

LANDESPLANERISCHE UND STÄDTEBAULICHE VERTRÄGLICHKEITSANALYSE

einer geplanten Ansiedlung eines
Gartencenters am Colonnenweg in der
Stadt Cuxhaven

Landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeitsanalyse

einer geplanten Ansiedlung eines Gartencenters am
Colonnenweg in der Stadt Cuxhaven

Stefan Kruse

Jana Fieseler-Smolana



Stadtforschung Planung

Markt 5 44137 Dortmund

Tel. 02 31-55 78 58-0 Fax 02 31-55 78 58-50

www.junker-kruse.de info@junker-kruse.de

September 2022

Hinweise

Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit verzichten wir darauf, stets männliche und weibliche Schriftformen zu verwenden. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich alle Geschlechter angesprochen.

Der Endbericht sowie die Entwurfsvorlagen unterliegen dem Urheberrecht (§ 2 Absatz 2 sowie § 31 Absatz 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte). Soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart wurde, sind Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung (auch auszugsweise) nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt.

Datenschutzerklärung

Das Gutachterbüro Junker + Kruse verarbeitet personenbezogene Daten (Betriebsname, Adresse, Sortimentsangebot, Verkaufsfläche, Internetpräsenz) im Einklang mit den Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung und dem Bundesdatenschutzgesetz. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten erfolgt nach Artikel 6 Abs. 1 e) DSGVO zum Zweck der Wahrnehmung einer Aufgabe, die im öffentlichen Interesse liegt, und ist im Rahmen der vorliegenden Untersuchung erforderlich. Darüber hinaus werden die Daten im Rahmen weiterer Arbeiten, die ebenfalls im öffentlichen Interesse stehen, verwendet.

Die gespeicherten Daten werden gelöscht, sobald sie für die bestimmten Zwecke nicht mehr notwendig sind und der Löschung keine gesetzlichen Aufbewahrungspflichten entgegenstehen.

Kontaktdaten der Verantwortlichen

*Junker + Kruse Stadtforschung Planung, Markt 5 | D-44137 Dortmund
Gesellschafter Dipl.-Ing. Rolf Junker und Dipl.-Geogr. Stefan Kruse
Tel +49 (0)2 31 55 78 58 0 | Fax+49 (0)2 31 55 78 58 50
E-Mail: info@junker-kruse.de | www.junker-kruse.de*

1	Ausgangssituation und Aufgabenstellung	7
2	Methodik und Vorgehensweise.....	8
	2.1 Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse.....	8
	2.2 Datengrundlagen	11
3	Lage des Vorhabenstandortes und absatzwirtschaftliche Relevanz des Vorhabens	15
4	Absatzwirtschaftliche Rahmendaten im Untersuchungsraum	19
	4.1 Abgrenzung des Einzugsgebietes und Definition des Untersuchungs- raumes.....	19
	4.2 Kaufkraft im Untersuchungsraum	21
	4.3 Angebotssituation im Untersuchungsraum.....	23
5	Auswirkungen des Vorhabens	26
	5.1 Annahmen zur Umsatzherkunft des Vorhabens	26
	5.2 Ergebnisse der Berechnungen – Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben.....	27
6	Überprüfung der Kompatibilität des Vorhabens mit dem LROP Niedersachsen (2017).....	31
7	Fazit.....	34
	Verzeichnisse	35
	Anhang	36
	Anhang 1: Exkurs – Die 10 %-Schwelle der Umsatzumverteilung	36
	Anhang 2: Detaillierte Eckdaten zu relevanten Angebotsstandorten	39

1 Ausgangssituation und Aufgabenstellung

Die Gebr. Weingärtner KG aus Lilienthal beabsichtigt am Colonnenweg in Cuxhaven einen Gartenfachmarkt mit rund 5.800 m² Gesamtverkaufsfläche und einem integrierten Café mit 200 m² Fläche anzusiedeln. Da es sich zweifelsfrei um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 (3) BauNVO handelt, richtet sich die Prüfkulisse für das vorliegende Verträglichkeitsgutachten nach den dort formulierten und im Rahmen der einschlägigen Rechtsprechung konkretisierten Kriterien. Diese richten sich neben den möglichen negativen Auswirkungen auf perspektivisch betroffene zentrale Versorgungsbereiche auch auf versorgungsstrukturell relevante Standorte innerhalb des definierten Untersuchungsraumes. Ebenso sind die relevanten Ziele und Grundsätze des LROP Niedersachsen zu beachten.

Bei der Bewertung des niedersächsischen Beeinträchtigungsverbots geht es in erster Linie um die Fragestellung, ob durch ein Planvorhaben die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung wesentlich beeinträchtigt werden oder dies (ggf. auch durch eine Modifizierung des Vorhabens) ausgeschlossen werden kann. Dabei kommt auch den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten eine Bedeutung zu, da auch Standorte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten im Zentralen Ort außerhalb der städtebaulich integrierten Lage durch das Beeinträchtigungsverbot geschützt sind, sofern sie den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung entsprechen. Schließlich, so die Ausführung in der Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP, tragen auch sie zur Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte bei.

Folgende Fragestellungen stehen im Mittelpunkt des Untersuchungsinteresses:

- Welchen Umsatz wird das Planvorhaben insgesamt und speziell in dem Kernsortiment (Gartenmarktsortiment) voraussichtlich generieren?
- Welchen Umsatz wird das Planvorhaben in den relevanten zentrenrelevanten Randsortimenten voraussichtlich generieren?
- Wie stellt sich die lokale und regionale Nachfragesituation dar? (u.a. rechnerische Ermittlung der sortimentspezifischen Kaufkraftabschöpfung)
- Wie stellt sich die (derzeitige und zukünftige absehbare) untersuchungsrelevante Versorgungs- und Konkurrenzsituation im Untersuchungsraum dar?
- Wie stellen sich die Bedeutung und Stabilität der (untersuchungsrelevanten) Angebotsstandorte im Einzugsgebiet des Vorhabens dar?
- Welche absatzwirtschaftlichen und daraus resultierenden versorgungsstrukturellen (oder auch städtebaulichen) Folgewirkungen wären mit der Realisierung des Planvorhabens für die Stadt Cuxhaven selbst, aber auch die perspektivisch betroffenen Nachbarkommunen (als Zentrale Orte) verbunden?

2 Methodik und Vorgehensweise

Bei der Verträglichkeitsanalyse des geplanten Einzelhandelsvorhabens gilt es, die sich durch eine mögliche Umlenkung der Kaufkraftströme und die hieraus resultierenden Umsatzumverteilungen ergebenden städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen im projektrelevanten Einzugsbereich zu untersuchen. Da das Vorhaben in seiner möglichen Branchenstruktur, Dimensionierung und Lage ein über die Grenzen der Stadt Cuxhaven hinausgehendes Einzugsgebiet erschließen wird, sind städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen auch in den Gemeinden im Umland nicht auszuschließen, sondern bedürfen einer weitergehenden Analyse.

Angesichts dieser Vorgehensweise gliedert sich die Verträglichkeitsanalyse wie folgt:

- Ausgehend von den einleitenden methodischen Erläuterungen werden in Kapitel 3 die **Eingangsparemeter** der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse dargelegt; dabei handelt es sich um die Beschreibung und **absatzwirtschaftliche Einordnung des Vorhabens**. Darüber hinaus erfolgt in Kapitel 4 die **Abgrenzung des Einzugsgebietes**, die Definition des **Untersuchungsraumes** und die Darlegung der städtebaulichen und **absatzwirtschaftlichen Rahmendaten** im Untersuchungsraum.
- In Kapitel 5 werden schließlich die mit Hilfe des Gravitationsmodells auf Basis der dargestellten Eingangsparemeter ermittelten möglichen monetären und prozentualen Umverteilungen dargestellt. Da diese jedoch alleine nicht aussagekräftig genug sind, werden darauf aufbauend die abstrakten Ergebnisse der Berechnungen im Hinblick auf **mögliche städtebauliche und/oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen** bewertet.
- In Kapitel 6 wird eine Überprüfung der Kompatibilität des geplanten Vorhabens mit den **landesplanerischen Zielvorgaben** des LROP Niedersachsen sowie mit den Zielen und Grundsätzen des **Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Cuxhaven** vorgenommen.
- Das abschließende Kapitel 7 fasst die **wesentlichen Ergebnisse** der Untersuchung zusammen.

2.1 Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse

Zur Prognose der von Einzelhandelsvorhaben ausgehenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Wirkungen hat sich in der Einzelhandelsforschung und -begutachtung der Gravitationsansatz bewährt. Das ursprünglich von Huff konzipierte Gravitationsmodell¹ kann nach Ansicht des Gutachters allerdings nur für eine erste Einschätzung dienen. Daher werden in dem hier angewendeten Gravitationsmodell vertiefend Kennwerte und Parameter sowohl zur sortiments-

¹ vgl. Huff, David L. (1964): Defining and estimating a trading area. Journal of Marketing, Vol. 28. Heinritz, G. (1999): Die Analyse von Standorten und Einzugsbereichen. Passau. Kemming, H. (1980): Raumwirtschaftstheoretische Gravitationsmodelle - Eine Untersuchung ihrer analytischen Grundlagen. Berlin. Löffler, G. (1987): Konzeptionelle Grundlagen der chronologischen Betrachtungsweise in deterministischen Modellansätzen. Bremen.

spezifischen als auch zur standortspezifischen Attraktivität, unter Berücksichtigung vorhandener Kaufkraftabschöpfungen, rechnerisch eingestellt, was eine unabdingbare Voraussetzung für die Validität der Ergebnisse dieser Modellrechnung darstellt.

Unter Anwendung dieses differenzierten Gravitationsmodells, in das die für den Untersuchungsraum relevanten Kennwerte einfließen, wird die durch das Einzelhandelsvorhaben induzierte Umsatzumverteilung ermittelt. Im Ergebnis dieser absatzwirtschaftlichen Untersuchung kann dann eine Beurteilung und Folgenabschätzung der potenziellen städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens erfolgen.

Zum Grundverständnis des **Gravitationsmodells** ist prinzipiell Folgendes anzumerken:

- Für die untersuchten Standorte werden die Einzelhandelskennziffern der relevanten Hauptwarengruppen ermittelt bzw. liegen vor (Verkaufsfläche, Umsatz, Zentralitätsfaktor und Standortqualitätsgewichtung im Sinne von Gesamtattraktivität). Des Weiteren werden die räumlichen Widerstände zwischen den jeweiligen Nachfrage- und Angebotsstandorten zugrunde gelegt².
- Mit dem potenziellen „Marktzutritt“ des Vorhabens verändert sich das raumwirtschaftliche Standortgefüge, da Umsatz und Widerstände von Nachfrage- und Angebotsstandorten zueinander eine relative Veränderung erfahren.
- Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt anhand eines realitätsnahen worst case-Ansatzes, der die maximal möglichen Auswirkungen des Vorhabens abbildet. Auf diese Weise wird der aktuellen Rechtsprechung Rechnung getragen.

Eingangswerte des Gravitationsmodells sind:

- die erhobenen **Verkaufsflächen** nach Sortimenten und Anbietern / Standorten;
- die **Flächenproduktivitäten** (Euro / m²) nach Sortimenten und Anbietern / Standorten und der daraus resultierende sortimentspezifische und summierte **Umsatz** der Anbieter / Standorte;
- die **Widerstände** (Raumdistanzen) zwischen den Standorten, die jeweils aus der Abhängigkeit der Sortimente und der Gesamtattraktivität der Anbieter / Standorte und ihrer jeweiligen Marktgebiete resultieren;
- der zu erwartende **Umsatz des geplanten Vorhabens**;
- die einzelhandelsrelevante **Kaufkraft** im Untersuchungsraum für die projektrelevanten Sortimente.

Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Einordnung von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen

Grundsätzlich ist jedoch anzunehmen, dass das umschriebene Modell und seine Ergebnisse nur eine erste Einschätzung möglicher Auswirkungen erlauben. Die Ermittlung der monetären bzw.

² Diese sind ermittelt anhand von Zeitdistanzen (ArcGIS-gestützte Berechnung).

prozentualen Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist ein wichtiger, aber nicht ausreichender Schritt bei der Beurteilung städtebaulich und versorgungsstrukturell negativer Implikationen. Dabei ist auch die sogenannte 10 %-Marke (s. Anhang, Exkurs – Die 10 %-Schwelle der Umsatzumverteilung, S. 36ff.) nicht als „Demarkationslinie“ zu sehen, sondern es sind die konkreten Angebotsstrukturen und Rahmenbedingungen zu berücksichtigen.

Das interkommunale Abstimmungsgebot³ schützt nicht den in der Nachbargemeinde vorhandenen Einzelhandel vor Konkurrenz, sondern nur die Nachbargemeinde als Selbstverwaltungskörperschaft und Trägerin der Planungshoheit.⁴ Die Auswirkungen müssen sich folglich auf die versorgungsstrukturelle und / oder städtebauliche Ordnung und Entwicklung in der Nachbargemeinde beziehen.⁵

Relevante Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sind erst dann zu erwarten, wenn die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen umschlagen. **Dieses „Umschlagen“ kann dann konstatiert werden, wenn die verbrauchernahe⁶ Versorgung der Bevölkerung in Frage gestellt wird oder die Zentrenstruktur der Nachbargemeinde nachhaltig verändert wird.** Eine solche städtebaulich relevante Umsatzumverteilung liegt z. B. dann vor, wenn

- eine wesentliche Änderung der Marktverhältnisse in Form von „flächendeckenden“ Geschäftsaufgaben befürchtet werden muss, so dass die **Versorgung der Bevölkerung** nicht mehr gewährleistet ist⁷, bzw.
- das jeweilige Vorhaben zu Ladenleerständen und so zu einer Verminderung der Vielfalt und Dichte des Warenangebotes sowie zu abnehmender Frequenz, zur Niveauabsenkung und damit zu einer **Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit** des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches führt⁸.

Ein aktuelles Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes interpretiert den in diesem Zusammenhang verwendeten Begriff der „Funktionsstörung“ eines zentralen Versorgungsbereiches als

³ vgl. § 2 Abs. 2 BauGB 2004

⁴ Durch die Zurückweisung der Beschwerde gegen die Nicht-Zulassung der Revision in dem Urteil des Oberverwaltungsgerichtes für das Land Nordrhein-Westfalen vom 06. Juni 2005 (sog. „CentrO-Urteil“) bestätigt (BVerwG 4 BN 41.05).

⁵ vgl. die Wiedergabe der Urteilsbegründungen bei Hoppe, NVwZ 2005, S. 1.145. In Fn. 34 des Beitrags sind die Urteile des BVerwG aufgeführt, auf die sich die Oberhausen-Urteile beziehen.

⁶ Das Adjektiv „verbrauchernahe“ ist im vorliegenden Fall nicht mit dem Adjektiv „fußläufig“ gleichzusetzen. Vielmehr geht es auch im Möbele Einzelhandel darum, räumlich ausgewogene Versorgungsstrukturen vorzuhalten, die es den Kunden ermöglichen, sich möglichst wohnortnah auch mit Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfs zu versorgen. In diesem Sinne kommt insbesondere den Mittelzentren sowie in Teilen auch einwohnerstärkeren Grundzentren eine nicht unwesentliche Versorgungsfunktion im Hinblick auf mittel- und langfristige Bedarfsgüter zu.

⁷ vgl. Bönker/Bishopink, BauNVO, 2. Auflage (2018), § 11 Rn. 111ff., 128ff. m.w.N.

⁸ vgl. u. a. Janning (2005): Der Ausschluss des zentrenschädigenden Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich, BauR, 1723, 1725

- **Herbeiführung eines Zustandes der Unausgewogenheit**, der zur Folge hat, dass der Versorgungsbereich seinen **Versorgungsauftrag** generell oder hinsichtlich **einzelner Branchen nicht mehr in substanzieller Weise wahrnehmen kann**.⁹

Insbesondere die Bedeutung absatzwirtschaftlich „betroffener“ Betriebe für einen zentralen Versorgungsbereich ist in diesem Zusammenhang ausschlaggebend dafür, ob sich aus wettbewerblichen Auswirkungen negative städtebauliche Auswirkungen ergeben. Somit gilt es zu analysieren, wie die Anbieter im zentralen Versorgungsbereich eingebettet sind und welche Bedeutung sie für den zentralen Versorgungsbereich übernehmen. Bei der Bewertung eines möglichen Umschlagens absatzwirtschaftlicher in städtebauliche Auswirkungen stehen folgende Aspekte im Vordergrund:

- | | |
|---|---|
| - Lage im Stadtgefüge | - Qualität der Läden, des Straßenraumes |
| - Struktur des zentralen Versorgungsbereiches | - Einzelhandelsdichte |
| - Städtebauliche Qualität | - Magnetbetriebe |

Speziell im Hinblick auf das **nicht-zentrenrelevante Kernsortiment** des Vorhabens, welches nicht vorrangig in zentralen Versorgungsbereichen, sondern an Sonderstandorten und in Streulagen angeboten wird (vgl. detaillierte Angebotskenndaten im Anhang), sind in besonderem Maße versorgungsstrukturelle Aspekte zu berücksichtigen. Dies wirkt sich auch auf die Bewertung der ermittelten Umsatzumverteilungen aus. So ist für diese Sortimente tendenziell von einer höheren „Erheblichkeitsschwelle“ der Umsatzumverteilung als bei zentrenrelevanten Sortimenten auszugehen, wobei eine klare Demarkationslinie hier gleichermaßen nicht existiert. Unter anderem in Anlehnung an den Einzelhandelserlass Baden-Württemberg kann die Erheblichkeitsschwelle hier jedoch deutlich höher angesetzt werden als im Hinblick auf zentrenrelevante Sortimente in zentralen Versorgungsbereichen, nämlich bei bis zu ca. 15-20 %. Neben der Höhe der ermittelten Umsatzumverteilungen stellen auch die Zentralitätskennziffer einer Stadt und ihre Veränderung in Folge der Vorhabenrealisierung als Maßstab für die angemessene Erfüllung der zugewiesenen zentralörtlichen Funktion eine wichtige Kenngröße dar.¹⁰

2.2 Datengrundlagen

Angebotsseitige Datenbasis

Insbesondere mit Blick auf die jüngere Rechtsprechung zum Thema Einzelhandelssteuerung in der Bauleitplanung ist im Rahmen der Angebotsanalyse eine sehr dezidierte, sortimentspezifische Bestandserfassung erforderlich.

⁹ BVerwG 4 C 7.07 vom 11. Oktober 2007

¹⁰ vgl. auch Kuschnerus, U., Bishopink, O., Wirth, A. (2018): Der standortgerechte Einzelhandel. 2. Auflage. RdNr. 720ff.

Eine solche Primärerhebung erfolgte in der Stadt Cuxhaven sowie den potenziell betroffenen Umlandkommunen (= Untersuchungsraum) im Mai 2022. In den folgenden Kommunen wurde der untersuchungsrelevante Einzelhandelsbestand im Rahmen von Begehungen/Befahrungen erhoben¹¹:

- Cuxhaven
- Ihlienworth
- Otterndorf
- Wurster Nordseeküste

Um eine sortimentsgenaue Differenzierung der Verkaufsflächen gewährleisten zu können, wurden dabei alle untersuchungsrelevanten Sortimente differenziert erfasst und die jeweils dazugehörigen Verkaufsflächen¹² ermittelt. Mit Blick auf das avisierte Angebot des Planvorhabens wurden die in Tabelle 1 aufgeführten Sortimente in die Untersuchung eingestellt; sie sind den ebenfalls Tabelle 1 zu entnehmenden Warengruppen zuzuordnen.

Tabelle 1: Branchenschlüssel der untersuchungsrelevanten Sortimente

Warengruppe	Sortiment
Gartenmarktsortimente	Gartenartikel und -geräte Pflanzen/Samen
Möbel	Möbel
Blumen (Indoor) / Zoo	Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen (Indoor) Zoologische Artikel (inkl. Heim- und Kleintierfutter)
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren	Glas / Porzellan / Keramik (GPK) / Haushaltswaren
Wohneinrichtung	Wohndekorationsartikel*

*dazu gehören kunstgewerbliche Artikel/Erzeugnisse, Bilder, Bilderrahmen, Kerzenständer, Statuen, Wohnaccessoires, Dekorationsartikel, Ziergegenstände, Kunstblumen und -pflanzen

Quelle: Zusammenstellung Junker + Kruse

Erhebungssystematik

Es wurde eine **räumliche Zuordnung** der Einzelhandelsbetriebe nach folgenden Kategorien vorgenommen:

- Zentrale Versorgungsbereiche (Hauptgeschäftszentren, Stadtteilzentren und Nahversorgungszentren)
- Sonstige Einzelhandelsagglomerationen (Sonderstandorte)
- Sonstige integrierte Lagen
- Sonstige nicht integrierte Lagen

¹¹ Herleitung der Abgrenzung des Untersuchungsraumes und kartographische Darstellung siehe Kapitel 4.1

¹² Zur Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes zählt die Fläche, die dem Verkauf dient; einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen für Einrichtungsgegenstände, der Kassen- und Vorkassenzonen (inkl. Windfang), Bedienungstheken und die dahinter befindlichen Flächen, Schaufenster und sonstige Flächen, die dem Kunden zugänglich sind sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

Erhoben wurden die folgenden, aufgrund ihres Angebotes von dem Vorhaben tangierten Einzelhandelsunternehmen:

- **innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche** und der **sonstigen Einzelhandelsagglomerationen** erfolgte eine **Vollerhebung aller Betriebe mit untersuchungsrelevantem Kernsortiment** (Verkaufsflächenanteil > 50 %) unabhängig von ihrer Größenordnung;
- **außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche** und der **sonstigen Einzelhandelsagglomerationen** erfolgte eine Erhebung **aller Betriebe mit untersuchungsrelevantem Kernsortiment** (Verkaufsflächenanteil > 50 %) **ab** einer Gesamtverkaufsfläche von mindestens **400 m²**.

Auf eine Vollerhebung aller außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und der Standortagglomerationen gelegenen Betriebe wurde verzichtet, da

- zum einen insbesondere das untersuchungsrelevante Kernsortiment Gartenmarktartikel regelmäßig von Einzelhandelsbetrieben angeboten wird, die eine Gesamtverkaufsfläche von deutlich mehr als 400 m² aufweisen sowie
- zum anderen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und der Standortagglomerationen gelegene Ladeneinheiten mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche nur einen untergeordneten Beitrag zur versorgungsstrukturellen Angebotsausstattung der jeweiligen Gemeinde leisten.

Abgrenzung und Definition der zentralen Versorgungsbereiche

Im Hinblick auf die städtebauliche Lage und Einordnung der Einzelhandelsbetriebe im Rahmen der Bestandsanalyse und die Bewertung möglicher städtebaulicher Auswirkungen durch die Vorhaben ist eine Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (u. a. Hauptgeschäftszentren) als schützenswerte Bereiche im Sinne der aktuellen Rechtsgrundlagen (u. a. im Sinne von § 11 (3) BauNVO, § 2 (2) BauGB, § 9 (2a) BauGB und § 34 (3) BauGB) notwendig. Hierbei konnte auf bereits existente Abgrenzungen aus dem kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Cuxhaven (Fortschreibung 2014) zurückgegriffen werden.

In den Kommunen Ihlienworth, Otterndorf und Wurster Nordseeküste liegt kein politisch beschlossenes Einzelhandelskonzept vor. Hier wurden unter Berücksichtigung obergerichtlich und höchstrichterlich definierter Abgrenzungskriterien die faktischen zentralen Versorgungsbereiche (soweit vorhanden) im jeweiligen Stadt- bzw. Gemeindegebiet abgegrenzt.

Nachfrageseitige Datenbasis

Im Rahmen der Grundlagenermittlung stellt die Nachfrageseite einen weiteren wichtigen Baustein dar. Dabei zählt die modellgestützte Schätzung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft innerhalb von Einzelhandelsgutachten und -analysen zu den Arbeitsschritten, die methodisch nur unzureichend abgesichert sind. Da sowohl in der amtlichen Statistik als auch in sonstigen statistischen Quellen keine Daten und Angaben über Einkommen und Kaufkraftpotenzial zur Verfügung stehen, muss der Wert der vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch Regionalisierung entsprechender Daten des privaten Verbrauchs aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung induziert werden.

In diesem Zusammenhang wird in der Praxis unter anderem auf Werte der IFH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln zurückgegriffen. Diese sogenannten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern, die jährlich aktualisiert veröffentlicht werden, vermitteln das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Kommune) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes. Liegt der errechnete Wert unter dem Wert 100 (Bundesdurchschnitt), so ist die Region durch ein um den entsprechenden Prozentsatz niedrigeres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gekennzeichnet. Liegt der lokal-spezifische Wert über dem Indexwert 100, liegt entsprechend ein vergleichsweise höheres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau vor.

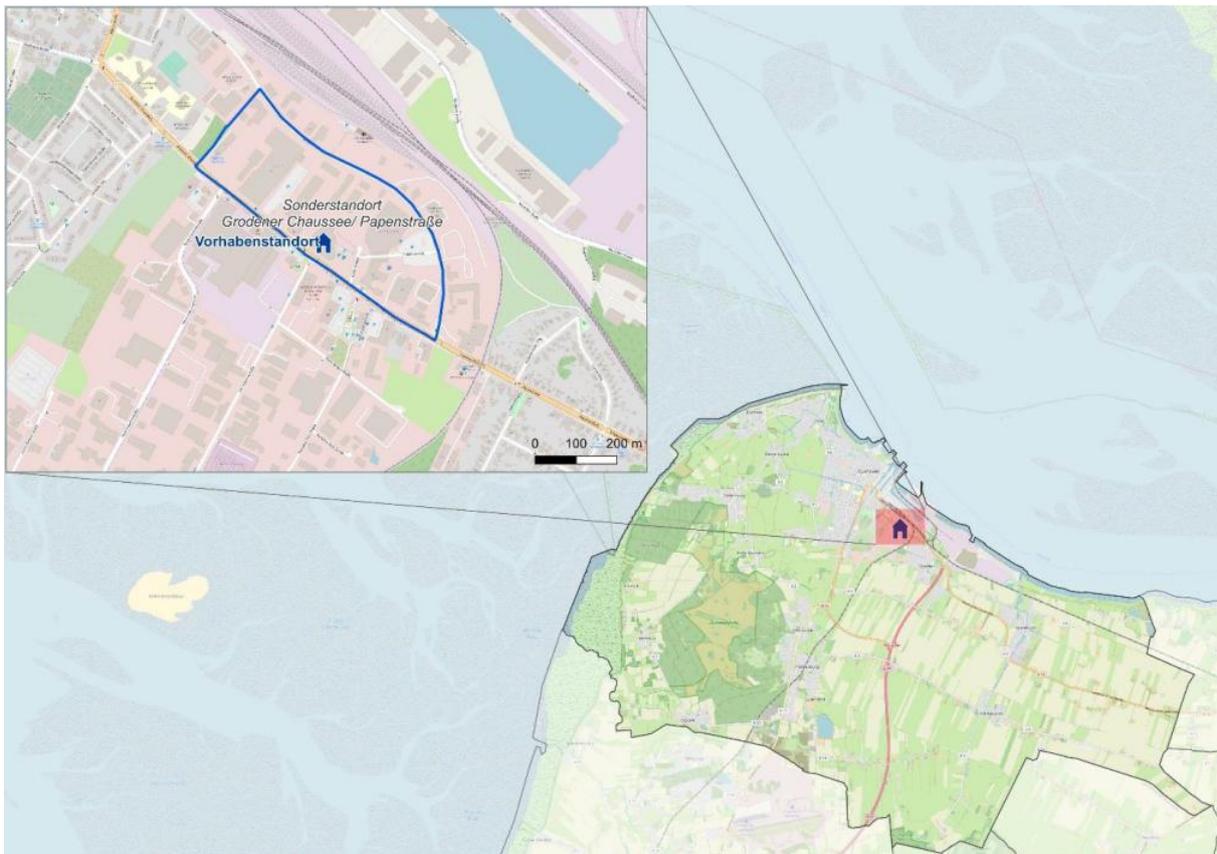
Insgesamt basiert die Prognose der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen damit auf einer detaillierten und abgestimmten, z. T. primärstatistisch ermittelten, Bestandsdatenbasis.

3 Lage des Vorhabenstandortes und absatzwirtschaftliche Relevanz des Vorhabens

Lage des Vorhabenstandortes

Der Vorhabenstandort befindet sich im Kreuzungsbereich Grodener Chaussee / Colonnenweg, östlich angrenzend an die Cuxhavener Kernstadt. Derzeit wird der Standort noch durch eine Autowerkstatt genutzt. Die südlich verlaufende Bundesstraße Grodener Chaussee (B 73) stellt eine wichtige regionale Verkehrsachse dar, die das Cuxhavener Stadtgebiet durchquert und mit der Bundesautobahn 27 verbindet. Der Vorhabenstandort liegt – gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Cuxhaven – an dem Ergänzungsstandort Grodener Chaussee / Papenstraße. Dieser übernimmt innerhalb der Cuxhavener Standortstruktur die Funktion eines zentrenverträglichen Ergänzungsstandortes für insbesondere großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel.

Karte 1: Lage des Vorhabenstandortes in der Stadt Cuxhaven



Quelle: Darstellung Junker + Kruse © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA 2.0
(www.openstreetmap.org/copyright)

Rahmendaten des Vorhabens

Gemäß den aktuellen Planungen soll das Gartencenter insgesamt 5.830 m² Gesamtverkaufsfläche umfassen. Dabei sollen 3.740 m² Verkaufsfläche auf das Kernsortiment Gartenmarktsortimente sowie 1.520 m² Verkaufsfläche auf nicht-zentrenrelevante Randsortimente im Sinne der Cuxhavener Sortimentsliste entfallen. Die laut Cuxhavener Sortimentsliste als zentrenrelevant eingestuften Randsortimente des Gartencenters summieren sich auf 570 m² Verkaufsfläche. Die sortimentspezifische Aufteilung der Verkaufsflächen ist der nachfolgenden Tabelle 2 zu entnehmen.

Tabelle 2: Sortimentspezifische Verkaufsflächen des Vorhabens

Sortiment	Verkaufsfläche (in m ²)
Nicht-zentrenrelevante Sortimente im Sinne der Cuxhavener Sortimentsliste	5.260
Gartenmarktsortimente	3.740
Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen (Indoor)	600
Möbel	600
Zoologische Artikel	310
Bauelemente / Baustoffe	10
Zentrenrelevante Sortimente im Sinne der Cuxhavener Sortimentsliste	570
Glas, Porzellan, Keramik (GPK) Wohndekorationsartikel ¹	240
<i>Sonderausstellung Weihnachten Saisonal von Oktober bis Dezember</i>	<i>Anteilig: 100 In Summe: 400</i>
Nahrungs- und Genussmittel	120
Künstlerartikel/Bastelzubehör ²	50
Bekleidung ³	30
Blumen	20
Bücher	10
Gesamtverkaufsfläche	5.830

¹ Dazu zählen u. a. Geschenkartikel / Seidenblumen, Grabkerzen / Grablampen

² Dazu zählen u. a. Bastelartikel / Floristikbedarf

³ Dazu zählen u. a. Handschuhe / Arbeitskleidung

Rundungsbedingte Abweichungen möglich, da die Daten als gerundete Werte ausgewiesen werden, die Berechnungen aber auf Basis nicht gerundeter Einzelwerte erfolgen.

Quelle: Annahmen und Berechnungen Junker + Kruse auf Basis von Verkaufsflächenangaben gemäß Vorhabenträger

Die Sortimente GPK und Wohndekorationsartikel müssen für die Berechnungen einzeln betrachtet werden. Da keine differenzierten Verkaufsflächenangaben vorliegen, wird jeweils die maximale Verkaufsfläche von 240 m² für beide Sortimente für die nachfolgenden Berechnungen angesetzt.

Für die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Künstlerartikel/Bastelzubehör, Bekleidung, Blumen und Bauelemente / Baustoffe ergibt sich aufgrund ihres geringen Umfangs nur eine deutlich nachgeordnete absatzwirtschaftliche Bedeutung. Absatzwirtschaftliche und städtebauli-

che Auswirkungen für diese Sortimente sind somit auch ohne weitergehende Untersuchungen auszuschließen.

Mögliche absatzwirtschaftliche Kennwerte des Vorhabens

Die gängige Rechtsprechung¹³ verlangt die Aufzeigung der maximal möglichen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens („worst case-Szenario“). Diesem Anspruch ist bereits im Rahmen der Umsatzermittlung eines Vorhabens durch die Zugrundelegung maximaler Flächenproduktivitäten Rechnung zu tragen, um die Ermittlung maximaler Umsatzumverteilungen – als ökonomische Grundlage für die Abschätzung der maximal zu erwartenden städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen – zu ermöglichen.

Da mittels bauleitplanerischer Maßnahmen lediglich Sortimente und Verkaufsflächen gesteuert werden können, verbietet sich im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse eine „betreiberscharfe“ Betrachtung und Bewertung. Gleichwohl sind den gutachterlichen Berechnungen und Bewertungen jeweils **maximale, jedoch realistische Rahmendaten eines Vorhabens** zugrunde zu legen. Das OVG NRW hat unter anderem in seinen Urteilen vom 02.10.2013 (Az. 7 D 18 / 13.NE) und vom 28.09.2016 (Az. 7 D 96 / 14.NE) explizit die Durchführung einer realitätsnahen worst case-Betrachtung zum Maßstab der Bewertung städtebaulicher und versorgungsstruktureller Auswirkungen gemacht. Sofern es bei der Begutachtung um die Realisierung eines konkreten Vorhabens geht, „sind die Auswirkungen gerade eines solchen Vorhabens hinreichend in Rechnung zu stellen“ (OVG NRW Az. 7 D 18 / 13.NE vom 02.10.2013). Um diesem gerecht werden zu können, ist es hilfreich und zielführend, auf aktuelle Umsatzdaten des zu begutachtenden Unternehmens zurückzugreifen, um die zu prognostizierenden Auswirkungen in einem Sortiment weder zu unter- noch zu überschätzen.

Zur Herleitung der sortimentspezifischen Flächenproduktivitäten für das geplante Gartencenter in Cuxhaven wurden dem Gutachterbüro Junker + Kruse aktuelle Umsatzzahlen des Unternehmens Gebr. Weingärtner KG zur Verfügung gestellt. Zudem ist das unter dem Bundesdurchschnitt gelegenen Kaufkraftniveau im Untersuchungsraum und die aktuelle Konkurrenzsituation im Gartenmarktsegment innerhalb des Untersuchungsraums zu berücksichtigen. Im Sinne eines realitätsnahen worst case-Ansatzes werden folgende Flächenproduktivitäten für die untersuchungsrelevanten Sortimente zugrunde gelegt:

¹³ vgl. u. a. das sog. Preußen-Park-Urteil des OVG Münster: OVG NRW Az.: 7a D 60/99.NE vom 07. Dez. 2000, S. 53ff.

Tabelle 3: Sortimentsspezifische Flächenproduktivitäten und geschätzte Umsätze des Vorhabens

Sortiment	Verkaufsfläche (in m ²)	Flächen- produktivität (in Euro/m ²)	prognostizierter Vorhabenumsatz (in Mio. Euro)
Gartenmarktsortimente	3.740	900	3,4
Möbel	600	1.000	0,6
Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen (Indoor)	600	1.700	1,0
Zoologische Artikel	310	1.500	0,5
GPK / Haushaltswaren	240	1.800	0,4
Wohndekorationsartikel	240	1.800	0,4

Rundungsbedingte Abweichungen möglich, da die Daten als gerundete Werte ausgewiesen werden, die Berechnungen aber auf Basis nicht gerundeter Einzelwerte erfolgen.

Quelle: Annahmen und Berechnungen Junker + Kruse

Unter der zugrunde gelegten Dimensionierung würde durch das Vorhaben damit in dem Kernsortiment **Gartenmarktsortimente** etwa ein Umsatzvolumen von rund **3,4 Mio. Euro** erzielt. In den übrigen Sortimenten wird ein Vorhabenumsatz zwischen 0,4 bis 1,0 Mio. Euro prognostiziert.

4 Absatzwirtschaftliche Rahmendaten im Untersuchungsraum

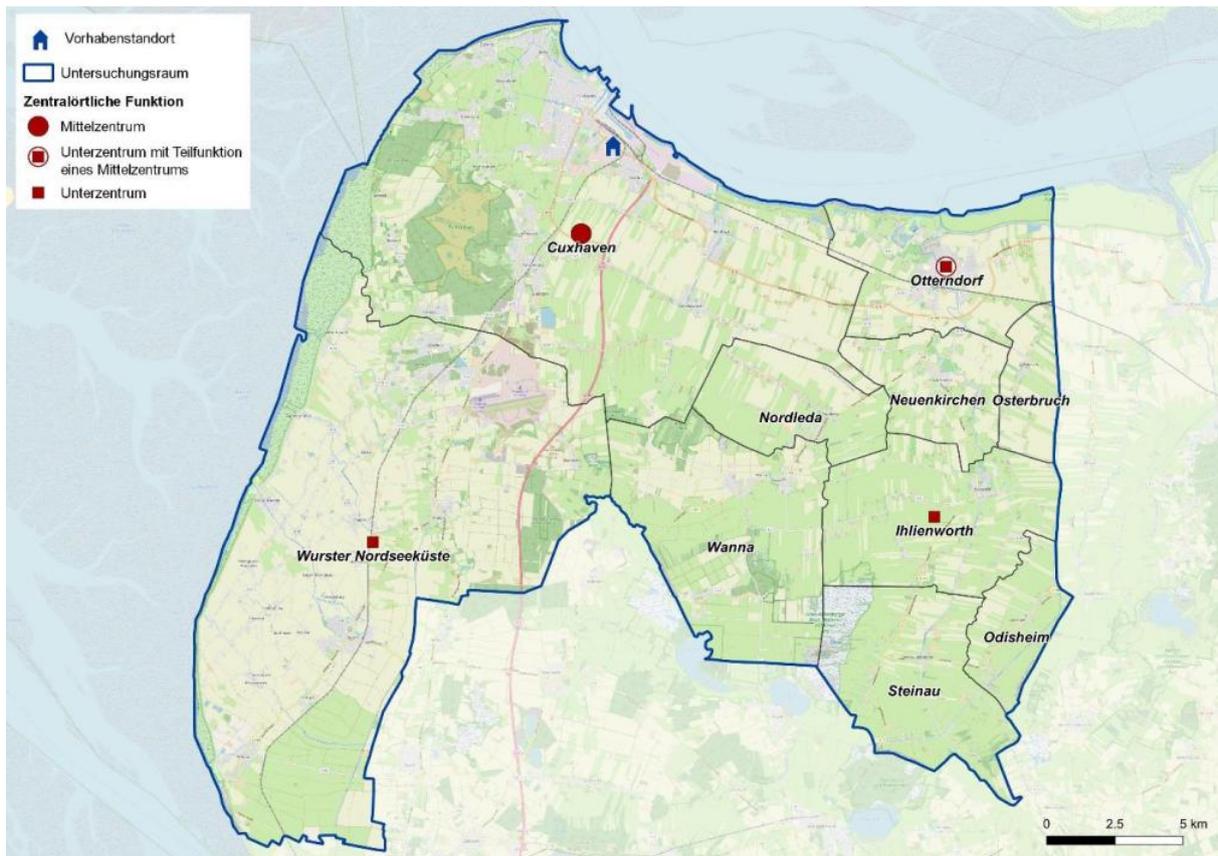
Das folgende Kapitel beschäftigt sich mit den einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen im Einzugsgebiet respektive Untersuchungsraum. Hierzu wird zunächst eine Abgrenzung des potenziellen Einzugsgebietes sowie (daraus abgeleitet) des Untersuchungsraumes vorgenommen. Für diesen Raum erfolgt schließlich eine Analyse der absatzwirtschaftlichen (angebots- und nachfrageseitigen) Rahmenbedingungen.

4.1 Abgrenzung des Einzugsgebietes und Definition des Untersuchungsraumes

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes dient als Grundlage zur Analyse der **Wettbewerbsituation** sowie zur **Ermittlung des externen Nachfragepotenzials** eines Vorhabenstandortes. Dabei können das zu ermittelnde potenzielle Einzugsgebiet eines Vorhabens sowie die hierin zu bestimmenden Untersuchungsstandorte einer städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse nur ein theoretisches Konstrukt darstellen, da keine aktuellen empirischen Untersuchungen zu tatsächlichen Kundenströmen vorliegen.

Vor dem Hintergrund der immer weiter steigenden Mobilität für die Versorgung mit insbesondere mittel- und langfristigen Bedarfsgütern vollziehen sich räumliche Austauschbeziehungen zwischen Einzelhandelszentren und Wohnorten der Nachfrager. Im Zuge zunehmender Mobilitätsanforderungen werden insbesondere bei langfristigen Bedarfsgütern erhöhte Zeit- und Entfernungswiderstände wahrgenommen. Demgegenüber ist aber auch zu berücksichtigen, dass ab spezifischen Raum-Zeit-Distanzen (Entfernung zum Einkaufsstandort) die Bereitschaft der Kunden abnimmt, diese aufzusuchen, weil wiederum andere Zentren bzw. Wettbewerbsstandorte geringere Raum-Zeit-Distanzen bzw. eine höhere Attraktivität aufweisen. Einfacher ausgedrückt bedeutet dies, dass mit zunehmender Entfernung zum Angebotsstandort die Kundenbindung immer weiter nachlässt. Aus diesem räumlichen Spannungsgeflecht resultiert schließlich ein Einzugsgebiet. Auf der Grundlage von Raumwiderständen, der Einordnung / Bewertung von Konkurrenzstandorten sowie unter Berücksichtigung der entsprechenden Aussagen der vorliegenden Einzelhandelskonzepte lässt sich in Abhängigkeit von der Dimensionierung des untersuchten Vorhabens der Untersuchungsraum wie folgt abgrenzen (s. Karte 2).

Karte 2: Abgrenzung des Untersuchungsraumes



Quelle: Darstellung Junker + Kruse © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA 2.0
(www.openstreetmap.org/copyright)

Dabei orientiert sich die Abgrenzung des Untersuchungsraums vor allem an der bestehenden Angebots- beziehungsweise Konkurrenzsituation. Aufgrund der atypischen geografischen Lage der Stadt Cuxhaven und der vergleichsweise weiten Entfernung zu anderen Ober- oder Mittelzentren ist diese Konkurrenzsituation zu anderen Wettbewerbsstandorten unterdurchschnittlich ausgeprägt. Das Vorhaben wird aufgrund seiner relativ zentralen Lage im Stadtgebiet von Cuxhaven und seiner günstigen verkehrlichen Erreichbarkeit ein Einzugsgebiet erschließen, das neben der Gesamtstadt Cuxhaven auch weitere Umlandkommunen umfasst. Die von den Kunden in Kauf genommene Anfahrtszeit wurde bei der Abgrenzung des Untersuchungsraumes mit maximal rund 20 bis 25 Pkw-Minuten angenommen. In südlicher Richtung bleibt der Untersuchungsraum in gewissem Maße hinter dem ermittelten Einzugsgebiet zurück, da die aktuellen Angebotsstrukturen – insbesondere in Bremerhaven – keine Umlenkung von Kaufkraftströmen erwarten lassen.

4.2 Kaufkraft im Untersuchungsraum

Insgesamt leben im Untersuchungsraum rund **80.500 Einwohner** mit einer einzelhandelsrelevanten **Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimenten** von knapp **61 Mio. Euro**. Eine Übersicht über die Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Kommune und deren sortimentspezifische einzelhandelsrelevante Kaufkraft gibt Tabelle 4.

Das einzelhandelsrelevante **Kaufkraftniveau** im Untersuchungsraum präsentiert sich bei einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftkennziffern** von **90,3** (Odisheim) bis **97,0** (Otterndorf) insgesamt **leicht unterdurchschnittlich**.

Tabelle 4: Einwohner und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsraum

	Cuxhaven	Ihlienworth	Otterndorf	Wurster Nordseeküste	Sonstige Gemeinden*	Gesamt
Einwohner (absolut)	48.150	1.500	7.300	17.100	6.400	80.450
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	96,4	92,3	97,0	95,7	90,3-92,9	-
Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen (in Mio. Euro)						
Gartenmarktsortimente	5,5	0,2	0,8	1,9	0,7	9,1
Möbel	18,7	0,6	2,9	6,6	2,3	30,9
Blumen (Indoor) / Zoo	5,9	0,2	0,9	2,1	0,8	9,8
GPK / Haushaltswaren	5,2	0,2	0,8	1,8	0,6	8,6
Wohndekorationsartikel	1,6	<0,1	0,2	0,6	0,2	2,6

* Neuenkirchen, Nordleda, Odisheim, Osterbruch, Steinau, Wanna

Rundungsbedingte Abweichungen möglich, da die Daten als gerundete Werte ausgewiesen werden, die Berechnungen aber auf Basis nicht gerundeter Einzelwerte erfolgen.

Quelle: Berechnungen Junker + Kruse nach IFH Köln 2021

Entwicklung der nachfrageseitigen Rahmenbedingungen

Die zu prognostizierenden Auswirkungen der avisierten Vorhaben werden auch durch die zukünftig zu erwartenden Entwicklungen der nachfrageseitigen Rahmenbedingungen im Einzugsgebiet beeinflusst. Diesbezüglich ist insbesondere die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft im Untersuchungsraum von besonderer Bedeutung.

Wesentliche Parameter dieser Entwicklung sind

- die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie
- die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben.

Gemäß den Bevölkerungsprognosen des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN)¹⁴ ist für die Stadt Cuxhaven in der näheren Zukunft von einer rückläufigen Entwicklung der Bevölkerungszahl auszugehen. So wird ein Bevölkerungsrückgang bis zum Jahr 2030 von rund -7 % prognostiziert. Auch für den Landkreis Cuxhaven wird insgesamt eine rückläufige Bevölkerungszahl bis 2030 erwartet (knapp -7 %).

Die Prognose der einzelhandelsrelevanten Ausgaben ergibt sich einerseits aus der Veränderung des **privaten Einkommens** und andererseits aus dem **Anteil** der einzelhandelsrelevanten Ausgaben am Gesamteinkommen.

- Die **Konsumausgaben der privaten Haushalte** in Deutschland sind in den letzten 15 Jahren um jährlich ca. zwei Prozent gestiegen, allerdings in Folge der Corona-Pandemie in 2020 erstmalig wieder leicht gesunken.¹⁵
- Deutlich zugenommen haben die Konsumausgaben u. a. für Wohnen und Energiekosten, während der **Anteil der Einzelhandelsausgaben** an den privaten Konsumausgaben seit 2005 um rund drei Prozentpunkte auf einen Anteil von aktuell weniger als einem Drittel (ca. 31 % im Jahr 2019) zurückgegangen ist. In den letzten Jahren ist ein relativ konstantes Niveau hinsichtlich des Anteils der Einzelhandelsausgaben von etwa 30 bis 31 % festzustellen. Im Jahr 2020 ist jedoch eine leichte Zunahme auf etwa 34 % zu konstatieren, was wiederum im Zusammenhang mit den Auswirkungen der Corona-Pandemie steht.¹⁶
- Während die jährlichen Wachstumsraten des gesamtdeutschen **Einzelhandelsumsatzes** im Zeitraum von 2005 bis 2015 zwischen -2 und +2 % lagen, kann seit 2015 ein jährliches Wachstum von 2,5 bis 4,5 % festgestellt werden. Dieser Trend hat sich auch für 2020 fortgesetzt.¹⁷
- Dabei gibt es allerdings große Unterschiede in den einzelnen **Warengruppen**. Während in 2020 in den innerstädtischen Leitbranchen Bekleidung, Schuhe / Lederwaren sowie Uhren / Schmuck infolge der Corona-Pandemie enorme Umsatzeinbußen von bis zu -20 % gegenüber dem Vorjahr verzeichnet wurden, erzielten u. a. der Lebensmitteleinzelhandel und der **Bau- und Gartenbedarf** Umsatzzuwächse.¹⁸

Insgesamt ergeben sich somit in den nächsten Jahren für den Untersuchungsraum bezüglich des **einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials** in den relevanten Branchen **allenfalls geringe Impulse** aus den Entwicklungen der einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen.

¹⁴ Landesamt für Statistik Niedersachsen (2022), Regionale Vorausberechnung der Bevölkerung Niedersachsens bis zum Jahr 2031, Abruf unter <http://www.statistik.niedersachsen.de> (Zugriff 09/2022)

¹⁵ Quelle: Höhe der Konsumausgaben privater Haushalte in Deutschland von 1991 bis 2020 (in Milliarden Euro). Abruf unter www.statista.de (Zugriff: 11/2021)

¹⁶ Quelle: Berechnungen Junker + Kruse nach Statistisches Bundesamt; Handelsverband Deutschland: Umsatz im Einzelhandel im engeren Sinne in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2020 (Einzelhandelsumsatz im engeren Sinne = Einzelhandel ohne Kfz, Tankstellen, Brennstoffe und Apotheken); Höhe der Konsumausgaben privater Haushalte in Deutschland von 1991 bis 2020 (in Milliarden Euro). Abruf unter www.statista.de (Zugriff: 11/2021)

¹⁷ Quelle: Statistisches Bundesamt; Handelsverband Deutschland; Umsatz im Einzelhandel im engeren Sinne in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2020 (in Milliarden Euro); Abruf unter www.statista.de (Zugriff: 11/2021)

¹⁸ Quelle: Statistisches Bundesamt, Umsatzentwicklung im Einzelhandel in Deutschland nach Branchen im Jahr 2020 (gegenüber dem Vorjahr); Abruf unter <https://de.statista.com> (Zugriff: 04/2021)

4.3 Angebotssituation im Untersuchungsraum

Ein wesentlicher Bestandteil der vorliegenden Untersuchung ist die Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen auf die schützenswerten zentralen Versorgungsbereiche im Sinne von § 11 (3) BauNVO.

Bei der Ermittlung der aktuellen **Umsatzzahlen** wurden nicht nur die ermittelten Verkaufsflächen sowie bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte angesetzt, sondern vielmehr die konkrete Situation vor Ort mitberücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die unterschiedlichen Flächenproduktivitäten (Euro / m²) der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der räumlich detaillierten Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum. Einen Gesamtüberblick über das untersuchungsrelevante Angebot gibt Tabelle 5.

- Insgesamt wurde in den untersuchungsrelevanten Warengruppen mehr als **33.000 m² Verkaufsfläche** erhoben, auf der ein geschätzter Umsatz von knapp **50 Mio. Euro** erwirtschaftet wird. Der Großteil hiervon entfällt auf das **Gartenmarktsortiment** (rund 12.400 m² Verkaufsfläche, knapp 14 Mio. Euro Umsatz) sowie auf **Möbel** (rund 10.800 m² Verkaufsfläche, knapp 14 Mio. Euro Umsatz).
- Der mit Abstand höchste Verkaufsflächen- und Umsatzanteil kommt dabei mit ca. **24.200 m² Verkaufsfläche** und knapp **36 Mio. Euro Umsatz** der Stadt **Cuxhaven** selbst zu. Weitere knapp 8.000 m² Verkaufsfläche in den untersuchungsrelevanten Sortimenten, auf der rund 10 Mio. Euro Umsatz generiert werden, sind in **Otterndorf** (Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums) lokalisiert.
- Insgesamt existieren im Untersuchungsraum **acht großflächige Kernanbieter** im Bereich Bau- und Gartenmarktsortiment. Mit mehr als 10.000 m² Verkaufsfläche ist der Hagebaumarkt in Otterndorf der größte Bau- und Gartenmarkt im Untersuchungsraum. Im Bereich Gartenmarktsortiment ist ein ebenfalls in Otterndorf angesiedelter Gartenmarkt der größte Kernsortimentsanbieter. Weitere großflächige Wettbewerber befinden sich in Cuxhaven (toom Baumarkt und Raiffeisen-Markt) und Wurster Nordseeküste (Raiffeisen-Markt).

Tabelle 5: Verkaufsflächen und geschätzte Umsätze in den untersuchungsrelevanten Sortimenten im Untersuchungsraum

Sortiment	Cuxhaven	Ihlienworth	Otterndorf	Wurster Nordseeküste	Gesamt
Verkaufsfläche (in m²)					
Gartenmarktsortimente	6.800	-	4.650	950	12.400
Möbel	9.750	-	1.000	<100	10.800
Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen (Indoor)	600	-	750	<100	1.400
Zoologische Artikel	1.900	-	400	250	2.550
GPK / Haushaltswaren	3.350	-	400	<100	3.750
Wohndekorationsartikel	1.800	-	750	<100	2.600
Umsatz (in Mio. Euro)					
Gartenmarktsortimente	7,6	-	4,2	1,8	13,6
Möbel	12,5	-	1,3	<0,1	13,9
Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen (Indoor)	1,7	-	2,2	0,2	4,1
Zoologische Artikel	3,0	-	0,5	0,9	4,4
GPK / Haushaltswaren	7,5	-	0,9	<0,1	8,5
Wohndekorationsartikel	3,4	-	1,4	<0,1	4,9

Rundungsbedingte Abweichungen möglich, da die Daten als gerundete Werte ausgewiesen werden, die Berechnungen aber auf Basis nicht gerundeter Einzelwerte erfolgen.
 Quelle: Berechnungen Junker + Kruse

Da die Verträglichkeitsanalyse gemäß § 11 (3) BauNVO sowohl auf die Ermittlung städtebaulicher Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum als auch auf mögliche Implikationen versorgungsstruktureller Art abstellt, sind im Anhang des Gutachtens die angebotsseitigen Kenndaten (Anhang 2, Seite 39) der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Standorte mit projektrelevantem Angebot detailliert aufgeführt.

Zentralitäten im Untersuchungsraum

Die Zentralität zeigt an, wie viel der lokal vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch den niedergelassenen Einzelhandel gebunden werden kann. Ein Wert von 1 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genau so groß ist wie die lokal vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraft im entsprechenden Sortiment; Werte über 1 deuten auf Zuflüsse von außen hin. Folgende Zentralitäten ergeben sich im Untersuchungsraum für die untersuchungsrelevanten Sortimente:

Tabelle 6: Zentralitäten im Untersuchungsraum

Sortiment	Cuxhaven	Ihlienworth	Otterndorf	Wurster Nordseeküste	Gesamt
Gartenmarktsortimente	1,4	-	5,0	0,9	1,5
Möbel	0,7	-	0,5	<0,1	0,5
Blumen (Indoor) / Zoo	0,8	-	3,0	0,5	0,9
GPK / Haushaltswaren	1,4	-	1,2	<0,1	1,0
Wohndekorationsartikel	2,2	-	5,8	<0,1	1,9

Quelle: Berechnungen Junker + Kruse

Die Zentralität im Kernsortiment des Vorhabens – **Gartenmarktsortimente** – fällt im Untersuchungsraum mit 1,5 bereits relativ hoch aus und weist damit auf Kaufkraftzuflüsse hin. Während die Stadt Cuxhaven mit einem Wert von 1,4 nur minimal unter diesem Wert liegt, erreicht Otterndorf den mit Abstand höchsten Wert.

Diesbezüglich ist zudem zu berücksichtigen, dass die Zentralität infolge der selektiven Erhebungsmethodik (vgl. Kapitel 2) tendenziell (leicht) zu gering abgebildet ist. Insgesamt bestehen somit insbesondere im Bereich Gartenmarktsortimente keine relevanten Potenziale zur Rückgewinnung derzeit aus der Region abfließender Kaufkraft.

5 Auswirkungen des Vorhabens

Im Rahmen der vorliegenden landesplanerischen und städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse werden für die zu untersuchende Vorhabendimensionierung die induzierten Umsatzumverteilungen errechnet und hinsichtlich ihrer **städtebaulichen** und **versorgungsstrukturellen Verträglichkeit** bewertet.

5.1 Annahmen zur Umsatzherkunft des Vorhabens

Bei der absatzwirtschaftlichen Einordnung des Planvorhabens wird durch ein städtebaulich **realitätsnahes worst case-Szenario** der aktuellen Rechtsprechung Rechnung getragen.¹⁹ Zu diesem Zwecke werden, basierend auf der Analyse der Rahmenbedingungen in den Kapiteln 3 und 4, **Annahmen zur Höhe des umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatzes** gegenüber den im Untersuchungsgebiet lokalisierten Angebotsstrukturen getroffen. Den Berechnungen wurden die in Kapitel 3 (Tabelle 3) aufgelisteten, maximalen sortimentspezifischen Verkaufsflächen und Umsätze des Planvorhabens zugrunde gelegt.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass sich Gartenmarktsortimente generell durch einen größeren Einzugsbereich und eine entsprechende Streuung der Auswirkungen auszeichnen; der Einzugsbereich wird somit aller Voraussicht nach über den definierten Untersuchungsraum hinausreichen (vgl. auch Kapitel 4.1). Um diesem Streukundenpotenzial Rechnung zu tragen, wird der zu prognostizierende Vorhabenumsatz nicht in Gänze innerhalb des definierten Untersuchungsraumes umverteilt. Im Sinne des worst case-Ansatzes sowie unter Würdigung der ermittelten Zentralitäten (vgl. Kapitel 4.3) ist zudem zu berücksichtigen, dass eine relevante Rückgewinnung bislang abfließender Kaufkraft nicht zu erwarten ist. Folglich wurde der im Untersuchungsraum umzuverteilende Vorhabenumsatz für die **nicht-zentrenrelevanten Sortimente** mit maximal **90 %** und für die **zentrenrelevanten Sortimente** mit **100 %** angesetzt.

¹⁹ vgl. Urteil des OVG NRW vom 02.10.2013 – 7 D 18/13.NE

Tabelle 7: Höhe des im Untersuchungsraum umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatzes

Sortimente	prognostizierter Vorhabenumsatz (in Mio. Euro)	umverteilungsrelevanter	
		Umsatzanteil	Umsatz (in Mio. Euro)
Gartenmarktsortimente	3,4	90 %	3,0
Möbel	0,6	90 %	0,5
Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen (Indoor)	1,0	90 %	0,9
Zoologische Artikel	0,5	90 %	0,4
GPK / Haushaltswaren	0,4	100 %	0,4
Wohndekorationsartikel	0,4	100 %	0,4

Rundungsbedingte Abweichungen möglich, da die Daten als gerundete Werte ausgewiesen werden, die Berechnungen aber auf Basis nicht gerundeter Einzelwerte erfolgen.

Quelle: Berechnungen Junker + Kruse

Im Folgenden werden die Analyseergebnisse in Bezug auf das mögliche monetäre Umverteilungspotenzial in den relevanten Sortimenten mit einer Einschätzung der möglichen städtebaulichen und / oder versorgungsstrukturellen Folgewirkungen dargestellt.

5.2 Ergebnisse der Berechnungen – Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben

Die Realisierung des Planvorhabens und die Generierung der aufgezeigten Umsätze würde mit Blick auf die zuvor dargestellten absatzwirtschaftlichen Kennwerte im Untersuchungsraum zu den in Tabelle 8 dargestellten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen führen. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung sind gemäß § 11 (3) BauNVO sowohl die konkrete Einordnung des geplanten Vorhabens hinsichtlich möglicher negativer Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche als auch im Hinblick auf mögliche Implikationen versorgungsstruktureller Art relevant. Daher werden nachfolgend die mit Hilfe des Gravitationsmodells ermittelten Umsatzumverteilungseffekte auf die in dem Untersuchungsraum befindlichen **zentralen Versorgungsbereiche** sowie die sonstigen Angebotsstandorte in **Sonder- / Ergänzungsstandorten, städtebaulich integrierten** und **nicht-integrierten Streulagen** aufgeführt.

Tabelle 8: Prognostizierte sortimentspezifische Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben

Standort	Gartenmarkt-sortimente		Möbel		Topfpflanzen / Blumen-töpfe u. Vasen (Indoor)		Zoologische Artikel		GPK / Haushaltswaren		Wohn-dekorationsartikel	
	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro
Zentrale Versorgungsbereiche												
Cuxhaven (Innenstadt)	*	*	*	*	*	*	*	*	6 %	0,1	*	*
Cuxhaven (Lotsenviertel)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Cuxhaven (Duhnen)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Otterndorf (Ortskern)	*	*	*	*	16 %	0,1	*	*	*	*	*	*
Wurster Nordseeküste (Ortskern Dorum)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Wurster Nordseeküste (Ortskern Nordholz)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Städtebaulich integrierte Streulagen												
Cuxhaven	30 %	0,8	*	*	*	*	12 %	0,1	*	*	*	*
Otterndorf	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Wurster Nordseeküste	11 %	0,2	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Städtebaulich nicht integrierte Streulagen												
Otterndorf	11 %	0,4	*	*	16 %	0,2	*	*	*	*	*	*
Sonderstandorte												
Cuxhaven (Abschnede)	30 %	0,2	*	*	*	*	12 %	0,2	5 %	0,1	14 %	0,3
Cuxhaven (Grodener Chaussee / Papenstraße)	33 %	1,3	4 %	0,3	37 %	0,4	*	*	*	*	14 %	0,1

* Umsatzumverteilungen unter 0,1 Mio. Euro sind rechnerisch nicht nachweisbar

Quelle: Erhebungen und Berechnungen Junker + Kruse auf Basis der o. g. Eingangswerte

Die ermittelten Umsatzumverteilungen erreichen die höchsten Werte im Kernsortiment **Gartenmarkt** und im Randsortiment **Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen (Indoor)**. Innerhalb der Stadt **Cuxhaven** errechnen sich hier Umsatzumverteilungen von bis zu **37 %**, außerhalb von maximal **16 %**. In den Sortimenten **zoologische Artikel** und **Wohndekorationsartikel** liegen die höchsten Umsatzumverteilungen innerhalb der Stadt Cuxhaven bei maximal **14 %**, außerhalb sind keine Umsatzumverteilungen nachweisbar. Die geringsten Umsatzumverteilungsquoten mit Werten bis maximal **6 %** ergeben sich in den Sortimenten **GPK / Haushaltswaren** und **Möbel**, in denen auch nur in Cuxhaven Umverteilungen nachweisbar sind.

a) Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche

- Einziger von nachweisbaren Umsatzumverteilungen betroffener zentraler Versorgungsbereich außerhalb von Cuxhaven ist der **Ortskern von Otterndorf**. Diese Umverteilungen beschränken sich auf das Sortiment Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen (Indoor) und erreichen hier maximal 16 % bzw. 0,1 Mio. Euro. Den ansässigen Anbietern dieses Sortiments (drei Blumengeschäfte) kommt jedoch quantitativ wie funktional innerhalb des Zentrums nur eine untergeordnete Bedeutung zu. Sollte es theoretisch dennoch zu einer Schließung eines Betriebs kommen (die Schließung zweier oder sogar sämtlicher Betriebe ist angesichts der monetären Größenordnung auszuschließen), so würden die verbleibenden zwei Betriebe das sortimentspezifische Angebot in dem Otterndorfer Ortskern weiter aufrechterhalten. Ein Umschlagen in **negative städtebauliche Auswirkungen** ist – auch vor dem Hintergrund der monetär sehr geringen Umsatzumverteilung – demnach **nicht zu erwarten**.
- Das **Hauptgeschäftszentrum von Cuxhaven** ist in dem Sortiment GPK / Haushaltswaren mit einer Umverteilungsquote von 6 % betroffen. Die mit 0,1 Mio. Euro insgesamt sehr geringen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, die nur knapp oberhalb der Grenze der Nachweisbarkeit liegen, verteilen sich auf Randsortimentsangebote von inhabergeführten Fachgeschäften sowie preisorientierten Filialisten. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in **negative städtebauliche Auswirkungen** ist **auszuschließen**.

b) negative versorgungsstrukturelle Auswirkungen

- In **Otterndorf** werden in städtebaulich nicht integrierten Lagen für die Sortimente Gartenmarkt sowie Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen (Indoor) Umverteilungsquoten von 11 % bis 16 % prognostiziert, was monetären Auswirkungen von 0,2 bis 0,4 Mio. Euro entspricht. Bezüglich der Bewertung dieser Auswirkungen ist zu berücksichtigen, dass sich in Otterndorf mit dem Hagebaumarkt der größte Bau- und Gartenmarkt innerhalb des Untersuchungsraumes befindet, welcher durch weitere Anbieter ergänzt wird. Damit weist Otterndorf ein vergleichsweise umfangreiches Angebot auf. Dies spiegelt sich auch in den Zentralitäten wider (vgl. Kapitel 4.3), die mit Werten von 5,0 für Gartenmarktsortimente und 3,0 für Blumen (Indoor) / Zoo sehr hoch ausfallen. Durch die Vorhabenrealisierung würden die Zentralitäten auf etwa 4,5 bzw. 2,6 sinken. Hieraus wäre für das Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums **keine versorgungsstrukturelle Beeinträchtigung** abzuleiten.

- In der Gemeinde **Wurster Nordseeküste** sind Umsatzumverteilungen nur in den Gartenmarktsortimenten an städtebaulich integrierten Streulagen nachweisbar. Diese belaufen sich auf maximal 11 % bzw. monetär 0,2 Mio. Euro und verteilen sich hauptsächlich auf zwei Raiffeisen-Märkte. Eine Schließung beider Märkte in Folge dieser absoluten Umsatzumverteilung ist somit auszuschließen. **Negative versorgungsstrukturelle Auswirkungen** auf die Gemeinde Wurster Nordseeküste sind – vor allem aufgrund der monetär sehr geringen Umsatzumverteilung – **nicht anzunehmen**.
- In **Cuxhaven** ist der Ergänzungsstandort Grodener Chaussee / Papenstraße, an dem das Vorhaben realisiert werden soll, von besonders hohen Umsatzumverteilungen insbesondere in den Bereichen Gartenmarkt (33 %) sowie Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen (Indoor) (37 %) betroffen. Auch für den Ergänzungsstandort Abschnede sowie integrierte Streulagen ergeben sich hohe Umverteilungen. Jedoch würde selbst im Falle einer möglichen Betriebsaufgabe keine versorgungsstrukturelle Beeinträchtigung resultieren, da das Vorhaben künftig stattdessen die Versorgungsfunktion übernehmen würde. **Versorgungsstrukturelle Auswirkungen** in der Stadt Cuxhaven sind folglich **nicht zu erwarten**.

Die Verträglichkeitsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierten Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung durch das geplante Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

6 Überprüfung der Kompatibilität des Vorhabens mit dem LROP Niedersachsen (2017)

Im Folgenden findet eine Überprüfung des Vorhabens im Hinblick auf seine Kompatibilität mit den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen gemäß Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) in der Fassung vom 26. September 2017 statt. Der LROP-VO formuliert in Kapitel 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ für Einzelhandelsvorhaben i. S. des § 11 (3) BauNVO mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen die folgenden Festlegungen:

03

³In einem Mittel- oder Oberzentrum soll das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine aperiodischen Sortimente den maßgeblichen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot aperiodisch mittel- und oberzentral). [...]

⁵Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.

⁶Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten. [...]

⁸Aperiodische Sortimente sind Sortimente mit mittel- bis langfristigem Beschaffungsrhythmus, zum Beispiel Bekleidung, Unterhaltungselektronik, Haushaltswaren oder Möbel.

Um die Einhaltung des Kongruenzgebotes mittelzentral zu überprüfen, wird das Gartencenter hinsichtlich seiner Kaufkraftabschöpfung außerhalb Kongruenzraums überprüft. Dabei hat das Kongruenzgebot bei Vorhaben mit aperiodischen Sortimenten in Ober- und Mittelzentren nur Grundsatzcharakter. Dies trifft für das Vorhaben zu: Bei dem Kernsortiment handelt es sich um Gartenmarktsortimente, die aperiodisch einzuordnen sind. Darüber hinaus ist die Ansiedlungskommune, die Stadt Cuxhaven, ein Mittelzentrum.

Der mittelzentrale, aperiodische Kongruenzraum wird vom Landkreis Cuxhaven abgegrenzt. Er ist überwiegend deckungsgleich mit dem Untersuchungsraum (vgl. Kapitel 4.1) und umfasst

- die Stadt Cuxhaven,
- die Samtgemeinde Land Hadeln mit den Mitgliedsgemeinden Belum, Ihlienworth, Neuenkirchen, Nordleda, Osterbruch, Otterndorf und Wanna sowie
- die Gemeinde Wurster Nordseeküste mit den Ortsteilen bzw. Ortschaften Nordholz, Midlum und Cappel, abgegrenzt durch die Gemarkungen Spieka-Neufeld, Nordholz, Wanhöden, Cappel-Neufeld, Cappel, Spieka und Midlum.²⁰

²⁰ Landkreis Cuxhaven, Fachgebiet 63.3 – Bauleitplanung und Regionalplanung: Ermittlung des mittelzentralen Kongruenzraums für das Mittelzentrum in der Stadt Cuxhaven im Landkreis Cuxhaven (Stand: 31.08.2022)

Demnach muss die gesamte sortimentspezifische Kaufkraft des Kongruenzraumes dem Marktanteil des Gartencenters entsprechend ins Verhältnis zu seinem Gesamtumsatz gesetzt werden.

Die Berechnung erfolgt auf Basis der prognostizierten sortimentspezifischen Umsätze, der im Kongruenzraum lokalisierten, sortimentspezifischen Kaufkraft sowie prognostizierter Marktanteile für die Sortimente mit dem größten geplanten Verkaufsflächenangebot und der höchsten Umsatzerwartung. Dazu gehören das Kernsortiment Gartenmarktsortimente sowie Blumen (Indoor) / Zoo (Topf- und Zimmerpflanzen, Schnittblumen, Zoologische Artikel), GPK / Haushaltswaren und Wohndekorationsartikel. Aufgrund der Wettbewerbssituation ist davon auszugehen, dass das Vorhaben Marktanteile von maximal 35 % der Kaufkraft im Bereich Gartenmarktsortimente sowie maximal 2 % bis 15 % der Kaufkraft in den Randsortimenten binden kann.

Tabelle 9: Berechnung der Abschöpfungsquote von außerhalb des Kongruenzraumes

Sortiment	Vorhabenumsatz (in Mio. Euro)	Max. Marktanteil (in %)	Kaufkraft im Kongruenzraum (in Mio. Euro)	Max. Kaufkraftabschöpfung (in Mio. Euro)	Umsatz von außerhalb des Kongruenzraums	
					in Mio. Euro	in %
Gartenmarktsortimente	3,4	35 %	8,3	2,9	0,5	14 %
Möbel	0,6	2 %	27,9	0,6	<0,1	7 %
Blumen (Indoor) / Zoo	1,5	15 %	8,8	1,3	0,2	11 %
GPK / Haushaltswaren	0,4	5 %	7,8	0,4	<0,1	10 %
Wohndekorationsartikel	0,4	10 %	2,3	0,4	<0,1	19 %

Rundungsbedingte Abweichungen möglich, da die Daten als gerundete Werte ausgewiesen werden, die Berechnungen aber auf Basis nicht gerundeter Einzelwerte erfolgen.

Quelle: Berechnungen Junker + Kruse

Im Ergebnis werden in diesen Sortimenten voraussichtlich 7 % bis 19 % des Vorhabenumsatzes von außerhalb des Kongruenzraumes erzielt und damit deutlich weniger als 30 %. In den weiteren Randsortimenten²¹, für die weitaus geringere Verkaufsflächen geplant sind und folglich auch deutlich niedrigere Umsätze generiert werden, ist daher in Analogie realistischerweise anzunehmen, dass die von außerhalb des Kongruenzraums erzielten Umsätze ebenfalls deutlich unter 30 % liegen werden. Damit wird Ziel 3 in Kapitel 2.3 des LROP-VO, das Kongruenzgebot, erfüllt.

²¹ Dazu gehören gemäß Tabelle 2 in Kapitel 3 die Sortimente Bauelemente / Baustoffe (10 m²), Nahrungs- und Genussmittel (120 m²), Künstlerartikel / Bastelzubehör (50 m²), Bekleidung (30 m²), Blumen (20 m²) und Bücher (10 m²).

04

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

Das Vorhaben liegt gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm für den Landkreis Cuxhaven (2012) im zentralen Siedlungsgebiet, so dass das Ziel 4 in Kapitel 2.3 des LROP-VO, das Konzentrationsgebot, erfüllt wird.

06

Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig,

a) wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt oder

b) wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.

Für das Gartencenter ist eine Gesamtverkaufsfläche von rund 5.830 m² geplant. Die zentrenrelevanten Randsortimente sollen maximal 570 m² umfassen. Der Anteil der zentralenrelevanten Randsortimente liegt damit sowohl unter 800 m² als auch unter 10 % der Gesamtverkaufsfläche. Die Kompatibilität mit Ziel 6 in Kapitel 2.3 LROP-VO ist somit gegeben.

08

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

Das Ergebnis der Wirkungsanalyse zeigt, dass durch das Vorhaben ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht wesentlich beeinträchtigt werden (vgl. dazu Kapitel 5.2). Damit ist eine Kompatibilität mit Ziel 8 in Kapitel 2.3 LROP-VO, dem Beeinträchtungsverbot, gegeben.

7 Fazit

Die vorliegende städtebauliche Verträglichkeitsanalyse überprüft, inwieweit die geplante Ansiedlung eines Gartencenters in Cuxhaven mit rund 5.830 m² sowohl unter städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten verträglich als auch mit den landesplanerischen Vor- und Maßgaben zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels kompatibel ist.

Die Analyse der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen des Vorhabens erfolgte auf Basis einer Prognose der sortimentspezifischen Umsatzumverteilungen, die das Vorhaben in Cuxhaven und im Umland auslösen werden. Verwendet wurde ein modifiziertes Gravitationsmodell nach Huff, in das verschiedene angebots- und nachfrageseitige Kennwerte eingestellt wurden. Im Rahmen einer realitätsnahen worst case-Betrachtung sind die folgenden Untersuchungsergebnisse festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß Cuxhavener Einzelhandels- und Zentrenkonzepts an dem Ergänzungsstandort Grodener Chaussee / Papenstraße. Gemäß den durchgeführten Analysen wird das Vorhaben ein regionales Einzugsgebiet erschließen, welches insbesondere die nördlichen Städte und Gemeinden des Landkreises Cuxhaven umfassen wird.
- Die Konkurrenzsituation in diesem Raum stellt sich insbesondere in dem Kernsortiment Gartenmarktsortimente bei einer Zentralität von 1,5 bereits heute als relativ ausgeprägt dar.
- Im Sinne der geforderten worst case-Betrachtung und unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum wurde eine überwiegende Umverteilung innerhalb des Untersuchungsraumes für die nicht-zentrenrelevanten Sortimente in Höhe von 90 % des Vorhabenumsatzes und für die zentrenrelevanten Sortimenten in Höhe von 100 % vorgenommen.
- Im Ergebnis ist weder für das Kernsortiment Gartenmarktsortimente noch die nicht-zentrenrelevanten Randsortimente Möbel, Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen (Indoor), Zoologische Artikel (inkl. Heim- und Kleintierfutter) sowie die zentrenrelevanten Randsortimente GPK / Haushaltswaren und Wohndekorationsartikel ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche und / oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen in Cuxhaven und den Umlandkommunen zu erwarten.
- Die abschließende Überprüfung des geplanten Vorhabens mit den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels kommt zu dem Ergebnis, dass eine Kompatibilität mit dem niedersächsischen LROP (2017) gegeben ist.

Verzeichnisse

Karten

Karte 1:	Lage des Vorhabenstandortes in der Stadt Cuxhaven	15
Karte 2:	Abgrenzung des Untersuchungsraumes.....	20

Tabellen

Tabelle 1:	Branchenschlüssel der untersuchungsrelevanten Sortimente	12
Tabelle 2:	Sortimentspezifische Verkaufsflächen des Vorhabens	16
Tabelle 3:	Sortimentspezifische Flächenproduktivitäten und geschätzte Umsätze des Vorhabens	18
Tabelle 4:	Einwohner und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungs- raum.....	21
Tabelle 5:	Verkaufsflächen und geschätzte Umsätze in den untersuchungsrelevanten Sortimenten im Untersuchungsraum	24
Tabelle 6:	Zentralitäten im Untersuchungsraum	25
Tabelle 7:	Höhe des im Untersuchungsraum umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatzes	27
Tabelle 8:	Prognostizierte sortimentspezifische Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben.....	28
Tabelle 9:	Berechnung der Abschöpfungsquote von außerhalb des Kongruenzraumes	32

Anhang

Anhang 1: Exkurs – Die 10 %-Schwelle der Umsatzumverteilung

Bereits in einer Vielzahl von gutachterlichen Stellungnahmen und gerichtlichen Urteilen zu großflächigen Einzelhandelsansiedlungsvorhaben basierte die Einordnung und Bewertung des zumutbaren Kaufkraftabzuges auf der sog. „10 %-Marke“²². Dabei wird vermutet, dass eine von Einzelhandelsgroßvorhaben in den benachbarten Gemeinden bzw. Standorten erzeugte Umsatzumverteilung von nicht mehr als 10 % zu Lasten des zentrenorientierten Einzelhandels keine negativen städtebaulichen Auswirkungen i. S. v. § 11 (3) BauNVO erwirkt. Folglich sind die Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches lediglich absatzwirtschaftlicher, nicht jedoch städtebaulicher Art.

So begrüßenswert der Rückgriff auf eine derart quantitative und augenscheinlich auch operationalisierbare Messgröße sein mag, so kritisch ist

- die fachwissenschaftliche Herleitung der „10 %-Marke“ und
- die per se erfolgte Anwendung der „10 %-Marke“, ohne angemessen die raumordnerischen und städtebaulichen Begebenheiten und Spezifika zu berücksichtigen und in die Bewertung einzustellen.

Der Grenzwert von 10 % basiert auf einer im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg erstellten Langzeitstudie²³: Innerhalb der Jahre 1992 bis 1996 sind acht unterschiedliche Einzelhandelsprojekte vom Supermarkt mit 900 m² Verkaufsfläche bis hin zum Einkaufszentrum mit ca. 21.000 m² Verkaufsfläche auf ihre raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen untersucht worden. Aus den gesammelten Ergebnissen wurde eine Querschnittsauswertung vorgenommen, als deren Resultat ein „Wirkungsgefüge bei der Ansiedlung eines dezentralen Einzelhandelsbetriebes“ und eine Übersicht zu „Grenzwerten der Umsatzumverteilung bei großflächigen Ansiedlungsvorhaben in der jeweiligen Standortgemeinde“ erstellt wurde²⁴.

²² vgl. z. B.: Schmitz, Holger / Federwisch, Christof (2005): Einzelhandel und Planungsrecht. Berlin, Rz. 361- 365, auch mit Nachweisen der Rechtsprechung; Schmitz, Holger (1999): Factory Outlet Center in der Rechtsprechung – Der Kaufkraftabzug als Maßstab für eine interkommunal rücksichtsvolle Einzelhandelsansiedlung? In: BauR 10/99, S. 1100-1113; OVG Münster (zu CentrO Oberhausen), OVG NRW, Urteil vom 06.06.2005 - 10 D 145/04. NE, Urteilsabdruck S. 57ff.

²³ vgl. GMA (1997): Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Kurzfassung der GMA-Langzeitstudie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg. Ludwigsburg, S. 41

²⁴ vgl. GMA (1997): A.a.O., Ludwigsburg, S. 34 und 36

Für zentrenrelevante Sortimente leiten sich demnach erhebliche städtebauliche Folgen zwischen 10 % und 20 % Umsatzumverteilung ab. Interessanterweise wurde hierzu angemerkt, dass die Auswirkungen durch Einzelfallprüfungen zu verifizieren sind, also nicht ohne weiteres pauschal zu übertragen sind.

Fachwissenschaftlich ist die „10 %-Marke“ oder auch Erheblichkeitsgrenze, ab derer erhebliche städtebauliche Auswirkungen wahrscheinlich werden, somit nicht pauschal anwendbar. Vielmehr ist für die von Einzelhandelsgroßvorhaben potenziell ausgehenden Implikationen nach den „worst case-Fällen“ zu urteilen, so dass auch bei **Nicht-Erreichen von 10 % Umsatzumverteilung** zu Lasten einer Innenstadt / eines Stadtkerns negative städtebauliche Auswirkungen erfolgen können.²⁵

Gleichzeitig bedeutet dies aber auch, dass auch **Umsatzumverteilungen von über 10 %** – wenn aus den wettbewerblichen Auswirkungen im entsprechenden Einzelfall (zentraler Versorgungsbereich) keine gravierenden Folgen für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen resultieren – städtebaulich verträglich sein können. In der obergerichtlichen Rechtsprechung wird die Frage des „Umschlagens“ von Umsatzumverteilungen (wettbewerbliche Auswirkungen) in städtebaulich negative (strukturelle) Auswirkungen mit unterschiedlichen Ergebnissen diskutiert. Die Bandbreite der Werte reicht von 10 %²⁶, über 10 % bis 20 %²⁷ bis hin zu etwa 30 %²⁸.

Auch vor dem Hintergrund der seit mehr als einem Jahrzehnt andauernden wirtschaftlich angespannten Lage im Einzelhandel ist die 10 %-Schwelle kritisch zu sehen. So können angesichts der nur geringen Gewinnmargen in vielen Sortimenten auch schon deutlich geringere Umsatzumverteilungen gravierende Folgen für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen mit sich bringen.²⁹

Somit ist die städtebauliche Verträglichkeit großflächiger Vorhaben immer auch aus den individuellen, lokalen Gegebenheiten betroffener zentraler Versorgungsbereiche und der wirtschaftlichen Stabilität und Potenz der relevanten Anbieter abzuleiten. Diese müssen ebenfalls Gegenstand der gutachterlichen Untersuchung sein. Diese Pflicht geht nicht zuletzt auf die – vom Bundesverwaltungsgericht in ihrem Inhalt bestätigten – CentrO-Urteile des OVG Münster³⁰ zurück. Nach den CentrO-Urteilen ist in diesem Zusammenhang festzuhalten, dass

- der *gewichtige Schwellenwert* bei 10 % Umsatzverlust liegt (Regelfall), jedoch
- die Beurteilung offen bleibt, ob ein Schwellenwert von 10 % für alle Fallkonstellationen gelten kann und mit welcher Maßgabe bei der Ermittlung der Zumutbarkeitsschwelle die raumordnerische Funktion der betroffenen Gemeinde zu berücksichtigen ist.

²⁵ vgl. OVG Mecklenburg-Vorpommern 3k 09/04, 03.02.2006

²⁶ vgl. OVG Potsdam, NVwZ 1999, 434; OVG Münster, BRS 59 Nr. 70; OVG Koblenz, NVwZ-RR 2001, 638 = BRS 64 Nr. 33

²⁷ vgl. OVG Koblenz v. 08.01.1999 – 8 B 12650/98 -, NVwZ, 1999, 435, 438; VGH München, BayVBl 2001, 175 = BRS 63 Nr. 62.

²⁸ vgl. OVG Weimar, Urt. V 20.12.2004 – 1 N 1096/03, Juris m. w. Nachw.

²⁹ vgl. z. B. Acocella, D.; Fürst, U.C. (2002): 10 Prozent Umsatzumverteilung. In: BAG Handelsmagazin, 05-06/2002, S. 29ff.

³⁰ vgl. Urteil des OVG NRW vom 28.12.2005 – 10 D 148/04.NE - „CentrO-Urteil“

Der gewichtige Schwellenwert ist als wesentlicher Indikator, anhand dessen die Intensität der Belastung der Nachbarkommunen ermittelt werden kann, somit nicht identisch mit der Zumutbarkeitsschwelle. Das Erreichen des gewichtigen Schwellenwertes ist Anlass, den Kaufkraftabfluss in die Abwägung bei der Planung als Belang einzustellen und zu bewerten, denn „Überschritten ist die städtebauliche Relevanzschwelle erst dann, wenn ein Umschlag von rein wirtschaftlichen zu städtebaulichen Auswirkungen stattzufinden droht“.³¹

³¹ ebenda

Anhang 2: Detaillierte Eckdaten zu relevanten Angebotsstandorten

Verkaufsflächen an den relevanten Angebotsstandorten im Untersuchungsraum (gerundete Werte in m²)³²

Standort	Gartenmarkt-sortimente	Möbel	Topfpflanzen / Blumentöpfe u. Vasen (Indoor)	Zoologische Artikel	GPK / Haushaltswaren	Wohn-dekorationsartikel
Zentrale Versorgungsbereiche						
Cuxhaven (Innenstadt)	250	1.000	<100	<100	1.100	350
Cuxhaven (Lotsenviertel)	-	1.100	<100	-	150	400
Cuxhaven (Duhnen)	-	-	-	-	100	200
Otterndorf (Ortskern)	200	<100	300	-	200	300
Wurster Nordseeküste (Ortskern Dorum)	-	-	-	-	<100	<100
Wurster Nordseeküste (Ortskern Nordholz)	100	-	<100	-	-	-
Städtebaulich integrierte Streulagen						
Cuxhaven	1.700	1.000	-	350	450	100
Otterndorf	300	300	-	400	-	<100
Wurster Nordseeküste	850	<100	-	250	-	<100
Städtebaulich nicht integrierte Streulagen						
Otterndorf	4.150	600	450	-	200	400
Sonderstandorte						
Cuxhaven (Abschnede)	950	1.200	<100	1.450	1.100	450
Cuxhaven (Grodener Chaussee / Papenstr.)	3.900	5.450	400	-	450	300

Quelle: Berechnungen Junker + Kruse

³² An einigen der aufgeführten Standorte sind nur wenige Anbieter bzw. nur ein Hauptanbieter vorhanden. Da es sich bei den ausgewiesenen Umsatzzahlen der einzelnen Standorte jedoch nicht um Echtzahlen, sondern um eigene Schätzungen durch den Gutachter anhand branchenspezifischer Kennwerte handelt, werden Datenschutzbelange dadurch nicht berührt.

Geschätzte Umsätze an den relevanten Angebotsstandorten im Untersuchungsraum (gerundete Werte in Mio. Euro)

Standort	Gartenmarkt-sortimente	Möbel	Topfpflanzen / Blumentöpfe u. Vasen (Indoor)	Zoologische Artikel	GPK / Haushaltswaren	Wohn-dekorationsartikel
Zentrale Versorgungsbereiche						
Cuxhaven (Innenstadt)	0,2	1,1	0,2	0,1	2,0	0,4
Cuxhaven (Lotsenviertel)	-	1,2	<0,1	-	0,3	0,6
Cuxhaven (Duhnen)	-	-	-	-	0,3	0,4
Otterndorf (Ortskern)	0,1	0,1	0,8	-	0,3	0,5
Wurster Nordseeküste (Ortskern Dorum)	-	-	-	-	<0,1	<0,1
Wurster Nordseeküste (Ortskern Nordholz)	<0,1	-	0,2	-	-	-
Städtebaulich integrierte Streulagen						
Cuxhaven	2,6	1,0	-	0,9	0,8	0,1
Otterndorf	0,3	0,3	-	0,5	-	0,1
Wurster Nordseeküste	1,7	0,1	-	0,9	-	0,1
Städtebaulich nicht integrierte Streulagen						
Otterndorf	3,9	0,9	1,4	-	0,6	0,8
Sonderstandorte						
Cuxhaven (Abschnede)	0,7	1,5	0,3	1,9	2,9	1,3
Cuxhaven (Grodener Chaussee / Papenstr.)	4,1	7,8	1,2	-	1,3	0,6

Quelle: Berechnungen Junker + Kruse