 300 qm Shopflächen, vor. Damit eine Umnutzung möglich ist, müsste daher auch dieser B-Plan entsprechend angepasst werden.

Marktseitig ist eine Anschlussnutzung für gleichartige Lebensmittelmärkte eher unwahrscheinlich - für die aufzugebende und hinsichtlich ihrer Dimensionierung < 800 qm unter den dann erheblich verschärften Wettbewerbsbedingungen in Nordholz nicht mehr marktaugliche Aldi-Fläche kann sie faktisch a priori ausgeschlossen werden. Das Sky-Objekt ist allerdings objektseitig durchaus für eine Lebensmittelmarktnachnutzung tauglich. Der später deutlich angespannte Marktrahmen in Nordholz minimiert dort allerdings eine wirtschaftliche Nachnutzungsperspektive. Der neue Standort auf dem ehemaligen "Führungsbereich" wäre dem Altstandort allein durch die Verbundwirkung Vollsortiment/Discount/Drogeriemarkt stets weit überlegen. Im Rahmen dieses Gutachtens erfolgt insoweit auch eine Aussage, inwieweit künftig noch Tragfähigkeitsspielräume für weitere Lebensmittelmärkte in Nordholz verbleiben.

Untersuchungsinhalt

Die Untersuchung beinhaltet folgende wesentliche Inhalte:

- Kurzdarstellung wesentlicher Merkmale des Makrostandorts Nordholz (Einwohnerentwicklung und -prognose, soziodemografische Eckdaten, zentralörtliche Funktion, Verkehrsinfrastruktur).
- Darstellung der wesentlichen Kennzahlen und Merkmale des Einzelhandelsstandorts Nordholz sowie insbesondere des Nahversorgungsnetzes.
- Ermittlung des im Einzugsgebiet ansässigen ladenhandelsrelevanten Nachfragevolumens für das untersuchungsrelevante Kernsortiment Periodischer Bedarf:
 - Nahrungs- und Genussmittel,
 - Drogerieartikel/Kosmetik (inkl. freiverkäufliche Arzneimittel)
 - Zeitungen/Zeitschriften
 - Heimtiernahrung

Die Ermittlung des zugehörigen Nachfragevolumens erfolgt durch Gewichtung bundesdurchschnittlicher Pro-Kopf-Ausgaben für diese Warengruppe durch den lokalen Kaufkraftindex und weil die Ausgaben für unterschiedliche Konsumgüter nicht linear sondern mit unterschiedlicher Elastizität auf Veränderungen des Einkommensniveaus reagieren, zusätzlich durch einen Elastizitätskoeffizienten¹.

- Beschreibung des projektrelevanten Wettbewerbes. Das Wettbewerbsnetz wird nach Lagebereichen (dabei soweit vorhanden

¹ Der Elastizitätskoeffizient wird von bulwiengesa regelmäßig berechnet, indem das Ausgabeverhalten privater Haushalte im Rahmen der EVS (Einkommens- und Verbrauchsstichprobe des Statistischen Bundesamtes) nach Einkommensklassen ausgewertet wird.

- Ausweis zentraler Versorgungsbereiche) und Stadtteilen gegliedert. Zentrale Versorgungsbereiche werden, sofern nicht durch ein Einzelhandelskonzept abgegrenzt (bsp. Cuxhaven) ggf. abgegrenzt.
- Wir schätzen die gegenwärtige Umsatzleistung des Wettbewerbsnetzes anhand betreiber- und branchenspezifischer Raumleistungen ein. Soweit verfügbar, werden reale Umsätze herangezogen..
 - Anstehende sonstige Wettbewerbsvorhaben wurden bei den jeweiligen Planungsämtern recherchiert und, soweit sie als relativ gesichert gelten können und die Bauleitplanung eingeleitet wurde bzw. Baurecht bereits besteht, bereits in die Ausgangslage der Wettbewerbslandschaft übernommen. Damit wird der voraussichtlich absehbare Marktrahmen zum Zeitpunkt des Markteintritts des Untersuchungsvorhabens dargestellt.
 - Kurzcharakterisierung des Mikrostandorts und Beschreibung des Projekts. Darstellung wesentlicher Grundzüge der Planung, Lage, Projekteignung, Standortklassifikation Kunden- und Verkehrerschließung (Stellplatzausstattung).
 - Abgrenzung eines vorhabenspezifischen Einzugsgebiets unter Berücksichtigung wettbewerblicher, topografischer und verkehrlicher Aspekte. Hierbei erfolgt eine Gliederung des Einzugsgebiets in Marktzone mit jeweils etwa homogener Einkaufsorientierung auf den Vorhabenstandort. Hierfür kommt es zu einer Berechnung des aktuellen Nachfragevolumens für das Kernsortiment "Periodischer Bedarf".
 - Ermittlung der Kaufkraftbindung im Kernsortiment "Periodischer Bedarf" im Rahmen einer plausiblen Kaufkraftstrom-Modellrechnung.
- Die Kaufkraftstrom-Modellrechnung stellt eine weiterentwickelte Gravitationsrechnung auf Basis der von Prof. Bruno Tietz entwickelten, so genannten "Einkaufspendlermatrizen"² dar. Für die Ausgangslage modellieren wir anhand eines plausiblen Rechenmodells die Verteilung des Nachfragevolumens aus dem Projekteinzugsgebiet auf das zur Verfügung stehende Wettbewerbsnetz und erklären damit gleichermaßen plausibel Umsatzhöhe und Umsatzherkunft der Wettbewerber.
- Die Modellrechnung wird über Kaufkraftabschöpfungsquoten gesteuert, welche die Einkaufspräferenzen der Haushalte im Einzugsgebiet widerspiegeln und sich aus Parametern wie vertriebliche Attraktivität, Vertriebstypen/Angebotsgenre, Erreichbarkeit, Anfahrtaufwand ergeben.
- Ausgehend von der berechneten Ausgangslage wird im Rahmen einer plausiblen Modellrechnung der Markteintritt des Planvorhabens rechnerisch simuliert und hierfür ein standort- und marktgerechter Zielumsatz ausgewiesen und plausibilisiert. Umsatzrekrutierung und Verdrängungswirkungen werden in dieser Rechnung nachvollziehbar abgeleitet und bewertet. Zusammenfassend erfolgt eine Bewertung der städtebaulichen Standorteignung, der marktseitigen Tragfähigkeit des Vorhabens sowie seiner städtebaulichen und raumordnerisch relevanten Projektwirkungen auf benachbarte zentrale Standorte der Nahversorgung als ggf. auch bei weiteren Einkaufsalternativen der Umgebung.

² vgl. im Detail: Bruno Tietz, Die Standort- und Geschäftsflächenplanung im Einzelhandel, Rüschlikon-Zürich 1969

- Abschließende Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich der Tragfähigkeit des lokalen Markts, seines Verdrängungspotenzials sowie hinsichtlich seiner Eignung zur Erfüllung der mit dem aktuellen EHK verbundenen städtebaulichen Zielsetzungen. Prüfung des Ergebnisses an den raumordnerischen Zielsetzungen des LROP Niedersachsen und RROP Landkreis Cuxhaven.

Die gutachterlichen Aussagen beruhen auf:

- Vor-Ort-Recherchen mit Begehung des Standorts.
- Erhebung des Einzelhandels im Untersuchungsgebiet des Vorhabenstandorts.
- Auswertung relevanter Statistiken und zugänglicher Unterlagen
- Recherchen zu aktuell projektrelevanten Einzelhandelsplanungen in der Gemeinde Nordholz.

Die Untersuchung wurde im Juni 2014 durchgeführt. Die Erhebung des umgebenden Wettbewerbsnetzes gibt den Stand der 4. Juniwoche 2014 wieder.

Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der bulwiengesa AG in ihrer deutschland- und europaweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit.

2 MAKROSTANDORT

2.1 Siedlungs- und Verkehrsstruktur

Siedlungsstruktur

Nordholz ist eine Gemeinde im Nordwesten des Landkreises Cuxhaven im Bundesland Niedersachsen. Mit 7.285 Einwohnern³ (Stand 31.12.2012) verteilt auf 65,11 qkm ergibt sich eine Bevölkerungsdichte, die mit einem Wert von rund 112 Einwohner je qkm halb so groß ist wie die der Bundesrepublik Deutschland.

Nordholz befindet sich im Norden des Bundeslandes Niedersachsen, etwa 13 km südlich von Cuxhaven. Die Gemeinde grenzt im Westen an die Nordsee und dem Niedersächsischen Wattenmeer. Im Norden grenzt sie zudem an die Kreisstadt Cuxhaven. Nordholz gliedert sich in acht Ortsteile, wobei sich der Untersuchungsstandort im gleichnamigen Hauptort befindet.

Die Siedlungsflächen befinden sich kleinteilig zerstreut auf dem Gemeindegebiet, wobei das Landschaftsbild stark von der Landwirtschaft und dem Wattenmeer beeinflusst wird. Im Ostteil prägt der Sea-Airport Cuxhaven/Nordholz einen großen Teil der Gemeindefläche.

Das ländliche Landschaftsbild spiegelt sich auch in der Siedlungsstruktur wider. Hierbei dominieren Ein- und Zweifamilienhäuser die Bebauung.

³ Zensus 2011

MIV-Erschließung

Die individualverkehrliche Anbindung wird geprägt durch zwei größere Ein-/Ausfallstraßen. Die von Nord nach Süd verlaufende Landstraße 135 verbindet Bremerhaven mit Cuxhaven und quert dabei das gesamte Gemeindegebiet. Über die L 135 sind es von Nordholz aus 13 km bzw. 18 Fahrminuten bis nach Cuxhaven. Bremerhaven ist knapp 30 km bzw. 40 Minuten Fahrzeit entfernt.

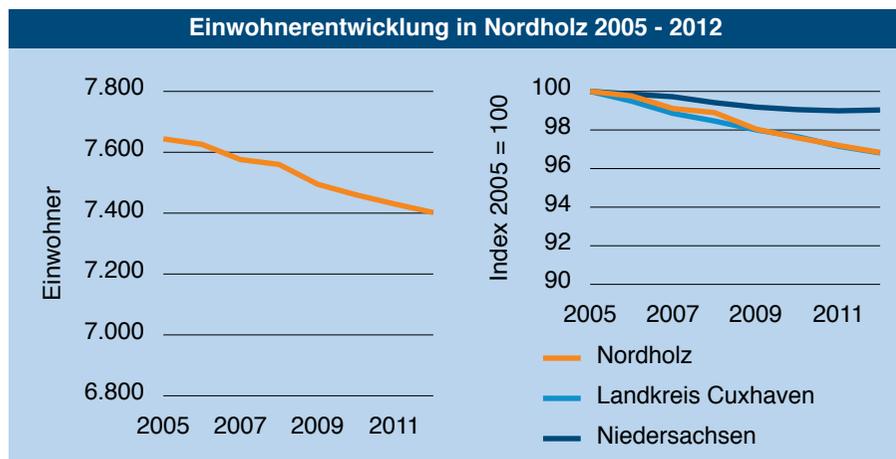
Parallel zur L 135 verläuft im östlichen Gemeindeteil die Bundesautobahn A 27, mit der Nordholz über die gleichnamige Auf- und Abfahrt verbunden ist. Durch die A 27 verkürzt sich die Fahrzeit nach Bremerhaven auf 30 Minuten. Ebenso führt sie anschließend nach Bremen (ca. 100 km bzw. 1 Stunde Fahrzeit) und kreuzt im weiteren Verlauf die wichtigen Transitrouten A 1 und 7.

ÖPNV-Erschließung

Die Gemeinde Nordholz ist über einen eigenen Bahnhof an das Schienenverkehrsnetz angeschlossen. Der Haltepunkt wird von den Zügen der Eisenbahnen und Verkehrsbetrieben Elbe-Weser GmbH (EVB) bedient. Es werden stündliche Verbindungen nach Cuxhaven bzw. Bremerhaven angeboten, wobei die Fahrzeit 13 bzw. 32 Minuten beträgt. Mit Umstieg in Bremerhaven ist Bremen in knapp einviertel Stunden erreichbar.

Die insgesamt 13 Bushaltestellen werden vom Reiseunternehmen Maass Reisen bedient. Ab der Haltestelle Bahnhof Nordholz verkehren die Busse stündlich und erreichen den Hauptbahnhof Cuxhaven in rd. 30 Minuten Fahrzeit.

2.2 Einwohnerentwicklung und -prognose



Quelle: RIWIS, Volkszählung 1987, Stand zum 31.12. des Jahres

Im Betrachtungszeitraum von 2005 bis 2012 verzeichnete die Gemeinde Nordholz eine insgesamt leicht fallende Bevölkerungsentwicklung (rd. 5 %). Absolut beträgt der Bevölkerungsrückgang im Betrachtungszeitraum aber nur 242 Personen, die Bevölkerung sank von 7.644 auf 7.407 Einwohner.⁴

Das Bundesland Niedersachsen wies von 2005 bis 2011 eine ebenfalls konstant sinkende Bevölkerungszahl auf. Sie steigt derzeit wieder leicht an. Mit einem Bevölkerungsrückgang von rd. 4 % positioniert sich der Landkreis Cuxhaven in der Einwohnerentwicklung auf ähnlicher Höhe wie die Gemeinde Nordholz.

⁴ Die Bevölkerungszahl wurde auf Basis der Volkszählung 1987 abgeleitet. In der Berechnung ist die nach dem Zensus 2011 umbasierte Bevölkerungszahl von 7.285 Einwohner zu berücksichtigen.

Ab 2012 ist allerdings wieder von einer steigenden Bevölkerung auszugehen. Im Jahre 2012 wurde das Marinefliegergeschwader 3 um bis zu 500 Dienstposten aufgestockt, darunter viele Dienstposten, die ihren Wohn-Hauptsitz aus anderen norddeutschen Standorten nach Nordholz verlagert haben. Aus diesem Grunde muß bereits ab 2012 von einer wieder wachsenden Bevölkerung in Nordholz ausgegangen werden.

Für die Gemeinde Nordholz liegt keine eigene Bevölkerungsprognose vor. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass aufgrund der naturräumlichen Attraktivität, dem allgemeinen Trend zum Nordseetourismus und zu Zweitwohnsitzen in der Urlaubsregion sowie der allgemeinen Nachfrage nach Wohnbauland in Nordholz die Bevölkerung zukünftig leicht wachsen wird.

Die Bevölkerungsprognose für die Fundierung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes geht von einem jährlichen Bevölkerungswachstum von 42 Personen und damit projiziert auf 15 Jahren von 630 Personen aus.⁵

Nicht berücksichtigt ist bei dieser Ableitung die als Ergebnis der Bundeswehrreform auch weiterhin beabsichtigte Aufstockung des Marinefliegergeschwaders 3. So soll das MFG 3 auch in den nächsten Jahren personell ausgebaut werden.

⁵ Gemeinde Nordholz, Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, S. 11, September 2013

2.3 Haushalts- und Altersstruktur

Haushaltsstruktur			
	Nordholz	Landkreis Cuxhaven	Niedersachsen
1-Personen-Haushalte	26,3 %	35,7 %	40,3 %
2-Personen-Haushalte	34,9 %	37,1 %	34,2 %
3-Personen-Haushalte	18,6 %	12,8 %	11,9 %
≥4-Personen-Haushalte	20,2 %	14,3 %	13,6 %
Ø Haushaltsgröße (Personen)	2,29	2,11	2,04

Quelle: BBSR 2012 (Basisjahr 2009), für Nordholz: Mikrozensus 2011

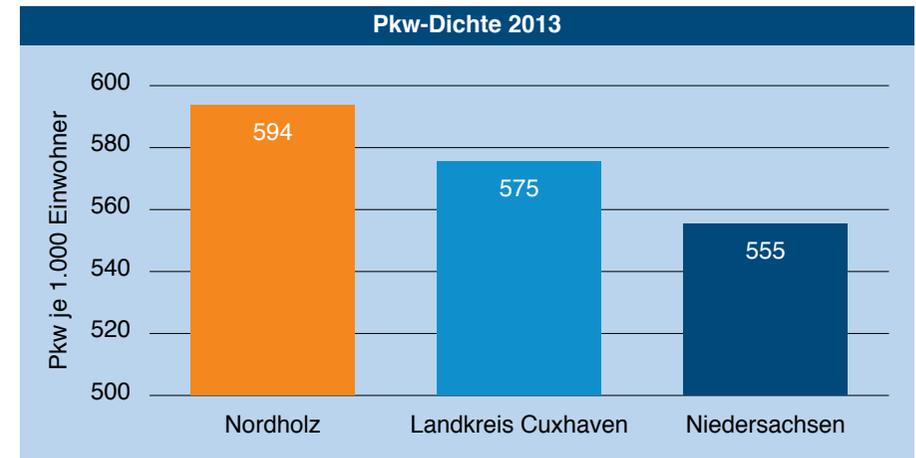
Im Hinblick auf die Haushaltsstruktur zeigt Nordholz ein ländlich geprägtes Bild. 2-Personen-Haushalte weisen zwar den größten Anteil auf, jedoch liegt der Anteil der Haushalte mit drei oder mehr Bewohnern deutlich über dem Kreis- bzw. Landesdurchschnitt. Der Anteil der Singlehaushalte liegt mit 26,3 % deutlich unter den Vergleichswerten von 35,7 bzw. 40,3 %.

Bevölkerung nach Altersgruppen im Vergleich			
Altersgruppen	Nordholz	Landkreis Cuxhaven	Niedersachsen
unter 18 Jahre	17,4 %	17,0 %	17,2 %
18 bis 64 Jahre	62,6 %	59,6 %	61,9 %
≥65 Jahre	20,0 %	23,3 %	20,9 %

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen 1.11.2011

Die Gemeinde Nordholz weist im Vergleich zur Landes- und Kreisebene den größten Anteil junger und mittlerer Altersschichten auf. Dies ist ein Beitrag der überwiegend jüngeren Beschäftigten der Bundeswehr. Die älteren Jahrgänge sind mit einem Anteil von 20 % an der Gesamtbevölkerung im Gegensatz zum Bundesland und dem Landkreis Cuxhaven leicht unterrepräsentiert.

2.4 Pkw-Dichte

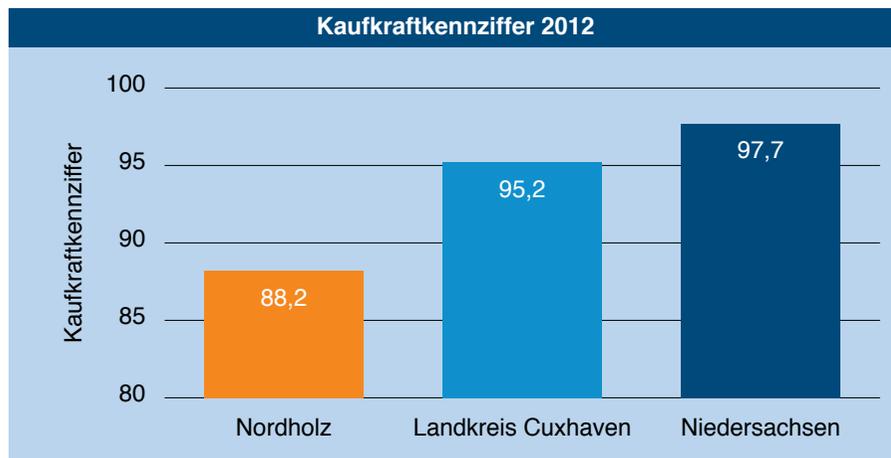


Quelle: Kraftfahrt-Bundesamt FZ 3 2013

Bei der Pkw-Dichte liegt Nordholz mit 594 Pkw je 1.000 Einwohnern weit über dem Niveau des übergeordneten Landkreises und des Bundeslands.

2.5 Kaufkraft

Die Kaufkraftkennziffer zeigt die Gemeinde Nordholz eine gegenüber dem Bundesdurchschnitt (100 Punkte) deutlich schwächere Kaufkraft. Der ebenfalls unterdurchschnittlich abschneidende Landkreis Cuxhaven verbucht 2,5 Punkte weniger als das Bundesland Niedersachsen.



Quelle: MB Research

2.6 Fazit

Zusammenfassend ergeben sich folgende untersuchungsrelevanten Merkmale für den Makrostandort Nordholz:

- Die Gemeinde Nordholz verzeichnete im Betrachtungszeitraum von 2005 bis 2012 einen leicht sinkenden Einwohnerverlauf. Die Bevölkerungszahl sank um ca. 5 %.
- Laut Einwohnerprognose gestaltet sich die Einwohnerentwicklung für die Gemeinde bis zum Jahr 2017 positiv, weil insbesondere der Bundeswehrstandort weiter ausgebaut wird (und bereits ab 2012 wurde) und darüberhinaus nach Auskunft der Gemeinde die Nachfrage nach Wohnbauland für die Errichtung von Wohngebäuden als Zweit- und Ferienwohnsitz kontinuierlich steigt.
- Nordholz ist geprägt durch einen leicht überdurchschnittlichen Anteil der jungen und mittleren Altersgruppen bis 65 Jahre. Dies ist durch den Anteil der jüngeren Bundeswehrangehörigen bedingt.
- Die Gemeinde wird von zwei wichtigen Verkehrsachsen, der L 135 und der A 27, in Nord-Süd-Richtung durchquert.
- Ein regional ansässiges Busreiseunternehmen übernimmt die Versorgung des ÖPNV auf der Straße. Nordholz ist darüber hinaus über einen eigenen Bahnhof an das Schienennetz angeschlossen.
- Nordholz weist im Vergleich mit dem übergeordneten Landkreis/Bundesland mit einem Wert von 88,2 eine deutlich unterdurchschnittliche Kaufkraft auf. Eine Kompensierung durch die Nachfrage der Touristen und Tagesbesucher ist wahrscheinlich.

3 PROJEKTBEZOGENE ANALYSE

3.1 Mikrostandort Feuerweg

Lage und siedlungsstrukturelle Einbindung

Das vom Projektentwickler ten Brinke erworbene Plangebiet umfasst den größten Teil des sogenannten Führungsbereiches des Marinefliegergeschwaders (MFG) 3 „Graf Zeppelin“ am Feuerweg im Zentrum der Gemeinde Nordholz. Für Nordholz bietet sich mit der Entwicklung dieser Fläche die Chance, diesen Bereich, der städtebaulich bisher ein Fremdkörper ohne strukturelle Einbindung in das Gemeindezentrum war, für die Allgemeinheit zugänglich zu machen, mit der Umgebung funktional zu verknüpfen und mit neuen Nutzungsangeboten ein attraktives erweitertes Ortszentrum zu gestalten. Mit der Aufstellung des B- Planes Nordholz Nr. 52 „Ehemaliger Führungsbereich“ und der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen dazu derzeit geschaffen.

Derzeit verfügt Nordholz über keinen zentralen Versorgungsbereich, zentrumsbildende Elemente, wie öffentliche Einrichtungen und Versorgungseinrichtungen sind entlang der bandartig verlaufenden Bahnhofstraße bzw. Feuerweg verteilt.

In unmittelbarer Nähe des Projektareals wird die Siedlungsform durch kleinere Mehrfamilienhäuser geprägt. Dem Feuerweg nach Westen folgend, ändert sich die Bebauung hin zu Einfamilien- und Doppelhäusern. Ebenso verhält es sich im Bereich der Bahnhof- und der Bundesstraße. Größere Ansammlungen von Mehrfamilienhäusern und Wohnblöcken befinden sich südwestlich der abzulösenden Einzelhandelsflächen im Kiefernweg/Scharnstedter Weg. Der Siedlungszusammenhang wird im Norden durch den bewaldeten Grünstreifen unterbro-

chen. Als Verbindung zwischen dem Nord- und dem Südteil des Hauptorts Nordholz dient die westlich des Projektareals verlaufende Schulstraße.

Die südliche Umgebungsbebauung ist geprägt durch Ein- und Mehrfamilienhäuser. Nördlich des Standorts befindet sich der bewaldete Grünstreifen, der den Nordteil des Hauptorts räumlich vom Südteil trennt. Östlich des Feuerweges ist ein Baugebiet mit 66 Wohneinheiten geplant.

Umfeldnutzungen

In knapp 400 Metern ist eine Filiale des Discounters Lidl fußläufig erreichbar. Die abzulösenden Standorte des Sky-Supermarkts und des Aldi-Discounters befinden sich rd. 500 Meter östlich an der Bahnhofstraße.

Der im Osten liegende Bahnhof Nordholz ist ca. 150 m entfernt. In der näheren Umgebung befinden sich einige Gemeinbedarfseinrichtungen (u.a. Rathaus) und Läden des täglichen Bedarfs.

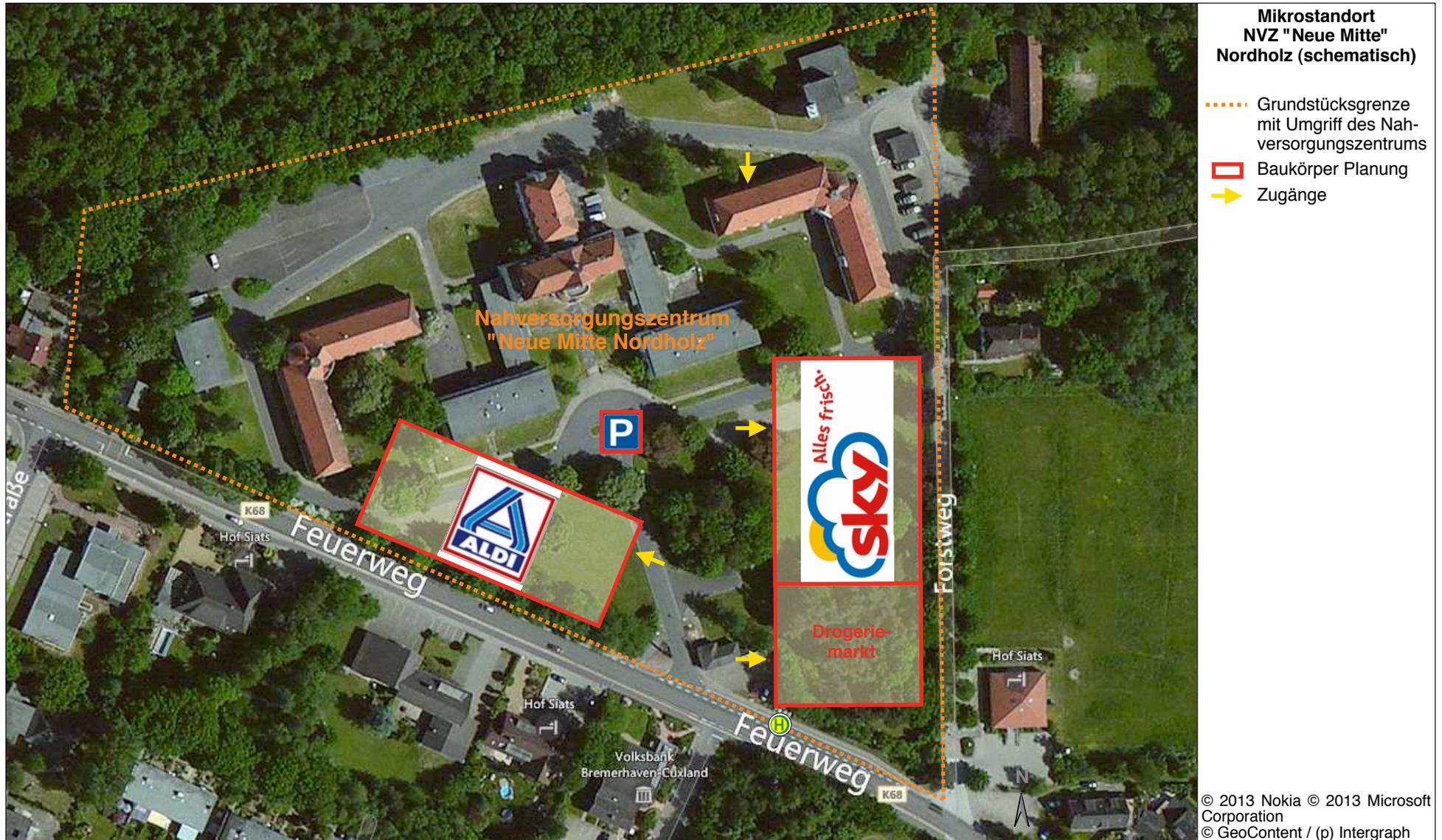
Nahversorgungssituation in der Umgebung

Die Lebensmittelhauptversorgung wird zurzeit von drei größerflächigen Einzelhandelseinrichtungen geprägt. Neben den abzulösenden Aldi und Sky Märkten befindet sich in der Oderstraße 2 eine Filiale des Discounters Lidl, mit einer Verkaufsfläche von 1.000 qm. Das Zentrum in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof besteht zurzeit aus dem Zeppelin-Center, welches erhebliche Leerstände aufweist.



NORDHOLZ - FORSTWEG
 "NEUE MITTE"
 LAGEPLAN - VARIANTE 7
 22.07.2014 SHEG
 MASSTAB 1:1500

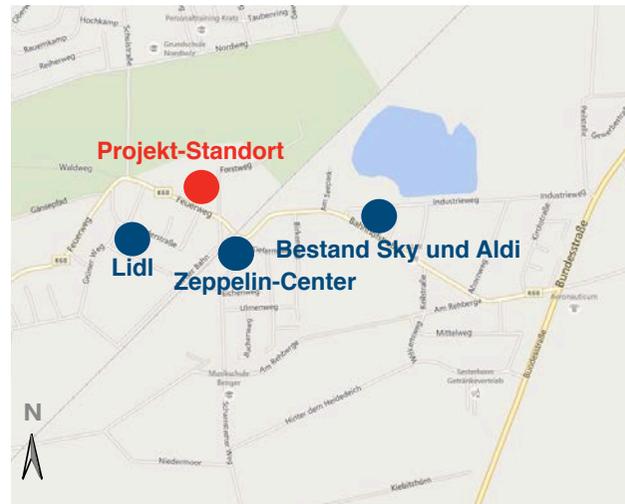
Ten Brinke Projektentwicklung AG
 Ringstraße 21 • 38100 Braunschweig



Mikrostandort



Doppelstandort Sky und Aldi an der Bahnhofstraße



Kartengrundlage: © 2014 Nokia © 2014 Microsoft Corporation



Zeppelin-Center



Einfahrt zum Doppelstandort



Blick auf die Einfahrt zum Führungsbereich vom Feuerweg und auf die Bushaltestelle



Standort Aldi



Blick von der Einfahrt des Projektgrundstücks in Richtung Bahnhof und Bahnhofstraße

Die derzeitige Nutzung ist noch durch eine Bäckerei, eine Fleischerei sowie einen Optiker gestützt. Eine Apotheke hat schon seit längerer Zeit geschlossen. Das Center wird derzeit zum Verkauf angeboten.

Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung ist als gut einzuschätzen. Die Bahnhofstraße verbindet das Zentrum der Gemeinde mit der Bundesstraße L 135, die parallel zur A 27 von Bremerhaven bis Cuxhaven verläuft.

ÖPNV-Anbindung

Der Vorhabenstandort ist gut an das ÖPNV-Netz angebunden. In fußläufiger Entfernung vor dem Objekt befinden sich eine Bus-Haltestelle. In ebenfalls fußläufiger Entfernung rund (200 m) befindet sich der Bahnhof Nordholz an der Strecke Bremerhaven-Cuxhaven.

Fußgänger-/Radwegeanbindung

Der Standort ist für Fußgänger und Radfahrer aus dem südlichen Gemeindegebiet grundsätzlich gut angebunden. Weiter östlich befindet sich mit der Schrankenanlage der Bahnlinie am Bahnhof ein Querschhindernis.

3.2 Projektdaten

Angaben zum Planvorhaben/baulich-funktionales Konzept⁶

Die Entwicklung des Plangebiets wird wesentlich getragen von dem Interesse der beiden an der Bahnhofstraße/Industrieweg vorhandenen Lebensmittelmärkte, in das Gemeindezentrum weiter westlich umzusiedeln und dabei ihre Verkaufsflächen zu erweitern. Unter Ergänzung durch einen größeren Drogeriemarkt sowie optional weiterer kleinerer Fachgeschäfte, wie z. B. ein Bäcker oder Blumenladen, sollen die beiden Märkte im südlichen Teilbereich des Plangebiets errichtet werden.

Für den mittleren Bereich mit dem denkmalgeschützten Gebäudeensemble des ehemaligen Kinderheimes wird eine gemischte Nutzung mit Priorität auf Wohn-, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungseinheiten sowie Schank- und Speisewirtschaften angestrebt.

Die denkmalgeschützten Gebäude sollen äußerlich unverändert erhalten bleiben und der Raum, der mit der Anordnung und Form der Gebäude ursprünglich gebildet worden war, soll durch den Abriss der in den 1960er Jahren entstandenen Militärbauten sowie durch eine entsprechende Stellung der geplanten Neubauten wiederbelebt werden.

Erschließung

Die Haupteerschließung soll über den großzügigen Innenbereich mit Anbindung an den Feuerweg erfolgen. Für die denkmalgeschützten Gebäude soll eine zusätzliche Erschließung über den Forstweg möglich bleiben. Eine ehemals vorhandene Verkehrsverbindung in Verlängerung des Forstweg bis zum Oxstedter Weg nördlich der Nordholzer Tannen soll wiederhergestellt werden.

⁶ siehe: Gemeinde Nordholz, Bebauungsplan Nr. 52 und 30. Änderung des Flächennutzungsplans, hier: Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. §4 (1) BauGB

Bau- und Planungsrecht

Da es sich hier um eine Fläche handelt, die hinsichtlich ihrer bisherigen Nutzung als städtebaulicher Fremdkörper funktional nicht mit der Siedlungsstruktur verflochten gewesen ist, kommt ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB als Planungsinstrument nicht zur Anwendung, obwohl es sich doch um die Wiedernutzbarmachung einer brachgefallenen Fläche im Innenbereich handelt. Aus diesem Grunde wird gleichzeitig die 30. Änderung des Flächennutzungsplans als Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB durchgeführt.

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 52 "Ehemaliger Führungsbereich" sieht als Planzeichen für die Einzelhandelsobjekte ein Sonstiges Sondergebiet SO mit der besonderen Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel vor.

Maximal zulässig sind laut Bebauungsplan zwei Einzelhandelsbetriebe mit Schwerpunkt Lebensmittel, davon einer mit einer max. Verkaufsfläche von 2.000 qm, ein Lebensmittel-Discounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 qm und ein Drogeriefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von 700 qm. Außerdem sind weitere Fachgeschäfte mit einer maximalen Verkaufsfläche von 150 qm zulässig.⁷

Werbesichtanbindung

Die Projektierung ist für den südlichen Teil des Konversionsareals unmittelbar am Feuerweg vorgesehen. Der Discounter wird dabei parallel zum Feuerweg situiert sein, der Vollsortimenter und der Drogeriefachmarkt wird mit der Stirnseite des Drogeriefachmarkts zum Feuerweg orientiert sein.

⁷ Das Projekt bleibt mit 1.000 qm Verkaufsfläche für einen Discounter und 2.000 qm für einen Lebensmittelvollsortimenter sowie einem Drogeriefachmarkt mit 700 qm unter der laut Bebauungsplan maximal zulässigen Verkaufsfläche. Die sonstigen zulässigen Flächen mit 150 qm werden ebenfalls nicht ausgenutzt. Ein Konzessionär wird auch am neuen Standort von Sky im Markt integriert sein.

3.3 Fazit

Es handelt sich bei dem Projektgrundstück um einen städtebaulich integrierten Standort mit militärischer Vornutzung als Verwaltungsobjekt mit Teildenkmalenschutz, welcher durch die Projektentwicklung zu einem Nahversorgungszentrum entwickelt werden soll.

Die MIV-Verkehrsanbindung ist als gut zu bewerten. Die fußläufige Anbindung wird durch die Schrankenanlage etwas erschwert.

Im Umfeld an die Planung grenzen im Norden Grünflächen (Waldbestand) an.

In Bezugnahme auf Flächengröße und Dimensionierung des Gesamtvorhabens ist festzuhalten, dass das geplante Nahversorgungszentrum mit einem 1.000 qm großen Discounter, einem rund 2.000 qm großen Lebensmittelvollsortimenter und einem 700 qm großen Drogeriemarkt einer aktuell gängigen und modernen Ausstattung eines Nahversorgungszentrums in klassischer Wohnlage entspricht.

Mit der Planung verfolgt die Gemeinde Nordholz das Ziel, das inmitten des Siedlungskörpers gelegene Konversionsareal zugänglich zu machen und mit den Handelsangeboten einen zentralen Versorgungsschwerpunkt in der Nähe zentraler öffentlicher Einrichtungen (bspw. dem Rathaus) in der Gemeinde zu schaffen. Im Nahumfeld des Projektes sollen über 66 Wohneinheiten entstehen, die das Nachfragepotenzial positiv beeinflussen dürften. Die hier untersuchten Lebensmittelmärkte bilden immobilienwirtschaftlich wie auch marktseitig als unverzichtbare Ankerbetriebe die Voraussetzung für eine Umsetzung dieser Planung. Ohne sie ist weder eine Zentrumsentwicklung möglich, noch eine ausreichende Tragfähigkeit für arrondierende Handels-, Gastronomie- und/oder Dienstleistungsnutzungen herzustellen.

4 EINZUGSGEBIET UND NACHFRAGE

4.1 Abgrenzung projektbezogenes Einzugsgebiet

Die Abgrenzung des projektrelevanten Einzugsgebiets orientiert sich aus marktanalytischer Sicht an folgenden Faktoren:

- Raumstrukturelle Positionierung des Nahversorgungszentrums "Neue Mitte" in Nordholz.
- Attraktivität und einzelhändlerische Zugkraft des Planvorhabens.
- Topografie, Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit des Mikrostandorts.
- Lokale und regionale Wettbewerbssituation.

Für das Planungsobjekt ergibt sich ein drei-zonales Einzugsgebiet.

Insgesamt summiert sich das Einzugsgebiet für das Projektvorhaben in den beiden Zonen auf insgesamt rd. 25.476 Einwohnern:

- Das Kerneinzugsgebiet, die Zone 1, umfasst die Einwohner des Gesamtgemeindegebiets Nordholz mit 7.285 Einwohnern.⁸
- Die Zone 2 beschreibt den Stadtteil Cuxhaven-Altenwalde. Dieser ist derzeit durch die Standortaufgabe von Aldi und die Insolvenz von Schlecker versorgungsgeschwächt. Es ist handelsgeographisch davon auszugehen, dass schon derzeit ein Kaufkraftabfluss nach Nordholz besteht.

Durch die Stärkung der Angebotskompetenz mit einem Drogeriemarkt in Nordholz wird auch zukünftig Nordholz eine gewisse Angebotskompetenz für Altenwalder Kunden besitzen. Die Distanz zum angebotsseitig ähnlich strukturierten Standort (Aldi, Marktkauf, DM) in Cuxhaven-Abschnede beträgt ebenfalls rund 9 Fahrminuten. Hier leben 7.147 Einwohner.

- Die Zone 3 umfasst den Südtteil des Einzugsgebiets mit den Einwohnern der Samtgemeinde Land Wursten. Hier leben, mit dem zuzurechnenden Langener Ortsteil Sievern 11.044 Einwohner.

Zum 1. Januar 2015 wird die Samtgemeinde Land Wursten und die Gemeinde Nordholz zur Einheitsgemeinde Wurster Nordseeküste fusionieren.

⁸ Zensus 2011

4.2 Einzelhandelrelevantes Nachfragevolumen im Kernsortiment Periodischer Bedarf

Unter Berücksichtigung des gebietsspezifischen örtlichen Kaufkraftniveaus ermittelt sich anhand der bulwiengesa-Verbrauchsausgaben ein jährliches einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen von rd. 62,9 Mio. Euro p. a. für den Periodischen Bedarf innerhalb des Einzugsgebiets. Die folgende Übersicht erläutert die Verteilung des Nachfragevolumens in den einzelnen Zonen des Einzugsgebiets.

Daten zum Einzugsgebiet Sortiment: Periodischer Bedarf Einwohner 2013, Verbrauchsausgaben und Ausgabenvolumen p. a. 2013						
Zone	Stadtteil/Gebiet	Einwohner 30.9.2013	Verbrauchsausgaben p. a. (Euro/EW)	Kaufkraftkennziffer (D = 100)	Ausgabenvolumen p. a. (Tsd. Euro)	Verteilung
Zone 1	Gemeinde Nordholz	7.285	2.459	88	17.957	28,6 %
Zone 2	Cuxhaven-Altenwalde	7.147	2.474	94	17.679	28,1 %
Zone 3	Samtgemeinde Land Wursten, Langen-Sievern	11.044	2.466	93	27.229	43,3 %
EZG	Alle Markt-zonen	25.476	2.522	92	62.865	100,0 %
Elastizität						0,32

Quelle: Berechnungen bulwiengesa, Kaufkraftkennziffer MB-Research, Nürnberg, Rundungsdifferenzen möglich

Die Warengruppe Periodischer Bedarf umfasst Nahrungs- und Genussmittel, Körper- und Gesundheitspflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Zeitungen/Zeitschriften sowie Heimtiernahrung und deckt das Sortiment des projektierten Nahversorgungszentrums zu etwa

95 % ab. Der Rest entfällt auf wechselnde Aktionsartikel. Apotheken sind in den Verbrauchsausgaben nicht enthalten.

Touristisches Nachfragevolumen

Zu dem Nachfragevolumen der Bevölkerung ist das Nachfragevolumen der Touristen und der Tagesbesucher sowie der Zweitwohnsitzbewohner hinzuzurechnen. Nach Informationen der Gemeinde Nordholz hielten sich 2013 15.322 Gäste in Nordholz auf, es wurden insgesamt 270.919 Übernachtungen verzeichnet. Die meisten der Übernachtungsgäste residieren in den touristischen Einrichtungen in Spieka-Neufeld (Camping) und Cappel-Neufeld (Camping, Ferienhäuser) sowie auf dem Campingplatz in Nordholz Süd.

Nach den Berechnungen des DWIF betrug der Bruttoumsatz durch Touristen im Landkreis Cuxhaven 638,5 Mio. Euro⁹. Davon entfallen 33 % auf Ausgaben der Übernachtungsgäste und der Tagesbesucher im Einzelhandel, so dass absolut 211 Mio. Euro im Landkreis ausgegeben werden. Der Anteil der Ausgaben für Lebensmittel beträgt wiederum 30 % und damit absolut rund 63 Mio. Euro im Landkreis. Überschlägig ist davon auszugehen, dass rund 40 % dieses lebensmittelrelevanten Ausgabenbetrages durch Angebote in der Stadt Cuxhaven gebunden werden. Die restlichen 60 % (37,8 Mio. Euro) verteilen sich somit auf die anderen Angebotsaggregate im Landkreis Cuxhaven und werden auch durch Anbieter in der Gemeinde Nordholz gebunden. Zusätzlich sind Kaufkraftzuflüsse der Inhaber von Zweitwohnsitzen zu berücksichtigen, in Nordholz beträgt der Anteil immerhin 53.100 Übernachtungen. Der touristische Beitrag zum Nachfragepotenzial wird bei der Modellierung der externen Zuflüsse berücksichtigt.

⁹ DWIF 2012: Wirtschaftsfaktor Tourismus im Landkreis Cuxhaven

Nachfrage durch Bundeswehrangehörige

Am Standort der Marinefliegergeschwaders 3 sind nach Auskunft der Pressestelle aktuell rund 2.100 Personen beschäftigt bzw. dienstverpflichtet. In Analogie zur Ableitung des zukünftigen Wohnungsbedarfs in der Gemeinde Nordholz gemäß Berechnung in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans kann nun der Anteil für Nordholz abgeleitet werden¹⁰. Von den 2.100 Personen sind rund 10% kasernenpflichtig (Lehrgangsteilnehmer). Der Ausgabenanteil dieser Nachfragegruppe ist in den externen Zuflüssen enthalten, die Versorgung findet überwiegend innerhalb der Kasernen statt. 90 % der Dienstposten leben im Landkreis, somit 1.890 Personen. 50 % der Dienstposten leben in Nordholz, entweder in Mietverhältnissen innerhalb des Geländes des Marinefliegergeschwaders oder in Nordholz selber. Absolut sind somit rund 950 Dienstposten abzuleiten die zu den Einwohnern von Nordholz zu zählen sind und dort auch gemeldet sind.

Auch für die Zone 2 sind Bundeswehrangehörige zu berücksichtigen, deren Anteil wird mit 20 % der Dienstposten abgeleitet, die nicht kasernenpflichtig sind, somit rund 378 Personen.

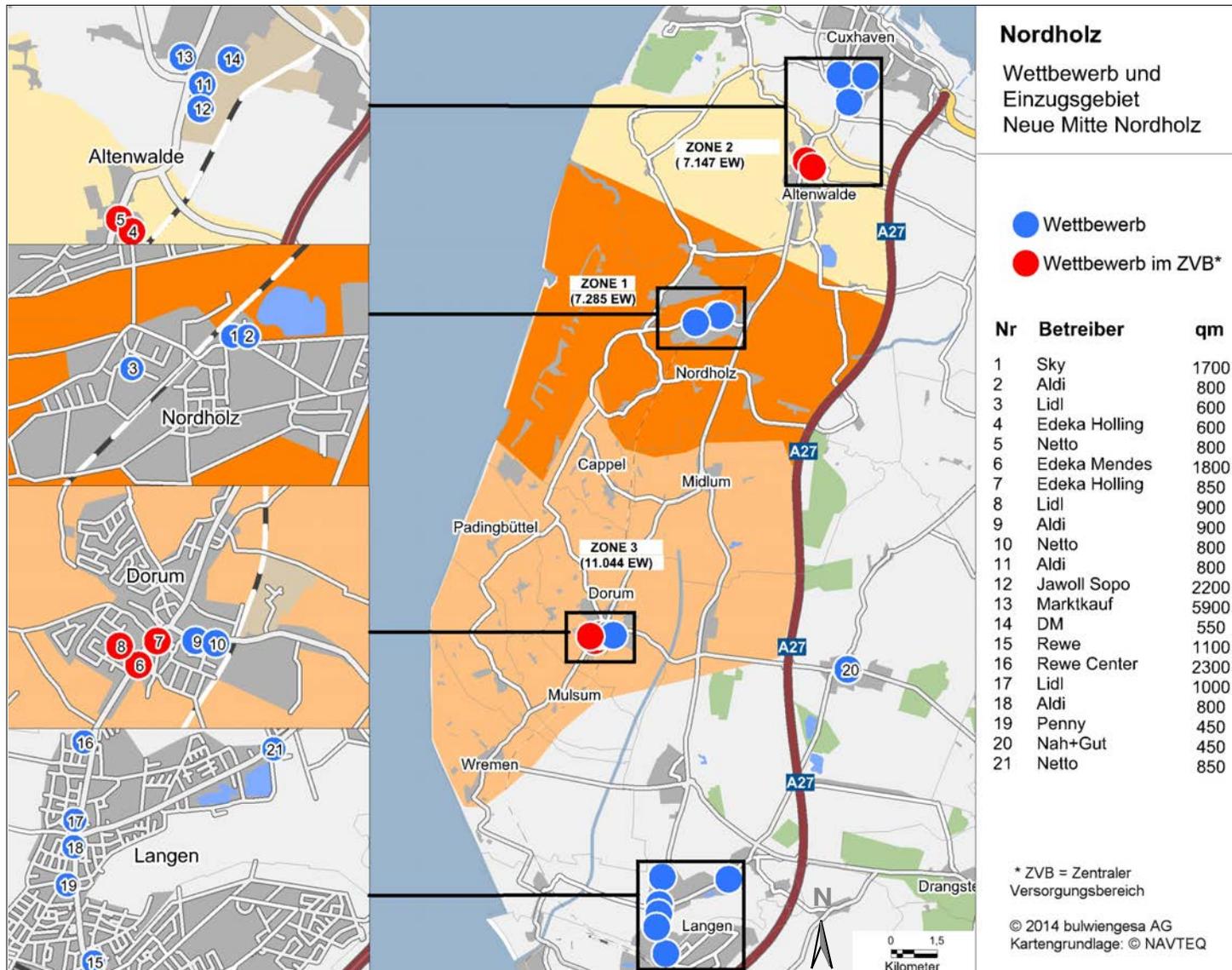
Die Ausgaben der Lehrgangsteilnehmer sind somit ebenfalls bei den externen Zuflüssen zu berücksichtigen.

4.3 Fazit

Insgesamt kann für das Nahversorgungszentrum in Nordholz ein ausreichend großes standortbezogenes Einzugsgebiet abgegrenzt werden. Erfasst werden hierbei 25.476 Einwohner, die absatzwirtschaftlich in drei unterschiedlichen Marktzone gegliedert sind und ein Nachfragevolumen von rd. 62,9 Mio. Euro p. a. im Periodischen Bedarfsbereich aufweisen. Generell bietet diese Einwohnerschaft, in der Bundeswehrangehörige berücksichtigt sind und das daraus abgeleitete Marktpotenzial eine für das Projekt und der geplanten Größe eine gute und voll tragfähige Einwohner- bzw. Umsatzbasis. Zu ergänzen ist das touristische Nachfragepotenzial.

Auch zukünftig wird die Nachfragebasis durch die Baulandausweisung am Feuerweg mit 66 Wohneinheiten gesteigert werden können.

¹⁰ Gemeinde Nordholz, Flächennutzungsplan Nordholz (Neuaufstellung), Kap. 3.2, S. 11



5 WETTBEWERB

Auf Basis einer eigenen vollständigen Bestandserhebung im Juni 2014 wurde im Kernsortiment Periodischer Bedarf im Einzugsgebiet ein Warengruppen relevanter Verkaufsflächenbesatz von ca. 11.000 qm ermittelt. Das Umsatzvolumen (Periodischer Bedarf) wird auf ca. 49,0 Mio. Euro eingeschätzt. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Flächenleistung von etwa 4.442 Euro/qm Verkaufsfläche p. a.

Nachfolgend wird der für das Projekt relevante Wettbewerb im Einzugsgebiet näher erläutert. Die folgenden Angaben zu den jeweiligen Flächengrößen beziehen sich, wenn nicht als Gesamtverkaufsfläche vermerkt, auf die für die untersuchte Warengruppe relevanten Verkaufsflächenanteile.

5.1 Relevanter Wettbewerb im Einzugsgebiet

5.1.1 Wettbewerb in Zone 1, Gemeinde Nordholz

Versorgungsstandort Bahnhofstraße/Industriestraße

In fußläufiger Entfernung zum Projektstandort befindet sich der Doppelstandort mit einem Aldi-Discounter und einem Sky-Lebensmittelmarkt. Die Summe der Verkaufsfläche beträgt rund 2.500 qm, die Verkaufsfläche der Warengruppe periodischer Bedarf rund 2.300 qm. Im Sky agiert auch eine Bäckereifiliale des regionalen Bäckereibetreibers Tiedemann. Das Umsatzvolumen läßt sich beim Handel mit periodischen Sortimenten mit rund 10,7 Mio. Euro angeben. Die Flächendimensionierung und die Auslastung sowie die Warenpräsentation sind unauffällig und entsprechen des Standards der jeweiligen Betreiber.

Nahversorgungsstandort Lidl, Oderstraße

Im Wohngebiet südwestlich des Projektstandorts befindet sich in rund sieben-minütiger fußläufiger Entfernung ein Markt des Discounterbetreibers Lidl, der ebenfalls eine Bäckereifiliale des Betreibers Kraßmann als Konzessionär aufweist. Die Verkaufsfläche des Markts beträgt derzeit rund 1.000 qm. Der Markt soll um 200 qm erweitert werden, weitere 100 qm sind für einen Konzessionär vorgesehen. Ein entsprechender Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 Gemeindezentrum III liegt vor.

Sonstiger Besatz

Im Gemeindegebiet agiert im Zeppelin-Center unmittelbar an der Bahntrasse und in Nähe zum Projektgrundstück noch ein Bäcker und ein Fleischer, die im Gebäude durch einen Optiker sowie eine Apotheke ergänzt werden. Das Center weist erhebliche Leerstände auf und wird derweil zum Verkauf in diversen Internetportalen angeboten. Hier befand sich bis etwa 2002 eine Filiale des Discounters Penny. Die Apotheke wird seit längerer Zeit nicht mehr geführt. Die einzige verbliebene Apotheke befindet sich am Feuerweg 3, unmittelbar gegenüber dem Projektgrundstück. Im Gemeindegebiet agiert noch ein Getränkemarkt sowie 2 weitere Bäckereien.

Insgesamt beträgt das Flächenangebot im periodischen Bedarf in Nordholz rund 3.650 qm bei einem berechneten Umsatz in Höhe von 17,1 Mio. Euro.

5.1.2 Wettbewerb in Zone 2, Cuxhaven-Altenwalde

Zentraler Versorgungsbereich Hauptstraße, Nahversorgungszentrum Cuxhaven-Altenwalde

Der Zentrale Versorgungsbereich¹¹ verläuft entlang der Hauptstraße und umfasst die Hauptanbieter Edeka (Hauptstraße 63) und den Discounter Netto (Apothekenweg/Hauptstraße 48) vis à vis zum Edeka. Ein auf dem gleichen Grundstück wie Edeka situierter Aldi hat den Standort verlassen, das Gebäude soll nachvermietet werden. Es liegen noch keine Informationen zu potenziellen Nachmietern vor.

¹¹ Abgrenzung gemäß Einzelhandelskonzept Cuxhaven

Der weitere Besatz ist nahversorgungsorientiert und kleinteilig, im Wesentlichen besteht er aus Lebensmittelhandwerksbetrieben. Seit der Insolvenz von Schlecker gibt es in Altenwalde keinen Drogeriemarkt mehr. An der Hauptstraße befindet sich ein Getränkeabholmarkt.

Der Flächenbesatz im periodischen Bedarf beträgt rund 1.750 qm bei einem Umsatz von rund 7 Mio. Euro.

5.1.3 Wettbewerb in Zone 3, Samtgemeinde Land Wursten, Midlum/Dorum

Dorum

Der Zentralversorgungsbereich in Dorum konzentriert sich entlang der Poststraße und der Speckenstraße. Beide Straßen sind Durchgangsstraßen und weisen eine relativ hohe Pkw-Dichte auf. An der Poststraße beim nördlichen Ortseingang befinden sich ein Edeka Lebensmittelvollsortimenter des Betreibers Mendes und ein Discounter des Betreibers Lidl. Ebenfalls an der Poststraße ist ein Edeka des Betreibers Holling situiert, dieser weist aber mit rund 800 qm periodischem Bedarf eine deutlich kleinere Fläche auf als der der gleichen Einkaufsgenossenschaft angehörende Edeka-Markt Mendes mit rund 1.700 qm.

Die Verlängerung der abknickenden Vorfahrtsstraße Poststraße und die Einmündung in die Speckenstraße führt zu einem Aldi sowie einem Netto im östlichen Gemeindegebiet. Beide Märkte verfügen über betreiberübliche Flächendimensionierungen.

Der Nahversorgungsbesatz wird durch kleinteiligen Einzelhandel des Lebensmittelhandwerks ergänzt.

Insgesamt beträgt die relevante Verkaufsfläche in Dorum rund 5.380 qm mit einem Umsatzvolumen von rund 24,4 Mio. Euro.

Sonstiger Besatz in der Samtgemeinde

Von den 7 Mitgliedsgemeinden weist nur der Samtgemeindesitz Dorum größere Einzelhandelsflächen mit dem Schwerpunkt Nahversorgung auf. Der Besatz in den anderen Mitgliedsgemeinden wird entweder durch Hofverkauf von Direktvermarktern getragen oder stützt sich lediglich auf Lebensmittelhandwerk.

Die Gesamtbetrachtung der Flächen- und Umsatzbilanz in der Zone 2 ergibt eine Gesamtverkaufsfläche von 5.750 qm und ein Umsatzvolumen von 25,7 Mio. Euro.

5.2 Wettbewerb außerhalb des Einzugsgebiets

Wesentliche Wettbewerbslagen außerhalb des Einzugsgebiets finden sich in der Kernstadt Cuxhaven und in Langen.

Cuxhaven (Kernstadt, weitere Lagen)

Nach den Erhebungen für die Erstellung des Einzelhandelskonzept durch den Gutachter Junker+Kruse beträgt die Verkaufsfläche mit Nahrungs- und Genussmitteln und mit Gesundheit und Körperpflegeartikel rund 36.600 qm. Der Umsatzanteil beträgt 156,6 Mio. Euro, welches einer durchschnittlichen Flächenleistung von 4.278 Euro/qm p. a. entspricht.

Als wesentliche Versorgungslagen außerhalb der durch das Einzugsgebiet anzusprechenden Zone 3 (Altenwalde) in Cuxhaven sind zu nennen:

- Hauptgeschäftsbereich Cuxhaven (Kaemmererplatz, Nordersteinstraße, Südersteinstraße) mit rund 9.300 qm Verkaufsfläche im kurzfristigen Bedarf, hier auch in der Konrad-Adenauer-Allee der flächengrößte Anbieter real mit rund 6.600 qm Verkaufsfläche im Einkaufszentrum Alter Fischereihafen,
- Zentraler Bereich Schillerstraße mit rund 1.700 qm Verkaufsfläche im kurzfristigen Bedarfsbereich,
- Zentraler Bereich Duhnen mit rund 1.000 qm Angebotsfläche im kurzfristigen Bedarf, die im Wesentlichen durch einen Edeka getragen wird,

- Standortagglomeration Grodener Chaussee und Papenstraße mit Lidl und Aldi auf rund 1.500 qm,
- Standortagglomeration Abschnede mit einer warengruppenrelevanten Verkaufsfläche in Höhe von 5.200 qm und einem Umsatzvolumen von 17,8 Mio. Euro, größter Anbieter ist hier ein Marktkauf mit einer Gesamtfläche von knapp 6.000 qm und einer warengruppenspezifischen Fläche von knapp 2.500 qm. Die Standortagglomeration weist auch noch einen Aldi sowie einen dm im Fachmarktzentrum von Marktkauf auf und liegt räumlich am nächsten zu Nordholz. Die Fahrdauer beträgt 17 Minuten.
- Streulage Brockeswalder Chaussee mit einer Fachmarkttagglomeration aus einem rund 2.000 qm großen Combi-Verbrauchermarkt, einem Aldi sowie einem Müller Drogeriemarkt. In der Nähe befinden sich weitere Discounter.

Langen

Am südlichen Ende des Einzugsgebiets liegt am Stadtrand von Langen ein Rewe-Center mit einem Drogeriemarkt des Filialisten dm. Das weitere Angebot mit Waren des periodischen Bedarfs orientiert sich im Wesentlichen entlang der bandartig verlaufenden L135 (hier Sieverner Straße, Leher Landstraße), u. a. mit Lidl, Rewe und Penny. Insgesamt gehen wir überschlägig von einer Gesamtverkaufsfläche in den relevanten Warengruppen von rund 4.800 qm aus, der Umsatz ist mit rund 20 Mio. Euro anzugeben. In der Stadtmitte befindet sich das lange unter Zwangsverwaltung stehende Lindenhofcenter mit den Ankermietern Rewe, Aldi und Rossmann.

5.3 Schließungen und Neuplanungen

Für den Lidl in Nordholz liegt derzeit ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes vor, der Markt soll um 200 qm vergrößert werden. Der Bebauungsplan ist noch nicht rechtskräftig.

Das Zeppelin-Center in Nordholz soll veräußert werden, Informationen zur Nachnutzung der erheblichen Leerstände in dem Center liegen nicht vor.

Im weiteren Einzugsgebiet ist aktuell die Schließung des Aldi in Cuxhaven-Altenwalde erfolgt, eine Nachnutzung ist nicht bekannt. Es bestehen Gerüchte, dass der benachbarte Edeka die Fläche mitnutzen möchte.

Seit längerem ist die Ansiedlung eines Kaufland in Cuxhaven in der Diskussion, weder ein Standort noch ein Flächenrahmen ist derzeit jedoch bekannt. Ebenfalls ist eine Nachnutzung des ehemaligen rund 10.000 qm großen Max Bahr Standorts in der Grodener Chaussee offen.

Die Altimmoblie Hertie in Cuxhaven ist zwischenzeitlich abgerissen, auf dem Gelände sollen spätestens zum September 2014 mehrere Ladeneinheiten entstehen.

5.4 Fazit

Der Wettbewerb im Einzugsgebiet konzentriert sich neben dem Angebot in Nordholz selber auf den Sitz der Samtgemeinde Dorum sowie dem Cuxhavener Stadtteil Altenwalde. Die Angebotsträger mit periodischem Bedarf setzen sich darüber hinaus überwiegend aus kleinflächigen Anbietern des Lebensmittelhandwerks zusammen. Im Einzugsgebiet agiert nach der Insolvenz von Schlecker derzeit kein Drogiemarkt mehr.

Die wesentlichen Wettbewerbsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets sind im Norden Cuxhaven und hier insbesondere das Marktkauf-Fachmarktzentrum in der Abschnede. Südlich von Nordholz finden sich in der Stadt Langen weitere Wettbewerbsstandorte.

Im Einzugsgebiet agiert kein Verbrauchermarkt und auch kein SB-Warenhaus. Ein Marktkauf und ein Real sind in Cuxhaven situiert.

Die Flächendimensionierung ist durchwegs nahversorgungsorientiert und richtet sich eher an die Versorgung der Bevölkerung im zugeordneten Verflechtungsbereich.

Projektentwicklungen von überörtlicher Bedeutung sind im Einzugsgebiet derzeit nicht bekannt.

6 WIRKUNGSANALYSE

6.1 Umsatzschätzung Neue Mitte Nordholz

Basis für die folgenden Analyseschritte ist die im Anhang beigefügte plausible Kaufkraftstrom-Modellrechnung. Sie bildet die Verteilung der im Einzugsgebiet ansässigen Nachfrage auf die zur Verfügung stehenden Einkaufsalternativen ab und erklärt damit auch gleichermaßen plausibel die Umsatzrekrutierung des vorhandenen Nahversorgungsnetzes.

Die Umsatzschätzung leitet sich ab aus dem Nachfragevolumen im Kernsortiment Periodischer Bedarf sowie der Wettbewerbssituation in der Ausgangslage.

Die Projektentwicklung bezieht sich auf zwei Einzelhandelsbetriebe mit dem Schwerpunkt Lebensmittel, mit 1.000 qm (Discounter, derzeit 800 qm) und 2.000 qm (Lebensmittelvollsortimenter, derzeit 1700 qm) sowie einem Drogeriefachmarkt mit 700 qm. Das Projekt soll ergänzt werden durch einen Konzessionär im Sky (Bäcker). Insgesamt beträgt der Flächenzuwachs mit den Konzessionärsflächen rund 1.300 qm gegenüber den Flächen an der Bahnhofstraße.

Für das Projektvorhaben ermittelt sich im Kernsortiment Periodischer Bedarf eine Umsatzchance von insgesamt rd. 15 Mio. Euro p. a. Neben- und Aktions assortimente für das Objekt sind mit einem Umsatzanteil von 6 % anzusetzen. Die Umsatzchance des gesamten Projekts beläuft sich auf rd. 17,0 Mio. Euro.

Der wirkungsanalytisch relevante Mehrumsatz gegenüber dem jetzigen Bestand an der Bahnhofstraße beträgt zzgl. des Umsatzes des Drogeriemarkts rund 3,7 Mio. Euro.

Umsatzmehrung "Neue Mitte Nordholz" – Periodischer Bedarf			
Betreiber	Umsatz alt (Tsd. Euro p. a.)	Umsatz neu (Tsd. Euro p.a.)	Mehrumsatz (Tsd. Euro p.a.)
Sky	6.900	7.250	350
Aldi	4.400	4.600	200
Drogeriemarkt		2.900	2.900
Sonstige (Bäcker, Blumen)		250	250
Summe	11.300	15.000	3.700

Quelle: bulwiengesa AG

Gemäß Betreiber/Eigentümer und als Grundannahme der Wirkungsanalyse sollen beide Bestands-Objekte in Folge nicht mehr mit Lebensmitteleinzelhandel besetzt werden. Wir gehen hinsichtlich Sky/Aldi von einer Verlagerung aus, wobei Aldi per Grundlast auf seinen Bestandsschutz als Lebensmittelmarkt verzichtet und die coop (sky) zumindest mittelfristig für ihre Restmietzeit dafür Sorge tragen wird, dass in ihr Altobjekt kein Lebensmittler einzieht.¹²

Die Flächenmehrung beim Anbieter Aldi dient im Wesentlichen zur Anpassung und Modernisierung der Ladengestaltung (breitere Gänge, Einbau Backvollautomat, Pfandrücknahme) und führt weniger zu einer Ausweitung der reinen Verkaufsfläche. Damit fällt der Beitrag zur Umsatzmehrung geringer aus. Die Flächenerweiterung des Sky führt nicht zu einer Neuaufstellung des Marktes, ermöglicht jedoch eine Sortimentsschärfung bei ausgewählten Teilsortimenten und damit auch zu einem umsatzwirksamen Sortimentsausbau. Es wurde ebenfalls unterstellt, dass die Flächengröße bei den sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschöpft wird und im Bereich der Vorkassenzonen ggf. weitere Shops mit maximal 150 qm zur Ansiedlung kommen.

¹² Gemäß dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Nordholz ist der Standort des Aldi als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel gewidmet und der Standort von Sky als Mischgebiet.

Umsatzschätzung Neue Mitte Nordholz						
Zone	Einwohner	Ausgabenvolumen (Tsd. Euro p. a.)	Kaufkraftbindung	Umsatzchance (Tsd. Euro p. a.)	Umsatzzusammensetzung nach ...	
					Herkunft	Kern-/Randsortiment
1	7.402	17.957	52,0 %	9.340	62,1 %	
2	7.147	17.679	16,0 %	2.800	18,8 %	
3	11.044	27.229	5,2 %	1.410	9,4 %	
EZG	25.593	62.865	21,6 %	13.550	90,4 %	
plus externer Zufluss				1.450	9,6 %	
Umsatz Periodischer Bedarf p. a.				15.000	100,0 %	94,0 %
zzgl. Gebrauchsgüter				1.000		6,0 %
Gesamtumsatz p. a.				16.000		100,0 %

Rundungsdifferenzen möglich

Dimensionierung und Auslastung			
Sortiment	Umsatz (Tsd. Euro p. a.)	Verkaufsfläche (qm)	Raumleistung (Euro/qm VKF p. a.)
Periodischer Bedarf	15.000	3.800	3.947
Gebrauchsgüter	1.000	250	4.000
Gesamtprojekt	16.000	4.050	3.951

Die Umsatzchance setzt sich wie folgt zusammen:

- Aus der Kernbereichszone 1 werden umfangreiche 52,0 % und damit der größere Teil der ansässigen Kaufkraft gebunden.
- Das Gesamtvorhaben bindet aus Zone 2 (Altenwalde) 16 %. In Zone 2 agieren derzeit nur ein Discounter und ein Lebensmittelvollsortimenter.
- Aus der Zone 3 (Samtgemeinde Land Wursten) sind es 5,2 % die gebunden werden können. Zone 3 hat in Dorum eine starke Eigenversorgung mit zwei Supermärkten und drei Discountern.

- Hinzu kommen ca. 1,5 Mio. Euro p. a. Zufluss durch externe Zufallskunden, die sich im Wesentlichen aus den touristischen Besuchern sowie Angehörigen der Bundeswehr rekrutieren dürften.

Im Gesamt-Einzugsgebiet kann das geplante Gesamtprojekt aus Discounter, Lebensmittelvollsortimenter und Drogeriefachmarkt eine Kaufkraftbindung von 21,6 % erzielen.

Umsatzherkunft:

Etwa 62 % des Umsatzes werden voraussichtlich mit ortsansässigen Kunden getätigt. Knapp 19 % stammen aus Marktzone 2 (Cuxhaven-Altenwalde) und um 9 % aus der jetzigen Samtgemeinde Dorum.

Tourismus und Stationierungskräfte/Lehrgangsteilnehmer auf dem NATO-Fliegerhorst dürften über das Jahr hinweg weitere 10 % zum Projektumsatz beitragen. Diese externen Umsätze werden mit auswärtigen Kunden getätigt, jedoch endogen induziert, d. h. Fliegerhorst und Unterkünfte für den Fremdenverkehr befinden sich auf dem Gemeindegebiet Nordholz, letztere küstennah in den Ortsteilen Spieka-Neufeld und Cappel-Neufeld (vgl. auch Kap. 4.2). Hinzu kommen privat genutzte Ferienunterkünfte.

Registriert sind etwa 270.900 Gästeübernachtungen p. a., ferner geht man von rund 53.100 Übernachtungen von Zweitwohnsitzinhabern aus, mithin von etwa 324.000 touristisch motivierten Übernachtungen. Da es sich hierbei weitestgehend um Selbstversorger handelt, dürften sie während ihres Aufenthaltes als Kunden der lokalen Nahversorgung wirksam werden. Über das Jahr hinweg entspricht dies rechnerisch einem Äquivalent von knapp 900 Einwohnern - also einem Zuschlag von 12 % auf die Einwohnerzahl mit Erstwohnsitz. Insofern ist der Gesamtumsatzbeitrag externer Kunden mit knapp 10 % bereits vorsichtig geschätzt.

6.2 Projektbedingte Umverteilungseffekte

Für die Projektplanung ergibt sich im vorhabenrelevanten Kernsortiment "Periodischer Bedarf" eine durchschnittliche Umverteilungsquote von ca. -3,2 % im Einzugsgebiet.

Der Markteintritt des Projekts "Neue Mitte" stärkt besonders die Angebotsbreite bei Drogeriewaren und wird mit einem Drogeriefachmarkt eine zusätzliche moderne Einkaufsalternative in Nordholz bereitstellen. Dieser neue Ankeranbieter wird im Wettbewerb Umsatzanteile der Bestandsmärkte auf sich vereinigen können und auch eine Einkaufsattraktivität für die Kunden aus den anderen Zonen des Einzugsgebietes haben. Die moderaten Verkaufsflächenerweiterungen bei Aldi und Sky haben ebenfalls umsatzverlagernde Effekte, fallen jedoch geringer aus wie beim Drogeriemarkt.

Die Auswirkungen der Projektentwicklung "Neue Mitte Nordholz" verteilen sich auf alle betriebstypenähnliche und sortimentsgleiche Anbieter im Einzugsgebiet. Naturgemäß werden die betriebstypengleichen Anbieter stärker betroffen sein, auch sind die Distanzen zu den Wettbewerbslagen insgesamt zu berücksichtigen.

Im gesamten Einzugsgebiet ist neben Nordholz selber in Altenwalde sowie in Dorum ein bedeutender Einzelhandelsbesatz mit periodischem Bedarf situiert. Der Gemeinde Nordholz ist als Verflechtungsbereich das eigene Gemeindegebiet mit Ortsteilen zugeordnet. Dies gilt auch für das Nahversorgungszentrum Altenwalde (mit einem abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereich). Der Hauptsitz der Samtgemeinde Land Wursten Dorum hat mit seinen Angeboten einen Versorgungsauftrag für das gesamte Gebiet der Samtgemeinde.

Relative Umverteilungseffekte

Bei der städtebaulichen Bewertung der Verdrängungswirkungen stehen weniger die absoluten Umsatzumschichtungen in Geldgrößen, sondern die relativen Anteilswerte am jeweiligen Ausgangsumsatz im Mittelpunkt der Analyse. Sie markieren den Grad der wirtschaftlichen Belastung und sind Indiz für die Höhe des damit verbundenen städtebaulichen Risikos. Generell ist das Kernsortiment "Periodischer Bedarf" als Stütze der Nahversorgung in hohem, meist entscheidendem Maße relevant für die Funktionsfähigkeit nachgeordneter Zentren.

Seitens der Rechtsprechung wird als Anhaltswert, ab dem gemäß den relevanten städtebaulichen und raumordnungsplanerischen Kriterien im Regelfall ein erhöhtes Risiko für Funktionseinschränkungen und Entwicklungsfähigkeit unterstellt werden kann, überwiegend eine Maßgeblichkeitsschwelle von ca. 10 % Umsatzumverteilung genannt. Bei einer "Vorschädigung" der betroffenen Standortbereiche kann die Schädigung im Einzelfall allerdings auch schon bei einer Umsatzverschiebung unterhalb von 10 % anzunehmen sein und zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Standortbereiches (ZVB) führen.¹³

Schädigend wirken z. B. irreversible Marktaustritte zentrenprägender Anbieter und Sortimente, eine signifikante, die Tragfähigkeit des gesamten Zentrums belastende Reduktion der Kundenfrequenz sowie ein umfassendes Trading Down oder gar leer fallender wesentlicher Lagebereiche. Die wirtschaftliche Belastung der Wettbewerber selbst ist insoweit nur relevant, als sie die o. g. Risiken nach sich zieht.

¹³ Vgl. OVG NRW mit Urteil vom 01.02.2010 (Az.: 7 A 1635/07)

Auswahl wesentlicher Umverteilungseffekte Kernsortiment Periodischer Bedarf im EZG				
Umverteilung gegenüber...	Umsatz (Tsd. Euro)			Umverteilungsquote
	IST	KÜNFTIG	Projektumsatz durch Umverteilung	
großflächigen Anbietern außerhalb "Neue Mitte" Nordholz	5.150	4.710	-440	-8,5 %
Zone 1 gesamt*	17.760	17.250	-510	-2,9 %
Zentraler Versorgungsbereich Cuxhaven-Altenwalde	7.070	6.630	-440	-6,2 %
Zone 2 gesamt	7.070	6.630	-440	-6,2 %
Zentralbereich Dorum (Poststraße, Speckenstraße)	24.450	23.720	-730	-3,0 %
Zone 3 gesamt (inkl. sonstigem Besatz in der Samtgemeinde Land Wursten)	25.750	25.000	-750	-2,7 %
Einzugsgebiet gesamt*	50.600	48.900	-1.700	-3,4 %

Rundungsdifferenzen möglich

* Reduziert um den Mehrumsatz des Vorhabens in Höhe von rund 3,7 Mio. Euro.

Zur Interpretation:

Zur besseren Lesbarkeit und Darstellbarkeit wurde der Mehrumsatz des Vorhabens in Abzug gebracht. Dadurch kann die Auswirkung des Projektvorhabens auf die bestehenden Lagebereiche quantifiziert und visualisiert werden. Selbstverständlich wächst der in der Zone erwirtschaftete Umsatz durch das Projektvorhaben. Letztendlich kann aber rechnerisch nur durch Reduzierung des Mehrumsatzes die Auswirkungen auf den Lagebereich des Standortes (Zone 1) sowie des Einzugsgebietes gesamt aufgezeigt werden.

Folgende Umverteilungsquoten ergeben sich in den einzelnen Lagebereichen und Zonen:

Auswirkungen auf die Anbieter in Zone 1

Innerhalb der Marktzone 1 agiert derzeit nur ein weiterer großflächiger Anbieter (Discounter) in siedlungsintegrierter Lage. Der Betrieb weist derzeit noch eine für den Betreiber ungünstigen Flächenschnitt auf. Derzeit gehen wir von einer Umverteilungsquote von rund 8,5 % bezogen auf den einzigen großflächigen Bestandsanbieter im Markt aus. Es liegt ein Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes vor (noch nicht rechtskräftig), der Eigentümer möchte die Fläche des Marktes um 200 qm erweitern. Die Sortiments- und Angebotskompetenz des Marktes kann bei Realisierung aber deutlich gesteigert werden. Damit werden auch potenzielle Wettbewerbsauswirkungen durch die "Neue Mitte Nordholz" abgeschwächt. Die Umverteilungsquote bei großflächigen Anbietern in Nordholz gesamt beträgt in der Summe -2,7 %, hinzukommen weitere Umverteilungseffekte bei dem sonstigen kleinflächigen Besatz. Insgesamt beträgt die Umverteilungsquote somit in Zone 1 -2,9 %.

Auswirkungen auf die Anbieter in Zone 2

Die Auswirkungen in der Zone 2 richten sich gegen die Anbieter im Zentralen Versorgungsbereich entlang der Hauptstraße in Altenwalde. Mit dem Weggang von Aldi und der Insolvenz von Schlecker wurde dieser Bereich aber schon vor der Umsetzung der Projektentwicklung in Nordholz im Angebotsmix reduziert. Eine städtebauliche Vorschädigung ist dennoch nicht ableitbar.

Durch die Schließung von Aldi haben sich laut Auskunft des Betreibers Kunden verstärkt nach Cuxhaven-Abschnede, aber zu fast gleichen Anteilen auch zum Aldi nach Nordholz orientiert.

Derzeit ist für den ehemaligen Doppelstandort aus Edeka Holling und dem leerstehenden Aldi eine Projektentwicklung des Edeka-Markt-Betreibers geplant. Eine konkrete Bauvoranfrage liegt der Stadt aber noch nicht vor.

In der Gesamtheit beträgt die maximale relative Umverteilungsquote gegenüber dem Zentralen Versorgungsbereich rd. -6,2 %. Strukturelle Schädigungen oder ein Verlust der Grund- und Nahversorgung in Altenwalde erwarten wir nicht. Die Umsatzverlagerung trifft zwei Anbieter, wovon der Netto etwas stärker betroffen sein dürfte. Sollte es zu einer Realisierung des Entwicklungsvorhabens kommen, wird die Umverteilung abgeschwächt werden. Eine Attraktivitätswirkung auch für Altenwalder Kunden der Neuen Mitte Nordholz ist allerdings auch dann noch wahrscheinlich.

Auswirkungen auf die Anbieter in Zone 3

Der Besatz in der Zone 3, im Hauptort Dorum der Samtgemeinde Land Wursten, ist stark ausgeprägt und nahezu betriebstypen- und sortimentsgleich zum Angebot in Nordholz.

Mit insgesamt -3,1 % Umsatzumverteilung liegt der relative Wert der Umsatzumverteilung insgesamt in einer verträglichen Höhe. Wir gehen davon aus, dass die starke Positionierung der Neuen Mitte in Nordholz mit einem Drogeriefachmarkt auch eine Attraktivitätswirkung auf Kunden aus Dorum und dem Samtgemeindegebiet bewirken wird.

Die Auswirkungen auf die einzelnen restlichen Kleinanbieter in der Zone 3 sind vernachlässigbar bzw. bewegen sich in Bereichen, die sich für die Anbieter nicht umsatzschädigend auswirken werden. Zukünftig und spätestens zum 01.01.2015 wird die Samtgemeinde Land Wursten mit der Gemeinde Nordholz zur Einheitsgemeinde Wurster Nordseeküste fusionieren. Somit trägt das Vorhaben zukünftig zu einer arbeitsteiligen Versorgung der Gemeindeteile der neuen Einheitsgemeinde bei.

6.3 Umsatzrekrutierung im Kernsortiment

Bei Betrachtung der Änderung der Bindungssituationen im Einzugsgebiet nach Realsierung des Gesamtvorhabens "Neue Mitte Nordholz" gemäß prognostischer Kaufkraftstrommodellrechnung lassen sich folgende Veränderungen ableiten:

- Insgesamt werden für das Gesamtvorhaben im periodischen Bedarf umsatzseitig rd. 15 Mio. Euro prognostiziert, wobei rd. 3,8 Mio. gegenüber dem Bestandsumsatz der Anbieter zusammen mit dem Drogeriemarkt neu generiert werden. Dies ist der zu bewertende "Neuumsatz".
Rund 1,70 Mio. Euro werden nach Errichtung des Markts durch Umsatzverlagerungen bei Bestandsanbietern zu Gunsten des Vorhabens generiert. Dies sind 44,7 %. Die Umverteilung richtet sich gegen lagenahere Märkte (wie Lidl in der Oderstraße in Nordholz) und auch gegen lagefernere Märkte mit ähnlicher Sortimentsbreite/-tiefe. Ein wesentlicher Grund für Umsatzverlagerungen nach Nordholz dürfte die wachsende Angebotsattraktivität durch den geplanten neuen Drogeriefachmarkt in Nordholz sein.
- Der Anteil der Neubindung von bisher abfließender Kaufkraft an den Umsatzkomponenten beträgt 46 % (rd. 1,75 Mio. Euro), dieser kann durch die Marktansiedlung neu gebunden und aus den Lagebereichen Cuxhaven-Altenwalde, dem Gesamtgebiet Cuxhaven und dem südlich gelegenen Langen generiert werden. Auch hier kann als Grund die Attraktivität eines Drogeriefachmarkts für den Gesamtstandort unterstellt werden.

- Die Auswirkungen auf die externen Zuflüsse sind mit 350 Tsd. Euro anzugeben und betragen als Umsatzkomponente am Gesamtumsatz 9,3 %, die v. a. durch Touristen und Bundeswehrangehörige generiert werden, die keinen Hauptwohnsitz in Nordholz haben.

6.4 Umsatzanteil mit Randsortimenten

Der Anteil an sogenannten Randsortimenten (Schreib-/Papierwaren, Schul- und Büroartikel, Mix zentrenrelevanter (Mitnahme-)Artikel wie Haushaltswaren, Bastelbedarf, Glühbirnen, Aktionswaren etc.) liegt im betrachteten Projekt in einer für dessen Größe branchenüblichen Range und erwirtschaftet in der Summe einen Umsatz von rd. 1 Mio. Euro p. a. (knapp 6,0 % Umsatzanteil am Gesamtumsatz).

Die Umsatzrekrutierung erfolgt dabei an erster Stelle aus Umsatzumverteilung gegenüber dem diesbezüglichen Randsortimentsangebot im gesamten Einzugsgebiet und insbesondere gegenüber Fachmärkten und Fachgeschäften.

Vor dem Hintergrund der relativ kleinen und flachen Sortimentsaufstellung sowie der zu unterstellenden breiten räumlichen Streuung der Umsatzumverteilung bei den Randsortimenten kann ebenfalls plausiblerweise eine Strukturschädigung zentraler Lagebereiche wie auch von Einzelbetrieben ausgeschlossen werden.

6.5 Kaufkraftbindung und Tragfähigkeit

Die vorstehenden Berechnungen leiten den Projektumsatz am Vorhabenstandort und die daraus resultierenden Effekte über erzielbare Kaufkraftbindungsquoten in den Marktzone des Einzugsgebiets ab. Folgende Tabelle stellt die zu erwartenden Umsätze und Kaufkraftbindungsquoten in den Zonen des Einzugsgebiets und deren Veränderungen im Vergleich zur Ausgangslage dar.

Bindungsquoten im Periodischen Bedarf im Einzugsgebiet Vergleich Ausgangslage – Zukünftig						
Zone	Ausgangslage		Zukünftig		Veränderung	
	Umsatz (Mio. Euro)	Kaufkraft- bindung	Umsatz (Mio. Euro)	Kaufkraft- bindung	Umsatz (Tsd. Euro)	Kaufkraftbind. (%-Punkte)
1	14,2	79,3 %	16,0	89,1 %	1,8	9,8
2	8,5	48,3 %	8,5	48,3 %	0,0	0,0
3	24,0	88,2 %	24,0	88,2 %	0,0	0,0
EZG Gesamt	46,7	74,4 %	48,5	77,2 %	1,8	2,8
Externe Zuflüsse	3,8		4,1		0,3	
Gesamt	50,5		52,6		2,1	

Quelle: Berechnungen buwiengesa, Rundungsdifferenzen möglich

Bereits in der Ausgangslage ist die Versorgungssituation und die Kaufkraftbindung in den Zonen 1 und 3 als gut zu bezeichnen. Wie bereits beschrieben hat die Versorgungssituation in der Zone 2 (Altenwalde) durch die Insolvenz von Schlecker und die Standortaufgabe von Aldi gelitten.

Nach Realisierung kann das Projekt die erzielbare Kaufkraftbindung aus dem Einzugsgebiet von 74,4 auf 77,2 % steigern. Es wird deutlich, dass bereits gefestigte Versorgungsstrukturen im Einzugsgebiet

vorliegen. Die Kaufkraftbindung fällt naturgemäß in der Zone 1 am höchsten aus und ist kaum steigerungsfähig. Kaufkraftneubindungen in den Zonen 2 und 3 liegen naturgemäß nicht vor.

Die auch bisher bereits vorhandenen externen Zuflüsse werden moderat gesteigert, der Anteil der externen Zuflüsse am Projektumsatz kann mit rund 10 % angegeben werden.

Die nach Projektrealisierung hohe lokale Kaufkraftbindung weist darauf hin, dass Nordholz mit der Kombination Lebensmittel-Vollsortimenter/Discounter/Drogeriemarkt nebst Kleinhandel und mit Lidl einem weiteren leistungsfähigen Discounter künftig sehr gut aufgestellt ist. Nennenswerte weitere Bindungsspielräume sind für das Kernsortiment "Periodischer Bedarf" nicht mehr erkennbar. Nachfragewachstum ist in geringem Umfang zwar möglich, wenn die bisher rückläufige Einwohnerentwicklung tatsächlich gedreht werden kann. Allerdings reicht dies allenfalls zu einer Verbesserung der Tragfähigkeit der dann vorhandenen Anbieter aus, bei weitem jedoch nicht für zusätzliche Lebensmittelmärkte darüber hinaus.

Für die Nachnutzungsperspektiven der freigezogenen Altobjekte bedeutet dies, dass Lebensmittelmärkte als Anschlussnutzungen nicht mehr ausreichend tragfähig sein dürften bzw. dass sie mit der Perspektive eröffnet werden müssten, zumindest einzelne Märkte in der "Neuen Mitte" wieder vom Markt zu verdrängen, was überaus unwahrscheinlich sein dürfte. Da die "Neue Mitte" als künftiger zentraler Versorgungsbereich entwickelt wird, ergibt sich zu ihrem Schutz durchaus die Empfehlung, auch planungsrechtlich auf Sicht diesem Aspekt Rechnung zu tragen und die Altstandorte entsprechend zu überplanen. Dieser Aspekt sollte in einem ggf. künftig aufzustellenden Einzelhandelskonzept Berücksichtigung finden.

6.6 Fazit

Generell ist zu berücksichtigen, dass die vorgesehenen Lebensmittelmärkte einen Großteil ihres Umsatzes "mit" zum neuen Standort bringen werden, der nur unwesentlich vom Altstandort entfernt situiert ist. Auch sind die Flächenerweiterungen nicht unverhältnismäßig und dienen eher Sortimentsbereinigungen und Sortimentsschärfungen. Ein definitiver Neuumsatz und eine besondere Attraktivitätssteigerung wird durch den Drogeriefachmarkt in den Markt gebracht.

Grundsätzlich trifft die Umsatzumverteilung des Vorhabens alle sortimentsgleichen Anbieter im Einzugsgebiet. Die lagenäheren und betriebstypengleichen sind aber stärker betroffen.

Die bislang schon gut ausgeprägten Nahversorgungsstrukturen in Nordholz können durch die Erweiterung deutlich gefestigt werden.

Die Auswirkungen sind wie beschrieben für alle Anbieter bzw. Lagebereiche/Nahversorgungszentren als wettbewerbsseitig vertretbar einzustufen. Negative Auswirkungen, die über das Maß üblicher wettbewerbsbedingter Effekte hinausgehen, erwarten wir nicht. Diese werden noch weiter reduziert, wenn es zu Flächenvergrößerungen (wie bspw. bei Lidl in Nordholz) oder Neuprojektierungen (wie bspw. bei Planungen für die derzeit leerstehende Aldi-Immobilie in Altenwalde) kommt.

Die Tragfähigkeit der Gemeinde Nordholz für Nahversorgung wird mit der Entwicklung der "Neuen Mitte" weitgehend ausgeschöpft.

7 SPIEGELUNG DES VORHABENS AN DEN ZIELVORGABEN DES RROP LANDKREIS CUXHAVEN 2012

Nachdem die Zielsetzungen des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen (LROP) durch das RROP Cuxhaven 2012 konkretisiert worden sind, wird aufgrund der detailschärferen Gliederungsebene das Projektvorhaben mit den Zielsetzungen des Regionalen Raumordnungsprogramm Cuxhaven 2012 (RROP 2012)¹⁴ abgeglichen.

Zielvorgaben des Regionalen Raumordnungsprogrammes Landkreis Cuxhaven

- Ziel 2.2 (03): "In den Grundzentren (hier Nordholz) sind die zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf bereitzustellen; sie haben einen auf das Gemeinde- bzw. Samtgemeindegebiet ausgerichteten Versorgungsauftrag für die allgemeine tägliche Grundversorgung zu erfüllen."
 - Die Nah- und Grundversorgung ist elementarer Baustein des Grundbedarfes, das Ziel wird erfüllt.
- Ziel 2.3 (02): "Einzelhandelsgroßprojekte sind nur in den zentralen Orten zulässig."
 - Nordholz ist Grundzentrum und damit ein zentraler Ort.

- Ziel 2.3 (03): Die Verkaufsfläche und das Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten müssen dem Versorgungsauftrag und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Orts entsprechen (Kongruenzgebot). Nach dem Kongruenzgebot ist zu prüfen, ob ein geplantes Einzelhandelsgroßprojekt dem zentralörtlichen Auftrag der Gemeinde entspricht."

Der Versorgungsauftrag für das Grundzentrum Nordholz richtet sich an das eigene Gemeindegebiet, welches auch der Verflechtungsbereich ist. Zum 01.01.2015 fusioniert Nordholz mit der Samtgemeinde Land Wursten zur Einheitsgemeinde Wurster Nordseeküste. Das Verflechtungsgebiet ist dann das Gesamtgemeindegebiet der Einheitsgemeinde mit den zentralen Orten Dorum und Nordholz. In soweit ist zu überprüfen, in wie weit Umsatzanteile aus Gemeinden außerhalb der neuen Einheitsgemeinde gewonnen werden, die einen Anteil von maximal 30% überschreiten¹⁵. Wie in der Tabelle "Umsatzschätzung Neue Mitte Nordholz" auf Seite 24 aufgeführt liegt die Summe der Umsatzanteile, die aus Gemeinden außerhalb der neuen Einheitsgemeinde gewonnen werden unterhalb von 30 %: Der Umsatzanteil aus Cuxhaven-Altenwalde (Zone 2) beträgt 18,8 % und aus der Samtgemeinde Land Wursten (Zone 3) 9,4%. In der Summe wird somit ein Umsatzanteil von 28,2 % erreicht. Die sonstigen Umsatzanteile werden durch Touristen und Lehrgangsteilnehmer bzw. kurzfristig stationierte Bundeswehrangehörige generiert (9,6 %), welche zwar nicht in Nordholz wohnhaft sind, jedoch dort ihren Aufenthalt nehmen.

Aus Gutachtersicht wäre eine künftige Versorgungstrennung der Zentralorte Dorum auf die ehemalige Samtgemeinde und Nordholz auf die frühere Einheitsgemeinde nicht sachgerecht, weil sich die Verflechtungsbereiche bereits heute gegenseitig überschneiden und dies auch künftig tun werden.

¹⁴ Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Cuxhaven 2012, S. 10ff

¹⁵ siehe Erläuterung zum LROP 2012, Fachziel 2.3, Absatz 3 "Kongruenzgebot"

Diese Thematik kann jedoch einem künftigen Einzelhandelskonzept überlassen bleiben, weil die aus Dorum empfangenen Umsatzanteile in der "Neuen Mitte" nicht so hoch ausfallen dürften, dass der im LROP vorgesehene Toleranzrahmen für übergreifende Verflechtungen gesprengt würde.

- Ziel 2.3 (04): "Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets des jeweiligen Zentralen Orts zulässig. (Konzentrationsgebot)"
 - Der Bereich des Plangebiets in Nordholz ist gemäß Planzeichnung im RROP 2012 als "Zentrales Siedlungsgebiet" dargestellt.
- Ziel 2.3 (05): "Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, sind nur innerhalb städtebaulich integrierter Lagen zulässig (Integrationsgebot)."
 - Der Standort liegt im Ortszentrum der Gemeinde. Diese Einheitsgemeinde verfolgt mit der Entwicklung das Ziel "den Bereich (hier: Führungsbereich Marinefliegergeschwader 3), der städtebaulich bisher ein Fremdkörper ohne strukturelle Einbindung in das Gemeindezentrum war, für die Allgemeinheit zugänglich zu machen, mit der Umgebung funktional zu verknüpfen und mit neuen Nutzungsangeboten ein attraktives erweitertes Ortszentrum zu gestalten".0
- Ziel 2.3 (07): Ausgegliche Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierte Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot).
 - Es wurde wirkungsanalytisch mittels einer Marktverteilungsrechnung nachgewiesen, dass es im Grundzentrum Nordholz, im Grundzentrum Dorum und im Zentralen Versorgungsbe- reich des Nahversorgungszentrum Altenwalde und in den sonstigen Versorgungsbereichen im Einzugsgebiet und außerhalb des Einzugsgebiets (hier Langen, Cuxhaven) zu keiner Schädigung der Versorgungsstrukturen durch das Projektvorhaben kommen wird. Es wird in Ergänzung auf die zukünftige Bildung der Einheitsgemeinde Wurster Nordseeküste hingewiesen.

8 ERGEBNIS – ZUSAMMENFASSUNG

Gegenstand dieser Untersuchung ist die geplante Standortverlagerung und moderate Flächenvergrößerung des Discounters Aldi und des Lebensmittelvollsortimenters Sky zum Bereich des ehemaligen Führungsbereiches des Marinegeschwaders 3 in Nordholz. Zusätzlich soll die Neuansiedlung eines Drogeriefachmarkts das Projekt ergänzen. Das von der Gemeinde Nordholz als "Neue Mitte Nordholz" titulierte Projekt soll insgesamt zu einer Stärkung der Ortsmitte beitragen. Dies nicht nur durch die einzelhandelsnahe Projektentwicklung, sondern auch durch die Öffnung des bisher nicht zugänglichen ehemaligen militärischen Bereiches und die damit verbundene Erschließung denkmalgeschützter Gebäude.

Das geplante Projekt befindet sich in räumlicher Nähe des Discounters Lidl in der Oderstraße, der das Angebot in Nordholz abrundet. Der Eigentümer dieser Fläche beantragte ebenfalls eine Flächenerweiterung des Discounters um 200 qm. Die Änderung des Bebauungsplanes ist noch nicht abschließend politisch beschieden worden.

Das Vorhaben soll dem Vernehmen nach eine Gesamt-Verkaufsfläche von rd. 3.700 qm umfassen und setzt sich aus den erweiterten Flächen des Betreibers Sky und Aldi sowie der Neuansiedlung eines Drogeriefachmarkts zusammen. Sky und Aldi verlagern ihren Standort von der Bahnhofstraße. Die neue Dimensionierung bildet für die Schaffung eines modernen kleineren Nahversorgungszentrums eine gute Basis, welche v.a. besonders durch den bisher noch nicht im Einzugsgebiet situierten Drogeriefachmarkts die Nahversorgung im Umfeld künftig deutlich stützt. Die Flächenmehrung beträgt rd. 1.300 qm gegenüber den Bestandsflächen und nutzt damit den Flächenrahmen des zu ändernden Bebauungsplanes nicht vollständig aus (4.050 qm).

Baulich-funktional ist das Objekt an das benachbarte verdichtete Wohnumfeld gut angebunden und siedlungsstrukturell vollständig integriert. Die Bestandsstandorte sollen nach Auskunft der Betreiber nicht weiter mit zentrenrelevanten Sortimenten genutzt werden.

Aus absatzwirtschaftlicher Sicht besteht für das Gesamtvorhaben insgesamt eine gut auskömmliche Zielumsatzerwartung von rd. 15,0 Mio. Euro p. a. im Marktgebiet. Davon werden neu in den Markt rund 3,7 Mio. Euro eingebracht. Demnach werden rund 11,3 Mio. Euro, die bereits im Marktgebiet gebunden sind, zum neuen Standort von den beiden Lebensmittelmärkten "mitgebracht".

Auch wenn die Bevölkerungsperspektive mittel- bis langfristig eher verhaltener zu beurteilen ist, sind die Auswirkungen auf das Kaufkraftpotenzial aufgrund der steigenden Verbrauchsausgaben und der erheblichen Zuflüsse durch Touristen und Bundeswehrangehörige positiv. Diese kompensieren mögliche Bevölkerungsrückgänge.

Die Umsatzverlagerungen, welche durch die Realisierung der "Neuen Mitte Nordholz" bei Bestandsanbietern ausgelöst werden, sind wie beschrieben für alle Anbieter bzw. Nahversorgungszentren¹⁶ im abgegrenzten Einzugsgebiet sowie im erweiterten Bereich als wettbewerbsseitig städtebaulich und umsatzseitig vertretbar einzustufen und nicht schädigend.

Die wirkungsanalytisch und rechnerisch herzuleitenden Umsatzumverteilungswirkungen werden im Wesentlichen durch die Neuansiedlung des Drogeriefachmarkts zu begründen sein. Im relevanten Zentralen Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Altenwalde sowie im Grundzentrum Dorum sind ähnliche (Nah-)Versorgungsstrukturen vorhanden. In Dorum sind diese allerdings weitaus umfangreicher.

¹⁶ gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Cuxhaven ist in Altenwalde ein Zentraler Versorgungsbereich als Nahversorgungszentrum (NVZ) ausgewiesen.

Eine Prüfung der Zielvereinbarkeit mit den Zielen und Leitlinien des Regionalen Raumordnungsprogramms Niedersachsen 2012 (RROP 2012) lässt keine Unvereinbarkeit erkennen.

Die Projektentwicklung ist dem zentralörtlichen und innergemeindlichen Versorgungsauftrag eines Grundzentrums angemessen und nicht als unverhältnismäßig zu bewerten. Durch die Ansiedlung des Nahversorgungszentrums mit dem projektierten Branchenmix bei gleichzeitiger Ablösung der Altstandorte an der Bahnhofstraße/Industriestraße wird primär die Qualität des städtebaulich integrierten Nahversorgungsnetzes gestärkt.

Zukünftig wird die Neue Mitte in Nordholz nach der Fusion der Gemeinde Nordholz mit der Samtgemeinde Land Wursten zur Ergänzung der "arbeitsteiligen" Versorgung in der neuen Einheitsgemeinde gut beitragen können.

Das Gutachten geht auftragsgemäß von einer Verlagerung bereits ansässiger Lebensmittelmärkte aus. Eine gleichartige Nachnutzung der Altobjekte ist mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit nicht mehr tragfähig bzw. gefährdet eine ausreichende Wirtschaftlichkeit der "Neuen Mitte" selbst. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass Aldi und Sky im Rahmen ihrer Möglichkeiten aus eigenem Interesse eine derartige Nachnutzung unterbinden. Für Aldi als Eigentümer der Altfläche bestehen hierzu dauerhaft alle Gestaltungsspielräume. Die coop eG kann als Mieterin zumindest mittelfristig Einfluss nehmen, z. B. durch Fortführung als Plaza Bau- und Heimwerkermarkt oder durch branchenfremde Untervermietung. Allerdings gestattet der dortige B-Plan derzeit keine Umnutzung für eine andere Branche und sollte zur Leerstandsvermeidung ebenfalls zügig angepasst werden. Zumindest sofern dies für allgemein nicht zentrenrelevante Sortimente erfolgt (für Nordholz bisher nicht definiert - ein geeigneter Maßstab

wäre das benachbarte regionale Zentrum Cuxhaven), sollte dies ohne weiteres vertretbar sein. Längerfristig ist eine Überplanung des gesamten B-Plans 35 ohnehin angezeigt, da dessen bisherige Nahversorgungsfunktion nunmehr auf die "Neue Mitte" übertragen wird.

ANHANG

Kaufkraftstrom-Modellrechnung im Periodischen Bedarf für das Einzugsgebiet Nordholz – Ausgangslage											
Verteilung der Nachfragevolumina je Marktzone in den Spalten - Erklärung der Umsatzherkunft an den einzelnen Standortbereichen in den Zeilen											
Standortbereich	Zone 1: Nordholz		Zone 2: Cuxhaven-Altenwalde		Zone 3: Samtgemeinde Land Wursten		Einzugsgebiet total		Externer Zufluss p. a. (Tsd. Euro)	Umsatz p. a. (Tsd. Euro)	Markt- anteil %
	Umsatz p. a. (Tsd. Euro)	Kaufkraft- bindung	Umsatz p. a. (Tsd. Euro)	Kaufkraft- bindung	Umsatz p. a. (Tsd. Euro)	Kaufkraft- bindung	Umsatz p. a. (Tsd. Euro)	Kaufkraft- bindung			
Doppelstandort Bahnhofstraße	7.000	39,0 %	2.300	13,0 %	870	3,2 %	10.180	16,2 %	1.100	11.280	22,3 %
Großflächige Anbieter Gesamt Nordholz	10.950	61,0 %	2.830	16,0 %	1.140	4,2 %	14.930	23,7 %	1.500	16.430	32,5 %
Sonst. kleinflächiger Besatz	1.100	6,1 %	140	0,8 %			1.240	2,0 %	100	1.340	2,6 %
Zone 1 (Nordholz) gesamt	12.050	67,1 %	2.970	16,8 %	1.140	4,2 %	16.170	25,7 %	1.600	17.770	35,1 %
ZVB Hauptstraße	1.010	5,7 %	5.560	31,5 %			6.580	10,4 %	500	7.070	14,0 %
NVZ Altenwalde gesamt											
Zone 2 (Cuxhaven-Altenwalde) gesamt	1.010	5,7 %	5.560	31,5 %			6.580	10,4 %	500	7.070	14,0 %
Großflächige Anbieter im Zentralbereich Dorum	1.110	6,2 %			20.640	75,8 %	21.750	34,6 %	1.500	23.250	46,0 %
Sonstiger Besatz Zentralbereich Dorum	40	0,2 %			1.060	3,9 %	1.100	1,7 %	100	1.200	2,4 %
Dorum gesamt	1.150	6,4 %			21.700	79,7 %	22.850	36,3 %	1.600	24.450	48,4 %
Sonstiger Besatz in der Samtgemeinde Land Wursten	40	0,2 %			1.170	4,3 %	1.200	1,9 %	100	1.310	2,6 %
Zone 3 (Samtgemeinde Land Wursten) gesamt	1.190	6,6 %			22.870	84,0 %	24.050	38,2 %	1.700	25.760	50,9 %
Umsatz/Kaufkraftbindung	14.250	79,4 %	8.530	48,3 %	24.010	88,2 %	46.800	74,4 %	3.800	50.600	100,0 %
Abfluss nach Cuxhaven-Abschnede	1.260	7,0 %	3.890	22,0 %	540	2,0 %	5.690	9,0 %			
Abfluss zu sonstigen Anbietern Cuxhaven	1.080	6,0 %	4.070	23,0 %	540	2,0 %	5.690	9,0 %			
Abfluss nach Langen	360	2,0 %	350	2,0 %	820	3,0 %	1.530	2,4 %			
Abfluss nach Bremerhaven	360	2,0 %	350	2,0 %	820	3,0 %	1.530	2,4 %			
Regionale Abflüsse gesamt	3.060	17,0 %	8.660	49,0 %	2.720	10,0 %	14.440	23,0 %			
Diffuser Abfluss	650	3,7 %	490	2,8 %	490	1,8 %	1.640	2,6 %			
Ausgabenvolumen	17.960	100,0 %	17.680	100,0 %	27.220	100,0 %	62.880	100,0 %			

Rundungsdifferenzen möglich

Kaufkraftstrom-Modellrechnung im Periodischen Bedarf für das Einzugsgebiet Nordholz – Prognose													
Verteilung der Nachfragevolumina je Marktzone in den Spalten - Erklärung der Umsatzherkunft an den einzelnen Standortbereichen in den Zeilen													
Standortbereich	Zone 1: Nordholz		Zone 2: Cuxhaven-Altenwalde		Zone 3: Samtgemeinde Land Wursten		Einzugsgebiet total		Externer Zufluss p. a. (Tsd. Euro)	Umsatz p. a. (Tsd. Euro)	Markt- anteil	Veränderung zur Ausgangslage	
	Umsatz p. a. (Tsd. Euro)	Kaufkraft- bindung	Umsatz p. a. (Tsd. Euro)	Kaufkraft- bindung	Umsatz p. a. (Tsd. Euro)	Kaufkraft- bindung	Umsatz p. a. (Tsd. Euro)	Kaufkraft- bindung				(Tsd. Euro)	%
Neue Mitte Nordholz gesamt	9.330	52,0 %	2.830	16,0 %	1.420	5,2 %	13.580	21,6 %	1.450	15.030	29,7 %	3.750	33,2 %
Großflächige Anbieter Ge- samt	13.030	72,6 %	3.250	18,4 %	1.610	5,9 %	17.890	28,5 %	1.850	19.740	39,0 %	-440	-2,7 %
Sonst. kleinflächiger Besatz	1.040	5,8 %	130	0,7 %			1.170	1,9 %	100	1.270	2,5 %	-70	-5,4 %
Zone 1 (Nordholz) gesamt	14.070	78,4 %	3.380	19,1 %	1.610	5,9 %	19.060	30,4 %	1.950	21.010	41,5 %		
ZVB Hauptstraße NVZ Altenwalde gesamt	970	5,4 %	5.160	29,2 %			6.130	9,8 %	500	6.630	13,1 %	-440	-6,2 %
Zone 2 (Cuxhaven- Altenwalde) gesamt	970	5,4 %	5.160	29,2 %			6.130	9,8 %	500	6.630	13,1 %	-440	-6,2 %
Großflächige Anbieter im Zentralbereich Dorum	920	5,1 %			20.120	73,9 %	21.040	33,5 %	1.500	22.540	44,6 %	-710	-3,1 %
Sonstiger Besatz Zentralbereich Dorum	20	0,1 %			1.060	3,9 %	1.080	1,7 %	100	1.180	2,3 %	-20	-1,5 %
Dorum gesamt	940	5,2 %			21.180	77,8 %	22.120	35,2 %	1.600	23.720	46,9 %	-730	-3,0 %
Sonstiger Besatz in der Samtgemeinde Land Wursten	20	0,1 %			1.230	4,3 %	1.250	2,0 %	100	1.280	2,7 %	-20	-1,4 %
Zone 3 (Samtgemeinde Land Wursten) gesamt	960	5,3 %			22.410	82,3 %	23.370	37,2 %	1.700	25.000	49,6 %	-750	-2,7 %
Umsatz/Kaufkraftbindung	16.000	89,1 %	8.540	48,3 %	24.020	88,2 %	48.560	77,2 %	4.150	52.640	100,0 %		
Abfluss nach Cuxhaven- Abschnede	720	4,0 %	3.540	19,8 %	490	1,8 %	4.750	7,5 %					
Abfluss zu sonstigen Anbietern Cuxhaven	540	3,0 %	3.710	20,8 %	490	1,8 %	4.740	7,5 %					
Abfluss nach Langen	270	1,5 %	360	1,5 %	790	2,9 %	1.420	2,2 %					
Abfluss nach Bremerhaven	270	1,5 %	360	1,5 %	790	2,9 %	1.420	2,2 %					
Regionale Abflüsse gesamt	1.800	10,0 %	7.970	43,6 %	2.560	2,4 %	12.330	19,6 %					
Diffuser Abfluss	160	0,9 %	1.170	2,8 %	640	9,4 %	1.970	3,2 %					
Ausgabenvolumen	17.960	100,0 %	17.680	100,0 %	27.220	100,0 %	62.880	100,0 %					

Rundungsdifferenzen möglich