



Stadt- und Regionalplanung

Dr. Jansen GmbH



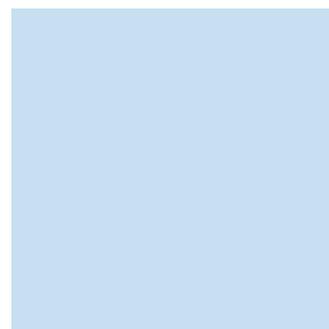
Stadt Wiesmoor

Hinweise zur Stellungnahme der Gemeinde Friedeburg im
Beteiligungsverfahren 59. Änderung des FNP und BP 14 –
Einkaufszentrum Wiesmoor



Dipl.-Volksw. Angelina Sobotta

Köln, Februar 2021



**Geschäftsführende
Gesellschafter:**

Dipl.-Geogr. Ursula Mölders
Stadt- und Regionalplanerin SRL
Dipl.-Ing. Dominik Geyer
Stadtplaner AK NW, Bauassessor
Stadt- und Regionalplaner SRL

Gesellschafter/Seniorpartner:
Dr. Paul G. Jansen

**Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH**

Neumarkt 49
50667 Köln

Fon 0221 94072-0
Fax 0221 94072-18

info@stadtplanung-dr-jansen.de
www.stadtplanung-dr-jansen.de



Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und Aufgabenstellung	1
2	Bedenken im Einzelnen	2
2.1	Beeinträchtigungen im Segment der Drogeriewaren	2
2.1.1	Kaufkraft-/Umsatzrückgang bei den Lebensmittelmärkten	2
2.1.2	Reduzierte Ansiedlungschancen für einen Drogeriemarkt	2
2.2	Nicht abgestimmte Erweiterung der nahversorgungsrelevanten Sortimente	3
2.3	Abschluss einer raumordnerischen Vereinbarung	5
3	Abschließende Einordnung	6

Wir verwenden in dem nachfolgenden Text eine gendersensible Sprache. Sollten keine genderneutralen Formulierungen verwendet werden können, nutzen wir das Gender-Sternchen*. Falls aus Versehen eine geschlechtsspezifische Formulierung in diesem Dokument verwendet sein sollte, bitten wir um Nachsicht. Selbstverständlich sind für uns alle Geschlechter, männlich, weiblich und divers gleichzeitig, gleichgestellt und chancengleich angesprochen.

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberrecht. Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung des Gutachtens in Teilen oder als Ganzes sind nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt, soweit mit den Auftraggebern nichts anderes vereinbart ist. Alle Fotografien, Pläne und Skizzen, die nicht gesondert gekennzeichnet sind: © Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



1 Ausgangssituation und Aufgabenstellung

Die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Wiesmoor wurde in starkem Maße durch das Kaufhaus Behrends geprägt. Es unterschied sich von umgebenden Einzelhandelsbetrieben durch die Dimensionierung, und mit den dort vorgehaltenen Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs wurde ein über die landesplanerisch zugewiesene Funktion der Stadt Wiesmoor als Grundzentrum hinausreichendes Versorgungsangebot bereitgestellt. Zudem boten umliegende Flächen die Möglichkeit, weitere größere frequenzstarke Einzelhandelsbetriebe anzusiedeln. Die so entstandene Ergänzung des kleinstrukturierten Besatzes entlang der Hauptstraße begründete wesentlich die Zuweisung der mittelzentralen Teilfunktion aperiodischer Bedarf im Rahmen der Neuaufstellung des RROP Landkreis Aurich.

Auf diesem Areal sind aktuell weitere Veränderungen vorgesehen, deren Realisierung durch das 59. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan und dem Bebauungsplan 14 – Einkaufszentrum Wiesmoor vorbereitet werden soll. Es handelt sich um die Verlagerung des Aldi-Lebensmitteldiscounters aus dem Einkaufszentrum auf einen benachbarten Standort, dessen Aktivierung als Einzelhandelsfläche durch die Aufstellung des Bebauungsplans 13 erfolgen soll. Die von Aldi aufgegebenen Fläche soll künftig durch den Drogeriemarkt Rossmann belegt werden, der bereits heute im Einkaufszentrum ansässig ist und durch die Verlagerung die Möglichkeit hat, seine Verkaufsfläche zu erweitern. Die ehemalige Rossmann-Fläche soll wiederum durch einen Schuhfachmarkt genutzt werden.

Die Wirkungen, die diese Verkaufsflächenerweiterungen bei Wettbewerbsbetrieben und damit an den Wettbewerbsstandorten auslösen, wurden in der durch unser Büro erstellten „Wirkungsanalyse zu Einzelhandelsvorhaben im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans B 13“ aufgezeigt.

Die Gemeinde Friedeburg, der Stadt Wiesmoor nordwestlich benachbart und landesplanerisch als Grundzentrum eingestuft, erhebt gegen die Aufstellung der Bebauungspläne erhebliche Bedenken.

Dabei werden insbesondere folgende Argumente geltend gemacht:

- Die Verlagerung und Erweiterung des Rossmann Drogeriemarkts zieht weitere Kaufkraft aus den Lebensmittelmärkten ab, die diese Sortimente führen. Auch die Realisierungschancen eines weiteren Drogeriemarkts in der Gemeinde Friedeburg würden damit beeinträchtigt.
- Im Zuge der Festlegung der mittelzentralen Teilfunktion aperiodischer Bedarf bei der Neuaufstellung des RROP Landkreis Aurich war im Jahr 2018 auch der Zusatzbedarf in der Gemeinde Wiesmoor für die nahversorgungsrelevanten Sortimente geprüft worden. Die damals festgestellte Größenordnung von 380 m² wird durch die jetzt vorliegenden Planungen deutlich überschritten. Aus Sicht der Gemeinde Friedeburg sind die jetzt vorgelegten Ergebnisse, die keine Beeinträchtigungen für die umliegenden Gemeinden erwarten lassen, nicht ausreichend belegt.
- Zudem erinnert die Gemeinde Friedeburg an den Abschluss der geplanten raumordnerischen Vereinbarung zwischen der Stadt Wiesmoor und den Nachbargemeinden Friedeburg, Uplengen und Großefehn. Im Gegenzug zur Akzeptanz der mittelzentralen Teilfunktion aperiodischer Bedarf sollte gesichert werden, dass die grundzentralen Versorgungsaufträge und die etablierten Strukturen der Nachbargemeinden nicht durch Einzelhandelsentwicklungen in Wiesmoor geschwächt werden. Diese Vereinbarung ist bislang nicht abgeschlossen worden.

Die nachfolgenden Ausführungen greifen die einzelnen Bedenken auf und ergänzen die in der Wirkungsanalyse enthaltenen Informationen.



2 Bedenken im Einzelnen

2.1 Beeinträchtigungen im Segment der Drogeriewaren

Im Segment der Drogeriewaren befürchtet die Gemeinde Friedeburg zum einen stärkere Auswirkungen auf die bestehenden Lebensmittelmärkte in Friedeburg, zum anderen Beeinträchtigungen der Ansiedlungschancen eines weiteren Drogeriemarkts.

2.1.1 Kaufkraft-/Umsatzrückgang bei den Lebensmittelmärkten

In der Gemeinde Friedeburg übernehmen die beiden Lebensmitteldiscounter Netto und Aldi sowie der Lebensmittelvollsortimenter Combi derzeit wichtige Funktionen für die Sicherung der grundzentralen Versorgungsbedeutung und die Frequenzerzeugung im Ortskern. Letztere wird jedoch durch die teilweise großen Entfernungen beeinträchtigt, die zwischen den Märkten und weiteren Einzelhandels- und Dienstleistungsanbietern liegen.

Die Erweiterungen des Aldi Lebensmitteldiscounters und des Rossmann Drogeriemarkts in der Stadt Wiesmoor wird zunächst zu Umverteilungen bei den Wettbewerbsbetrieben in Wiesmoor führen. Dies liegt darin begründet, dass Rossmann dort aktuell eine unterdurchschnittliche Verkaufsfläche belegt und die benachbarten Lebensmittelmärkte vergleichbare Sortimente führen. Diese werden Umsatzverluste verzeichnen, wenn Rossmann künftig eine attraktivere Filiale betreibt. Zudem erfolgen derzeit Kaufkraftabflüsse Wiesmoorer Bürger an die Standorte, an denen größere Filialen des Betreibers angesiedelt sind.

Im Umland werden daher insbesondere Standorte von den Wettbewerbswirkungen betroffen sein, an denen vergleichbare Kombinationen von Betriebstypen vertreten sind. Dies ist in Uplengen-Remels gegeben mit Aldi und Rossmann sowie in Ostgroßefehn mit Lidl und Rossmann. An beiden Standorten ist die Verkaufsfläche des Drogeriemarkts nur unwesentlich kleiner als bei der Planung in Wiesmoor. Kunden aus den beiden Kommunen, die sich bereits heute gelegentlich auf den Einkauf in Wiesmoor in anderen Branchen orientieren, könnten dann auch die Rossmann-Filiale aufsuchen.

Insgesamt ca. 1,3 bis 1,4 Mio. € des künftigen Zusatzumsatzes von ca. 2,0 Mio. € würden somit bei den Lebensmittelmärkten in Wiesmoor und den beiden anderen Rossmann-Filialen in Uplengen-Remels und Ostgroßefehn umverteilt.

Der restliche Zusatzumsatz in einer Größenordnung von 0,6 bis 0,7 Mio. € wird zu je einem Drittel in den Lebensmittelmärkten der beiden benachbarten Kommunen, weiter entfernt liegenden Drogeriemarktfilialen und Anbietern mit anderem Sortimentsschwerpunkt (z. B. Sonderpostenmärkte, Apotheken, Parfümerien) umverteilt. Dabei wird davon ausgegangen, dass primär Kopplungskäufe bei den Lebensmittelmärkten in Uplengen-Remels und Ostgroßefehn entfallen.

Auf die Lebensmittelmärkte in Friedeburg würden durch die Erweiterung der Rossmann-Filiale somit keine weiteren Umsatzverluste entfallen.

2.1.2 Reduzierte Ansiedlungschancen für einen Drogeriemarkt

Neben dem Hinweis auf mögliche Kaufkraft-/Umsatzverlagerungen bei den vorhandenen Lebensmittelmärkten im Ortskern befürchtet die Gemeinde Friedeburg, dass sich die Realisierungschancen für einen Drogeriemarkt in Friedeburg durch die Erweiterung der Rossmann-Filiale in der Stadt Wiesmoor erheblich verringern werden. Seit der Insolvenz von Schlecker und der Schließung der örtlichen Filiale wird dieses Ziel verfolgt.

Hierzu ist festzuhalten, dass geeignete Flächen im Ortskern Friedeburg bestehen, auch in Nachbarschaft von Lebensmittelmärkten, was von beiden Betriebstypen favorisiert wird.

Mit ca. 10.150 Einwohnern (Stand: 31.12.2019) weist die Gemeinde Friedeburg ca. 3.000 Einwohner weniger auf als die Stadt Wiesmoor. Allerdings ist die Konzentration auf den Kernort wesentlich stärker ausgeprägt: Während in der Stadt Wiesmoor rund 10.000 Einwohner im Kernort leben, sind es in Friedeburg nur rund 1.555 Einwohner.



Die Kaufkraft der gesamten Wiesmoorer Bevölkerung für Drogeriewaren liegt bei ca. 3,0 Mio. € und damit knapp über dem Umsatz von ca. 2,8 Mio. €, den die auf knapp 800 m² Verkaufsfläche erweiterte Rossmann-Filiale in diesem Segment erwartet. In Friedeburg liegt die Kaufkraft der Bevölkerung im Gemeindegebiet bei ca. 2,3 Mio. € und somit deutlich unter der Umsatzerwartung. Damit müsste eine Rossmann-Filiale in Friedeburg Kaufkraft aus Nachbarkommunen abziehen, um wirtschaftlich rentabel zu sein.

Damit ist grundsätzlich nicht ausgeschlossen, dass kleinere Ladeneinheiten nicht auch in Friedeburg tragfähig betrieben werden können. Allerdings zeigt der Blick auf die Expansionspläne von Rossmann, dass derzeit Standorte favorisiert werden, die „im Verbund mit einem Vollsortimenter und/oder Lebensmitteldiscounter den täglichen Bedarf voll abdecken. Hierbei wird ein ergänzender Mix aus Textil- und Schuhgeschäften sowie Biofachmärkten bevorzugt“ (Quelle: www.rossmann.de, 01.02.2021). Gesucht werden dabei Standorte in Städten oder selbstständigen Stadtteilen ab 6.000 Einwohner und großzügigem Einzugsgebiet, die Größe der Filialen bewegt sich zwischen 400 und 800 m² Verkaufsfläche.

Da der Betreiber dm im Untersuchungsraum derzeit nicht expandiert und auch keine Absichten bekannt sind, käme als weiterer Betreiber eines Drogeriemarkts in der Gemeinde Friedeburg der Anbieter Budni in Betracht. Budni – mit Sitz in Hamburg – möchte expandieren und benennt explizit auch Berlin und die Ost- und Nordseebäder. Damit ist eine Expansion im ostfriesischen Raum grundsätzlich möglich. Allerdings werden Verkaufsflächen ab 500 m² bevorzugt, und im Einzugsgebiet werden rund 10.000 Einwohner gewünscht (Quelle: www.budni.de). Auch Budni sucht „Fachmarkt- und Nahversorgungszentren im Lebensmitteleinzelhandel oder attraktive Fußgängerzonen, Innenstadtlagen und Einkaufscenter oder Stadtteilzentren sowie Alleinlagen an Hauptverkehrsstraßen“.

Damit ist grundsätzlich nicht ausgeschlossen, dass ein kleinerer Drogeriemarkt im Ortskern Friedeburg angesiedelt werden kann, insbesondere in Nachbarschaft eines Lebensmittel-SB-Betriebs.

Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass Ausdehnung und Bandstruktur der Einzelhandelslage der Entwicklung möglicherweise weniger förderlich sind als es eine Konzentration wäre. Zahlreiche Leerstände und Mindernutzungen unterbrechen die leistungsstarken kleinteiligen Nutzungen und verringern die Nutzung von Synergieeffekten. Auch städtebauliche Maßnahmen könnten dazu beitragen, eine Lauffläche herauszubilden und die Aufenthaltsqualität zu erhöhen. Der Einmündungsbereich von B 436 und B 437, an dem sich jüngst eine Bäckerei mit angeschlossener Gastronomie angesiedelt hat, sollte dabei einbezogen werden, weil er die Wahrnehmung der Einzelhandelslage erhöhen kann.

Fazit

Im Ergebnis ist weder eine Beeinträchtigung der Versorgung mit Drogeriewaren durch Kaufkraft-/Umsatzabzug bei den vorhandenen Lebensmittelmärkten in der Gemeinde Friedeburg noch eine Beeinträchtigung der Ansiedlungschancen gegeben. Eine Fläche in Nachbarschaft eines Lebensmittelmarkts dürfte verfügbar sein, allerdings fehlen bislang Fach- oder Biomärkte bzw. vergleichbar attraktive lokale Anbieter. Der limitierende Faktor ist die Einwohnerzahl, sodass zu empfehlen ist, die Expansionspläne der Betreiber im Drogeriewarenssegment zu verfolgen und diejenigen Filialisten aktiv auf den Standort Friedeburg zu lenken, deren Anforderungsprofile bedient werden können. Die Ansiedlungschancen könnten sich durch eine Konzentration und städtebauliche Aufwertung der Einzelhandelslage verbessern.

2.2 Nicht abgestimmte Erweiterung der nahversorgungsrelevanten Sortimente

Die Zuweisung der mittelzentralen Teilfunktion aperiodischer Bedarf an die Stadt Wiesmoor war bei den Nachbarkommunen lange Zeit umstritten. Einerseits profitierte die benachbarte Bevölkerung von dem Einzelhandelsangebot, das sich in und um das Kaufhaus Behrends etablierte und damit weite Wege in die Mittelzentren der Region in bestimmten Angebotsbereichen verkürzen konnte, andererseits wurde bei viele Ausbausritten befürchtet, dass das eigene Einzelhandelsangebot in den Nachbarkommunen unter der Wettbewerbsintensivierung leidet oder – bei fehlenden eigenen Angeboten – die Ansiedlungschancen beeinträchtigt werden.



Die Zustimmung zur Zuweisung der mittelzentralen Teilfunktion aperiodischer Bedarf sollte daher gekoppelt werden an folgende Rahmenbedingungen:

- Am Einzelhandelsstandort Wiesmoor wird die Verkaufsfläche für den periodischen Bedarf nur in dem Maße erweitert, wie es die grundzentralen Versorgungsfunktionen der Nachbarkommunen nicht verändert.
- Bei der Ausweitung des Angebots im aperiodischen Bedarf wird die Einzelhandelsstruktur der Nachbarkommunen berücksichtigt, gute Ausstattungen im aperiodischen Bedarf (z. B. durch Raiffeisenmärkte) sollen nicht beeinträchtigt werden.

Angestrebt wurde somit eine „Win-win“-Situation: Ausweitungen des Einzelhandelsstandorts Wiesmoor im aperiodischen Bedarf sollten somit auf die Sortimente gerichtet werden, die in der Region nicht oder schwach vertreten sind, sodass sich die Versorgungssituation der Bevölkerung im gesamten Verflechtungsbereich des Wiesmoorer Einzelhandels sukzessive verbessert, ohne dass Einzelhandelsstandorte in ihrem Bestand oder den Entwicklungschancen einem größeren Wettbewerbsdruck und damit städtebaulichen Risiken ausgesetzt werden.

Eine wichtige inhaltliche Grundlage für diese geplante Vereinbarung bildete der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wiesmoor im Jahr 2018 ausgewiesene Zusatzbedarf in der Gemeinde Wiesmoor für die nahversorgungsrelevanten Sortimente. Die damals festgestellte Größenordnung von 380 m² wird durch die jetzt vorliegenden Planungen deutlich überschritten. Allerdings trifft die von der Gemeinde Friedeburg angestellte Berechnung nicht den tatsächlich zu erwartenden Zuwachs an nahversorgungsrelevanter Verkaufsfläche, der nicht bei ca. 800 m² liegt, sondern ca. 600 bis 650 m² Verkaufsfläche umfasst. Die Differenz liegt darin begründet, dass sowohl der Aldi Lebensmitteldiscounter nicht nahversorgungsrelevante Sortimente vorhält (insbesondere bei Aktionsware) als auch der Drogeriemarkt (z. B. Papierwaren, Fotobedarf, Babyartikel). Somit wird der seinerzeit ermittelte Wert nicht um das Doppelte überschritten, sondern um ca. 60 bis 70 %.

Tabelle 1: Umsatzumverteilungseffekte der Aldi-Erweiterung

Standorte der Lebensmittel-SB-Betriebe	Umsatz in Mio. € Food/ Nonfood I	Umsatzumverteilung Food/ Nonfood I		Anteil am Vorhabenumsatz Food/ Nonfood I
		in %	in Mio. €	in %
Im Stadtgebiet Wiesmoor	25,5	6,7	1,7	51
Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs	24,5	6,9	1,7	51
An wohnungsnahen Standorten	1,0	-	-	-
Bei sonstigen Anbietern innerhalb des Untersuchungsgebiets	60,3	-	1,6	49
Innerhalb zentraler Versorgungsbereiche	55,8	2,9	1,6	49
- Ostgroßefehn	21,6	3,2	0,7	21
- Uplengen	21,9	2,7	0,6	18
- Friedeburg	12,3	2,4	0,3	9
An wohnungsnahen Standorten	4,5	-	-	-
Summe	85,8	3,8	3,3	100

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2020/21, Rundungsdifferenzen



Die Gemeinde Friedeburg befürchtet daher Wirkungen auf die umliegenden Gemeinden und kritisiert, dass diese nicht ausreichend belegt sind.

Daher wurden die in der Wirkungsanalyse dargestellten Umsatzumverteilungseffekte für das Aldi-Erweiterungsvorhaben für diese Stellungnahme differenziert.

Es wird ersichtlich, dass sich die Wettbewerbseffekte wie in der Wirkungsanalyse dargestellt stärker auf die beiden Einzelhandelslagen in Ostgroßefehn und Uplengen richten, die

- insgesamt einen ausgeprägten und dichteren Besatz an Lebensmittel-SB-Betrieben und
- zudem die Standortkombination von Lebensmittel-SB-Betrieb und Drogeriemarkt aufweisen.

Die Tabelle bezieht sich dabei ausschließlich auf die Wirkungen der Aldi-Erweiterung. Bezieht man die in der Wirkungsanalyse ebenfalls enthaltene Annahme ein, dass auch die Drogeriemarkterweiterung tendenzielle Umsatzverlagerungen zu Lasten der Lebensmittel-SB-Betriebe in Ostgroßefehn und Uplengen auslöst, erhöhen sich die Effekte auf den Einzelhandel an diesen beiden Standorten, nicht aber in Friedeburg. Der Einzelhandel im Ortskern Friedeburg wird daher ca. 2 bis 3 % seines Umsatzes an die Erweiterungsvorhaben abgeben, während die Umverteilungseffekte in den zentralen Versorgungsbereichen von Ostgroßefehn und Uplengen durchaus 3,5 bis 4 % erreichen können.

2.3 Abschluss einer raumordnerischen Vereinbarung

Um die in Abschnitt 2.2 dargestellten Inhalte und Ziele der Einzelhandelsentwicklung in der Region verbindlich miteinander abzustimmen, war im Zuge der Neuaufstellung des RRÖP Landkreis Aurich der Abschluss einer raumordnerischen Vereinbarung zwischen der Stadt Wiesmoor und den Nachbarkommunen geplant, deren Teile des Gemeindegebiets dem mittelzentralen Verflechtungsbereich für aperiodischen Bedarf zugeordnet wurden. Dies sind die Gemeinden Friedeburg, Großefehn und Uplengen.

Eine solche Vereinbarung könnte dazu beitragen, Einzelhandelsvorhaben – unabhängig ob Ansiedlung oder Erweiterung – künftig einvernehmlich zu regeln. Neben Zielen für die Einzelhandelsentwicklung in den vier Gemeindegebieten könnten auch Festlegungen zu regelmäßigen oder vorhabenbezogenen Zusammenkünften Bestandteil der Vereinbarung sein, und damit die Vorgaben der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland ergänzen.



3 Abschließende Einordnung

Die Bedenken der Gemeinde Friedeburg richten sich gegen die Ausweitung der nahversorgungsrelevanten Sortimente, da die Dimensionierung die Größenordnung überschreitet, die in einer ursprünglich vorgesehenen raumordnerischen Vereinbarung zwischen der Stadt Wiesmoor und den Gemeinden Friedeburg, Großefehn und Uplengen abgestimmt worden war.

Diese Überschreitung würde mit der Realisierung der in der Wirkungsanalyse dargestellten Vorhaben tatsächlich erfolgen, jedoch nicht in der Abweichung, die von der Gemeinde Friedeburg berechnet wurde. Ursächlich für die Diskrepanz ist der Teil der Verkaufsflächenerweiterungen bei Aldi und Rossmann, der nicht für nahversorgungsrelevante Sortimente vorgesehen ist.

Es konnte zudem mit ergänzenden Darstellungen aufgezeigt werden, dass die von der Gemeinde Friedeburg vermuteten beeinträchtigenden Wirkungen des Vorhabens nicht eintreten werden. So werden die Lebensmittel-SB-Betriebe im Ortskern nur geringfügig in ihrer Leistungsfähigkeit betroffen, und es ist nicht zu erkennen, dass die Ansiedlungschancen für einen Drogeriemarkt im Ortskern hierdurch gemindert werden. Vielmehr sind die grundzentrale Versorgungsfunktion und die Einwohnerzahl resp. Kaufkraft der Einwohner entscheidend, dass der Einzelhandelsstandort Friedeburg derzeit nicht den Anforderungen der expandierenden Drogeriemarktketten entspricht.