



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die Brockeswalder Chaussee in Cuxhaven als Nahversorgungsstandort

Verträglichkeitsanalyse zu zwei
Erweiterungsplanungen



Endbericht

Im Auftrag der Carls Retail 10 GmbH / Jupiter Weimar GmbH
Hamburg, 07.06.2022



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die Brockeswalder Chaussee in Cuxhaven als Nahver- sorgungsstandort

Verträglichkeitsanalyse zu zwei Erweiterungsplanungen

Projektnummer: 22DLP3218

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Ulrike Rehr

Bearbeitet unter Mitarbeit von: Axel Dreher

Im Auftrag der

Carlus Retail 10 GmbH / Jupiter Weimar GmbH

Billeweg 43 /

In der Buttergrube 9

21465 Wentorf /

99428 Weimar-Legefild

erarbeitet durch

Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg

Altmarkt 10d, 01067 Dresden

Prinzenallee 7, 40549 Düsseldorf

Königstraße 10c, 70173 Stuttgart

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken - auch auszugsweise - sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Inhalt

	Abbildungsverzeichnis	III
	Tabellenverzeichnis	IV
1	Einführung	1
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Vorgehensweise	1
2	Analyse von Mikrostandort und Vorhaben	3
2.1	Mikrostandort	3
2.2	Vorhabenkonzeption	7
3	Rahmendaten des Makrostandorts	10
3.1	Lage im Raum und zentralörtliche Struktur	10
3.2	Sozioökonomische Rahmendaten	11
4	Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial	15
4.1	Methodische Vorbemerkungen	15
4.2	Wettbewerb im Raum	15
4.3	Herleitung des Einzugsgebiets	17
4.4	Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial	18
5	Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum	20
5.1	Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur im Einzugsgebiet	20
5.2	Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur im Einzugsgebiet	25
5.3	Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungslagen	27
5.3.1	Einzelhandelslagen innerhalb des Einzugsgebiets	27
5.3.2	Einzelhandelslagen außerhalb des Einzugsgebiets	29
6	Marktanteils- und Umsatzprognose	37

6.1	Wirkungsprognose	42
6.1.1	Vorbemerkungen	42
6.1.2	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf	44
7	Bewertung des Vorhabens	46
7.1	Zu den Bewertungskriterien	46
7.2	Zur zentralörtlichen Zuordnung	48
7.3	Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung	49
7.4	Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts	54
7.5	Zur Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept	56
8	Fazit	60

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts	3
Abbildung 2: Verbundstandort aus Netto und Kik an der Brockeswalder Chaussee 33 (Blickrichtung Süden)	4
Abbildung 3: Leerstehende Einzelhandelsimmobilie an der Brockeswalder Chaussee 25 (Blickrichtung Südosten)	5
Abbildung 4: Leerstehende Immobilie im südlichen Planareal des Lidl-Markts (Blickrichtung Nordwesten)	5
Abbildung 5: Einzelhandelsagglomeration an der Brockeswalder Chaussee im direkten Umfeld des Vorhabenstandorts (NVL Brockeswalder Chaussee)	6
Abbildung 6: Blick entlang der Brockeswalder Chaussee in östliche Richtung	6
Abbildung 7: Blick entlang der Brockeswalder Chaussee in westliche Richtung	7
Abbildung 8: Lage im Raum	10
Abbildung 9: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum	16
Abbildung 10: Einzugsgebiet des Vorhabens	17
Abbildung 11: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation	22
Abbildung 12: Betriebe an der Nahversorgungslage Brockeswalder Chaussee (ohne Netto; Blickrichtung Norden)	23
Abbildung 13: Penny-Lebensmitteldiscounter an der Brockeswalder Chaussee 67, Streulage	24
Abbildung 14: Lidl-Lebensmitteldiscounter am Feldweg 21, Streulage	24
Abbildung 15: EDEKA-Verbrauchermarkt am Feldweg 15, Streulage	24
Abbildung 16: EDEKA-Verbrauchermarkt an der Spanger Straße 4, Streulage	25
Abbildung 17: EDEKA-Supermarkt an der Cuxhavener Straße 100a, NVZ Duhnen	25
Abbildung 18: Abgrenzung des NVZ Duhnen	28
Abbildung 19: Platz 'Am Dorfbrunnen' im NVZ Duhnen	29
Abbildung 20: Abgrenzung des ZVB Hauptgeschäftsbereich Cuxhaven	30
Abbildung 21: Blick entlang der Nordersteinstraße in Richtung Norden im ZVB Hauptgeschäftsbereich Cuxhaven	32
Abbildung 22: Abgrenzung des Stadtteilzentrums Lotsenviertel	33

Abbildung 23: Lidl-Lebensmitteldiscounter am Grüner Weg 2-5 im Stadtteilzentrum Lotsenviertel	34
Abbildung 24: Marktkauf SB-Warenhaus am Ergänzungsstandort Abschnede	35
Abbildung 25: Ausschnitt des zentralen Siedlungsgebiets aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Cuxhaven 2012	49

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sortimentsstruktur der Gesamtentwicklung	8
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	12
Tabelle 3: Tourismusentwicklung in Cuxhaven	13
Tabelle 4: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens	18
Tabelle 5: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit	18
Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	21
Tabelle 7: Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	26
Tabelle 8: Marktanteile der erweiterten Märkte innerhalb des Einzugsgebiets	38
Tabelle 9: Umsatzstruktur der erweiterten Märkte nach Vorhabenrealisierung	39
Tabelle 10: Marktanteile der beiden Vorhabenmärkte (Status quo)	39
Tabelle 11: Umsatzstruktur der beiden Vorhabenmärkte (Status quo)	40
Tabelle 12: Umsatzzuwachs der beiden Vorhabenmärkte durch Vorhabenrealisierung	41
Tabelle 13: Marktanteilszuwachs der beiden Vorhabenmärkte durch Vorhabenrealisierung	41
Tabelle 14: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen der Gesamtentwicklung	45

1 Einführung

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

An der **Brockeswalder Chaussee** in der niedersächsischen **Stadt Cuxhaven** ist die Erweiterung zweier Lebensmittelmärkte vorgesehen. Die **Erweiterung** des an der Brockeswalder Chaussee 33 ansässigen **Netto-Lebensmitteldiscounters beläuft sich von gegenwärtig rd. 700 qm Verkaufsfläche auf künftig rd. 1.100 qm**. Dem gegenüberstehend soll der momentan an der Brockeswalder Chaussee 8 bestehende **Lidl-Lebensmitteldiscounter seinen Standort an die Brockeswalder Chaussee 25 verlagern und gleichzeitig seine Verkaufsfläche von rd. 805 qm auf künftig rd. 1.450 qm erweitern**. Eine nahversorgungsrelevante Nachnutzung der dann freiwerdenden Immobilie des Lidl-Markts ist nicht vorgesehen.

Zur Umsetzung der Gesamtentwicklung ist eine **Änderung des bisherigen B-Plans** (B-Plan Nr. 49 „Querkamp“) erforderlich. Die Aufgabenstellung der Untersuchung bestand somit in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der Gesamtentwicklung unter besonderer Beachtung der Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung. Zudem ist das Gesamtvorhaben auf seine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung zu prüfen. Prüfungsmaßstab sind demnach **§ 11 Abs. 3 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB** in Verbindung mit dem LROP Niedersachsen und dem RROP für den Landkreis Cuxhaven. Darüber hinaus war das Vorhaben auf seine Kompatibilität mit dem städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept hin zu prüfen.

1.2 Vorgehensweise

Zur Bearbeitung der Aufgabenstellung wurde folgendes Untersuchungsdesign angewandt:

- **Kurzbewertung der relevanten sozioökonomischen Rahmenbedingungen** am Makrostandort (Stand und Entwicklung Bevölkerung, Kaufkraftniveau, Tourismus, Erreichbarkeitsbeziehungen);
- **Darstellung und Bewertung des Gesamtvorhabens** im Hinblick auf seine Zentrenrelevanz sowie des Mikrostandorts hinsichtlich seiner Standorteignung (u.a. verkehrliche Anbindung, Siedlungsintegration, Standortumfeld etc.)
- **Abgrenzung des Untersuchungsraums** und Bewertung der Wettbewerbs- und Nahversorgungssituation im Raum;

- **Analyse und Bewertung der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation** im Untersuchungsraum; Abschätzung der Umsätze und Flächenproduktivitäten im vorhabenrelevanten Einzelhandel sowie Bewertung der aktuellen Versorgungssituation (Verkaufsflächendichte und Einzelhandelszentralität);
- **städtebauliche und versorgungsstrukturelle Analyse** der Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen zur Frage der Stabilität/Fragilität der Zentren;
- **Vorhabenprognose** bezüglich des prospektiven Einzugsgebiets, des Nachfragepotenzials, des Umsatzes und zu den Marktanteilen (Kaufkraftabschöpfung) der Gesamtentwicklung (Lidl/Netto) sowie zu den Veränderungen durch die Erweiterungen;
- **Wirkungsprognose** bezüglich der zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Umsatzumverteilungseffekte durch die Gesamtentwicklung (kumulierte Betrachtung) zu Lasten des bestehenden Einzelhandels im Untersuchungsraum;
- **städtebauliche und raumordnerische Bewertung** der prospektiven Auswirkungen in Verbindung mit den raumordnerischen Bestimmungen.

Um die Untersuchung bearbeiten zu können, sind eine Reihe von aktualisierenden **Primär- und Sekundärerhebungen** durchzuführen:

- **Sekundäranalysen** der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- **flächendeckende Vor-Ort-Erhebung** der nahversorgungsrelevanten Angebotsituation im Untersuchungsraum mittels app-gestützter Ladenbegehungen und Flächenerfassungen;
- **Begehungen des Mikrostandorts** und des Standortumfelds sowie der wesentlichen Wettbewerbsstandorte und zentralen Versorgungsbereiche zur Beurteilung ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit.

Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2024 als mögliches erstes Jahr der Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.

2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

2.1 Mikrostandort

Der **Vorhabenstandort** befindet sich an der Brockeswalder Chaussee im westlichen Siedlungsgebiet der **Stadt Cuxhaven** im Stadtteil Süder-Westerwisch. Während der Netto-Lebensmitteldiscounter seine Verkaufsfläche an der Brockeswalder Chaussee 33 erweitern möchte, ist für den Lidl-Lebensmitteldiscounter eine Verlagerung auf das direkt östlich hiervon liegende Grundstück an der Brockeswalder Chaussee 25 geplant, die ebenfalls von einer Verkaufsflächenerweiterung begleitet sein soll.



Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts

Die **verkehrliche Anbindung** des Vorhabenstandorts kann aufgrund der Lage an der Brockeswalder Chaussee als sehr gut bezeichnet werden. Die Straße stellt eine Anbindung zur Kernstadt in Richtung Osten und zu den Stadtteilen Berensch-Arensch, Duhnen, Holte-Spangen, Salenburg und Stickenbüttel in Richtung Westen her. Die Erschließung des Vorhabenstandorts erfolgt über die Zu- und Abfahrt von der Brockeswalder Chaussee, die in östlicher Richtung in die B 73 mündet. Zusätzlich kann der Lidl-Lebensmitteldiscounter künftig auch über die Straße Am Querkamp angefahren werden. Somit ist eine gute Anbindung beider Grundstücke und Nahversorgungsbetriebe gewährleistet. Sowohl auf dem Netto-Gelände als auch am künftigen Lidl-Markt sind ausreichend Stellplätze auf den jeweils den Betrieben vorgelagerten Parkflächen vorhanden. Die Anbindung mit dem **ÖPNV** erfolgt in unmittelbarer Nähe über die Bushaltestellen „Autohäuser“ sowie „Franz-Rotter-Allee“ an der Brockeswalder Chaussee (Linien 1002). Die Buslinie verkehrt einmal in der Stunde in beide Richtungen. Somit ist auch die Anbindung an den ÖPNV gesichert. Die fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohngebieten sowie die Anfahrt mit dem Fahrrad sind ebenfalls gewährleistet. **Insgesamt ist die Erreichbarkeit des Vorhabenstandorts als sehr gut zu beurteilen.**

Das **Vorhabenareal** an der Brockeswalder Chaussee 33 ist derzeit bereits geprägt von dem zu erweiternden Netto-Markt und dessen vorgelagerte Stellplatzanlage sowie einem unmittelbar daneben befindlichen Kik-Textildiscounter. Auf dem künftigen Lidl-Gelände an der Brockeswalder Chaussee 25 ist momentan eine leerstehende Ladenimmobilie zu verorten, die ehemals von dem Outdoor-Bekleidungsanbieter CuxOutlet genutzt wurde und die künftige Stellplatzfläche darstellt. Ferner befindet sich auf dem südlichen Abschnitt des Grundstücks der Lidl-Entwicklung gegenwärtig ein leerstehendes Autohaus. Hier soll die Einzelhandelsimmobilie des Discounters entstehen.



Abbildung 2: Verbundstandort aus Netto und Kik an der Brockeswalder Chaussee 33 (Blickrichtung Süden)



Abbildung 3: Leerstehende Einzelhandelsimmobilie an der Brockeswalder Chaussee 25 (Blickrichtung Südosten)



Abbildung 4: Leerstehende Immobilie im südlichen Planareal des Lidl-Markts (Blickrichtung Nordwesten)

Das **Standortumfeld** zeichnet sich durch heterogene Nutzungsstrukturen aus:

- Im **Norden** befinden sich eine Tankstelle sowie weitläufige Wohngebiete mit einer aufgelockerten Bebauungsstruktur in Form freistehender Ein- und Mehrfamilienhäuser. Unmittelbar nordwestlich ist auf der gegenüberliegenden Straßenseite eine große Einzelhandelsimmobilie zu verorten, die einen Combi-Verbrauchermarkt, einen Aldi-Lebensmitteldiscounter sowie einen Müller-Drogeriemarkt beherbergt. Zusammen mit dem Netto-Markt und dem benachbarten Kik-Textildiscounter stellen diese bereits heute die Nahversorgungsanlage Brockeswalder Chaussee dar.
- Unmittelbar **Östlich** des Vorhabenareals grenzen ein Autohaus sowie eine Kleingartenanlage an. Dahinter erstreckt sich ebenfalls ein weitläufiges Wohngebiet in aufgelockelter Bebauungsstruktur, ehe sich die Innenstadt Cuxhavens in rd. 1,5 km Entfernung befindet.

- Im **Süden** des Vorhabenstandorts sind gewerblich genutzte Flächen zu verzeichnen, besetzt durch diverse Autohäuser und Kfz-Werkstätten. Daran schließt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an, ehe die Siedlungsfläche des Stadtteils Süderwisch diese durchschneidet.
- **Westlich** des Vorhabenstandorts ist ein kleiner Besatz an Wohnnutzung zu verorten. In rd. 400 Metern befindet sich ein Penny-Lebensmitteldiscounter. An diesen schließt das Siedlungsgebiet des Stadtteils Westerwisch an.
- Unmittelbar **zwischen dem Netto-Markt und dem Lidl-Planareal** befinden sich ein Fahrradkurier, eine Zimmerei sowie eine Taxivermietung.



Abbildung 5: Einzelhandelsagglomeration an der Brockeswalder Chaussee im direkten Umfeld des Vorhabenstandorts (NVL Brockeswalder Chaussee)



Abbildung 6: Blick entlang der Brockeswalder Chaussee in östliche Richtung



Abbildung 7: Blick entlang der Brockeswalder Chaussee in westliche Richtung

Nach dem kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Cuxhaven aus dem Jahr 2014 ist der Vorhabenstandort als **sonstiger Grundversorgungsstandort** eingestuft und liegt außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs.

2.2 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die Erweiterung des **Netto-Lebensmitteldiscounters** an der Brockeswalder Chaussee 33 in Cuxhaven von **gegenwärtig rd. 700 qm auf künftig rd. 1.100 qm Verkaufsfläche (+ rd. 400 qm)**. Gleichzeitig möchte der **Lidl-Lebensmitteldiscounter** von der Brockeswalder Chaussee 8 an die Brockeswalder Chaussee 25 verlagern und in diesem Zuge seine Verkaufsfläche von **gegenwärtig rd. 805 qm auf künftig rd. 1.450 qm (+ rd. 645 qm) erweitern**. Eine nahversorgungsrelevante Nachnutzung der dann freiwerdenden Immobilie des Lidl-Markts ist nicht vorgesehen bzw. ist auszuschließen.

Der Sortimentsschwerpunkt der beiden Betriebe liegt in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Damit umfasst das Vorhaben zwei **typische Nahversorgungsanbieter**. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer Randsortimente¹ wird erfahrungsgemäß bei rd. 10 % liegen.

¹ Non-Food-Sortimente ohne Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel.

 Veränderung der Verkaufsflächenstruktur durch das Vorhaben

Branchenmix	VKF in qm Status quo	VKF in qm Zuwachs	VKF in qm nach Erweiterung
periodischer Bedarf	1.355	940	2.295
davon Lidl-Lebensmitteldiscounter	725	580	1.305
davon Netto-Lebensmitteldiscounter	630	360	990
aperiodischer Bedarf	150	105	255
davon Lidl-Lebensmitteldiscounter	80	65	145
davon Netto-Lebensmitteldiscounter	70	40	110
Gesamt	1.505	1.045	2.550
davon Lidl-Lebensmitteldiscounter	805	645	1.450
davon Netto-Lebensmitteldiscounter	700	400	1.100

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben der Auftraggeber

Tabelle 1: Sortimentsstruktur der Gesamtentwicklung

Zur Umsetzung der Gesamtentwicklung ist eine Änderung des bisherigen B-Plans (B-Plan Nr. 49 „Querkamp“) erforderlich. Prüfungsmaßstab sind demnach **§ 11 Abs. 3 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB** in Verbindung mit dem LROP Niedersachsen und dem RROP für den Landkreis Cuxhaven. Darüber hinaus ist das Vorhaben auf seine Kompatibilität mit dem städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept hin zu prüfen.

Auch wenn bei einem Erweiterungsvorhaben grundsätzlich das gesamte neue Vorhaben hinsichtlich seiner Gestalt und Ausstrahlungswirkung baurechtlich zu prüfen ist, muss berücksichtigt werden, dass die bestehenden Betriebe ihre Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert haben. Daher ist nur der mit dem Vorhaben verbundene Zusatzumsatz in der Wirkungsanalyse für das Vorhaben prüfungsrelevant, der sich aus der Verkaufsflächenerweiterung und der allgemein zu erwartenden Attraktivitätssteigerung der Märkte ergibt.² Schließlich sind die bestehenden Betriebe bereits heute Bestandteil des Einzelhandelsgefüges. Eine nahversorgungsrelevante Nachnutzung des Altstandorts von Lidl ist auszuschließen.³

² Vgl. u.a. Urteile des OVG Münster (AZ 10A 1417/07 und 10A 2601/07).

³ Das Gebiet wird als WA ausgewiesen. Gleichwohl darf die Bestandsfläche so lange für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel genutzt werden, wie das Gebäude und die Nutzung bestehen (Bestandsschutz-Regelung). Wenn die Nutzung aufgegeben oder das Gebäude abgebrochen wird, entfällt diese Nutzung und es ist ein WA.

An der Brockeswalder Chaussee 33 in Cuxhaven ist die Erweiterung des Netto-Lebensmitteldiscounters von gegenwärtig rd. 700 qm auf künftig rd. 1.100 qm Verkaufsfläche geplant. Gleichzeitig möchte der an der Brockeswalder Chaussee 8 bestehende Lidl-Markt auf das östlich hiervon gelegene Grundstück an der Brockeswalder Chaussee 25 verlagern und in diesem Zuge seine Verkaufsfläche von gegenwärtig rd. 805 qm auf künftig rd. 1.450 qm erweitern. Somit beläuft sich die Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens auf rd. 2.550 qm, was einem Verkaufsflächenzuwachs gegenüber dem status quo von rd. 1.045 qm entspricht. Eine nahversorgungsrelevante Nachnutzung des Lidl-Altstandorts ist auszuschließen.

Zur Umsetzung der Gesamtentwicklung ist eine Änderung des bisherigen B-Plans (B-Plan Nr. 49 „Querkamp“) erforderlich. Prüfungsmaßstab sind demnach § 11 Abs. 3 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit dem LROP Niedersachsen und dem RROP für den Landkreis Cuxhaven. Darüber hinaus ist das Vorhaben auf seine Kompatibilität mit dem städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept hin zu prüfen.

3 Rahmendaten des Makrostandorts

3.1 Lage im Raum und zentralörtliche Struktur

Die **Stadt Cuxhaven** befindet sich an der Nordseeküste im Bereich der Elbmündung und bildet den nördlichsten Punkt Niedersachsens. Neben der Kernstadt Cuxhaven setzt sich die Stadt aus elf weiteren Stadtteilen zusammen.

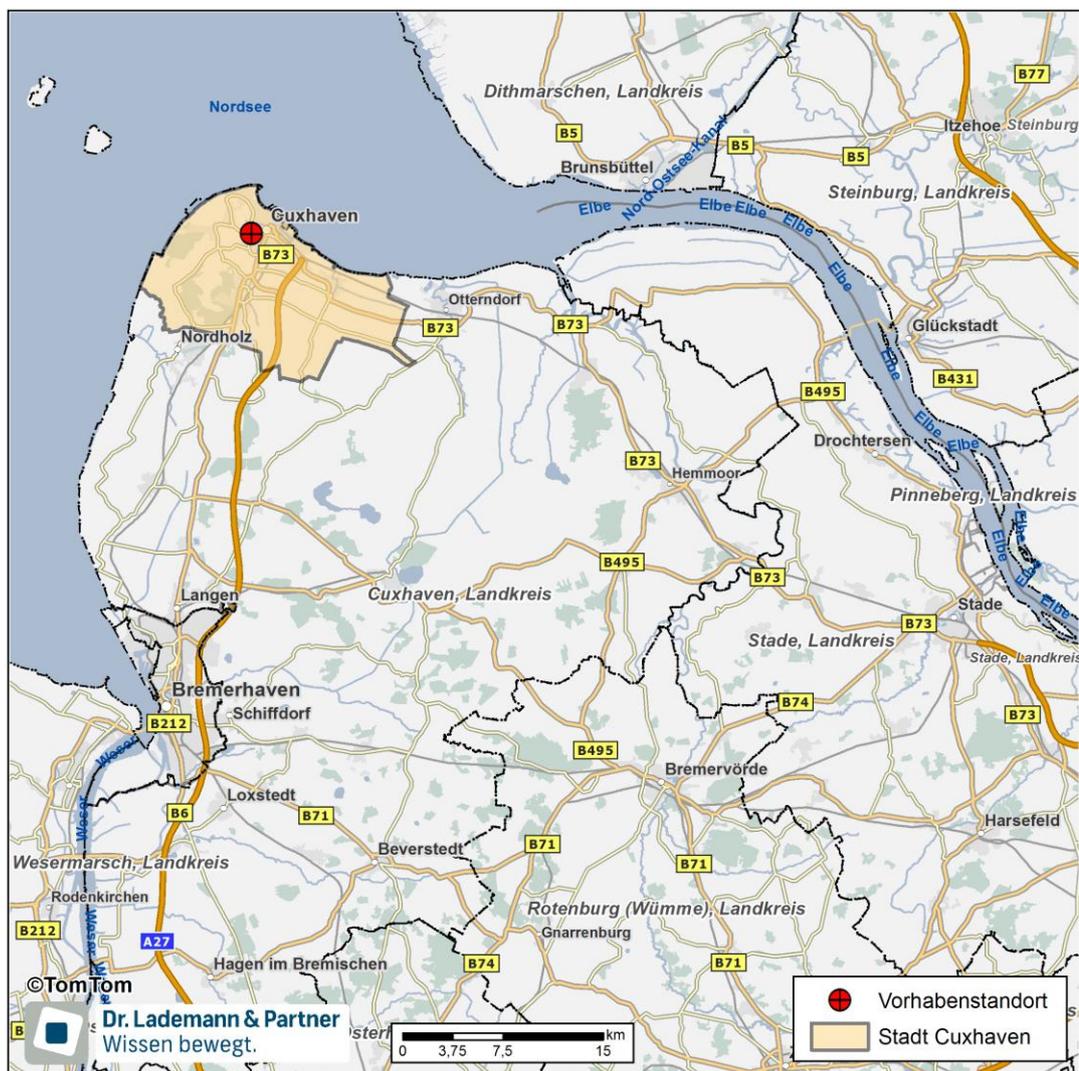


Abbildung 8: Lage im Raum

Die **verkehrliche Anbindung** Cuxhavens erfolgt über die A 27 in Richtung Bremerhaven und Bremen. Zudem stellt die B 73 eine Verbindung in Richtung Stade und Hamburg dar. Regional ist die Stadt mit dem übrigen Landkreis Cuxhaven über ein Netz aus mehreren Landstraßen verbunden.

Den zentralen **ÖPNV**-Drehpunkt bildet der Cuxhavener Bahnhof in der Kernstadt. Der Bahnhof ist auf der Bahnstrecke Bremerhaven–Cuxhaven der EVB (RE 33 Nordseebahn, täglich im 1-Stunden-Takt) und aus Richtung Hamburg über Stade und Hemmoor mit der Niederelbebahn per Metronom zu erreichen (RE 5, gleiche Taktung). Cuxhaven ist zudem Ausgangspunkt für eine Vielzahl an Regionalbussen. Den Stadtverkehr übernehmen mehrere Stadtbuslinien der KVG aus Stade. Eine Fähre bindet die Stadt darüber hinaus mit Helgoland an, sodass Cuxhaven als Zwischenstopp zahlreicher Inselbesucher fungiert.

Von Seiten der Regional- und Landesplanung ist Cuxhaven als **Mittelzentrum** eingestuft. Neben mittelzentralen Versorgungsfunktionen (gehobener Bedarf) soll Cuxhaven dabei auch grundzentrale Versorgungsfunktionen übernehmen. Gemäß des LROP Niedersachsen aus dem Jahr 2017 ist der grundzentrale Verflechtungsbereich die Stadt Cuxhaven selbst. Cuxhaven übernimmt demnach im periodischen Bedarfsbereich eine Versorgungsfunktion für das eigene Stadtgebiet.

Die nächstgelegenen Orte mit zentralörtlicher Funktion sind die Grundzentren Otterndorf in rd. 17 km östlicher und Nordholz in rd. 13 km südlicher Entfernung. Hemmoor und Stade stellen die umliegenden Mittelzentren in rd. 45 km bzw. 70 km südöstlicher Entfernung dar. In rd. 45 km südlicher Entfernung befindet sich das nächstgelegene Oberzentrum Bremerhaven.

3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die **Bevölkerungsentwicklung** in Cuxhaven verlief seit 2016 mit einer jährlichen Veränderungsrate von rd. 0,03 % p.a. nahezu stagnierend. Während das angrenzende Otterndorf sowie das Mittelzentrum Stade mit einem Einwohnerzuwachs von rd. 0,6 % p.a. bzw. 0,5 % p.a. eine positive Bevölkerungsentwicklung verzeichnen, weisen das Mittelzentrum Hemmoor mit rd. – 0,3 % p.a. und das Oberzentrum Bremerhaven mit rd. – 0,1 % p.a. negative Entwicklungsquoten auf. Im Vergleich zum Schnitt des Landkreises Cuxhaven (rd. 0,1 % p.a.) sowie zum Landesdurchschnitt Niedersachsens (rd. 0,2 % p.a.) ist die Bevölkerungsentwicklung in Cuxhaven als durchschnittlich bzw. leicht unterdurchschnittlich zu beurteilen.

Insgesamt lebten in Cuxhaven Anfang 2021

gut 48.300 Einwohner.

Einwohnerentwicklung in Cuxhaven im Vergleich

Gemeinde, Stadt, Landkreis, Land	2016	2021	abs.	+/- 16/21	Veränderung
				in %	p.a. in %
Cuxhaven	48.264	48.326	62	0,1	0,03
Otterndorf	7.230	7.449	219	3,0	0,6
Hemmoor	8.861	8.743	-118	-1,3	-0,3
Stade	46.378	47.611	1.233	2,7	0,5
Bremerhaven	114.025	113.557	-468	-0,4	-0,1
Landkreis Cuxhaven	198.103	198.826	723	0,4	0,1
Niedersachsen	7.926.599	8.003.421	76.822	1,0	0,2

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

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Für die **Prognose der Bevölkerungsentwicklung** in Cuxhaven kann in Anlehnung an die Prognose von MB-Research⁴, unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren, davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen in den nächsten Jahren hingegen leicht negativ entwickeln werden. Im Jahr 2024 (dem möglichen Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist in Cuxhaven daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

gut 47.700 Einwohnern.

Cuxhaven verfügt über eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer**⁵ von 95,2. Die Kaufkraftkennziffer fällt damit im Vergleich zum Schnitt des Landkreises Cuxhaven (98,1) sowie zum Landesdurchschnitt Niedersachsens (99,6) unterdurchschnittlich aus.

Unmittelbar an der Nordseeküste und dem vorgelagerten Wattenmeer gelegen, verfügt Cuxhaven aufgrund der naturräumlichen Begebenheiten über erhebliche **Tourismuspotenziale**, die sich positiv auf die Einzelhandelssituation in Form eines zusätzlichen Nachfragepotenzials auswirken können. Der touristische Schwerpunkt findet sich im Westen des Stadtgebiets in den drei zu Cuxhaven gehörenden Kurorten Döse, Duhnen und Sahlenburg wieder. Darüber hinaus sind touristische Einrichtungen in der Cuxhavener Kernstadt, insbesondere im Bereich Grimmershörn, dem Lotsenviertel und in Ritzebüttel zu verorten. Dies induziert signifikante Potenziale für den örtlichen Einzelhandel – gerade auch im nahversorgungsrelevanten Bedarf. So verzeichnete die Stadt Cuxhaven im Jahr 2019 – als realistisches Referenzjahr vor

⁴ Vgl. kleinräumige Bevölkerungsprognose von MB-Research 2021. Die Modellrechnung berücksichtigt insbesondere die Angaben des Statistischen Bundesamts (prozentuale Veränderung auf Ebene der Stadt- und Landkreise sowie Gemeinden > 2.000 Einwohner: 14. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung).

⁵ Vgl. MB-Research: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2021. Durchschnitt Deutschland=100.

Ausbruch der Covid19-Pandemie und den damit einhergehenden Restriktionen der Reisefreiheit und Mobilität – rd. 1,5 Mio. Gästeübernachtungen⁶.

Tourismusedwicklung in Cuxhaven bis 2019

Übernachtungen

Stadt, Kreis, Land	2016	2019	abs.	+/- 16/21 in %	Veränderung p.a. in %
Cuxhaven	1.466.286	1.515.073	48.787	3,3	1,1
Landkreis Cuxhaven	2.526.821	2.562.352	35.531	1,4	0,5
Niedersachsen	42.766.712	46.228.427	3.461.715	8,1	2,6

Gästeankünfte

Stadt, Kreis, Land	2016	2019	abs.	+/- 16/21 in %	Veränderung p.a. in %
Cuxhaven	363.457	388.227	24.770	6,8	2,2
Landkreis Cuxhaven	599.058	632.700	33.642	5,6	1,8
Niedersachsen	14.096.660	15.416.654	1.319.994	9,4	3,0

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (Stand jeweils 01.01.). Gezählt wurden Beherbergungsbetriebe mit mind. 10 Betten sowie geöffnete Campingplätze mit mind. 10 Stellplätzen

Tabelle 3: Tourismusedwicklung in Cuxhaven

Die vorangegangene Tabelle verdeutlicht die touristische Bedeutung der Stadt Cuxhaven: Insgesamt zählte die Stadt im Jahr 2019 rd. 1,5 Mio. Gästeübernachtungen (Steigerung gegenüber 2016 um rd. + 1,1 % p.a.). Dabei sei noch vermerkt, dass in dieser Statistik lediglich Beherbergungsbetriebe und Campingplätze mit mindestens 10 Betten bzw. Stellplätzen erfasst wurden. Privat vermittelte Ferienhäuser oder Ferienwohnungen wurden nicht erfasst. Darüber hinaus ist ebenfalls ersichtlich, dass sowohl die Anzahl der Gästeankünfte als auch der Übernachtungen im betrachteten Zeitraum in der Stadt Cuxhaven stärker gestiegen ist als der Schnitt des Landkreises. Hinzu kommt eine beachtliche Anzahl an Tagestouristen, aus der sich ein deutliches zusätzliches Umsatzpotenzial für den örtlichen Einzelhandel generiert. Ferner ist mit dem zunehmenden Wegfall der Corona-Maßnahmen und dem Trend zum Urlaub im eigenen Land mit einer raschen Erholung der Tourismuszahlen zu rechnen.

⁶ Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (Stand 01.11.2021). Gezählt wurden geöffnete Beherbergungsbetriebe mit mind. 10 Betten sowie geöffnete Campingplätze mit mind. 10 Stellplätzen.

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum sind differenziert zu betrachten. Sowohl der prognostizierte Bevölkerungsrückgang als auch die unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer wirken restriktiv auf die Einzelhandelsentwicklung in Cuxhaven. Andererseits induziert das erhebliche Tourismuspotezial und das damit verbundene zusätzliche Nachfragepotezial Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung. Dies wurde bei der nachfolgenden Wirkungsprognose des Vorhabens berücksichtigt. Cuxhaven ist raumordnerisch als Mittelzentrum eingestuft und übernimmt dabei im Sinne des LROP im periodischen Bedarf eine Versorgungsfunktion für das eigene Stadtgebiet (= grundzentraler Verflechtungsraum).

4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

4.1 Methodische Vorbemerkungen

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

Dabei ist neben der Erreichbarkeit des Standorts und dem Agglomerationsumfeld, vor allem die Wettbewerbssituation im Raum für die konkrete Ausdehnung des Einzugsgebiets ausschlaggebend. Die Wettbewerbsstruktur im Raum kann sowohl limitierend als auch begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets wirken. Darüber hinaus sind die eigenen Filialnetze von Lidl und Netto zu berücksichtigen.

4.2 Wettbewerb im Raum

Im Wettbewerb steht das Vorhaben vor allem mit den typgleichen Lebensmitteldiscountern, die in einer ähnlichen Größendimensionierung wie die beiden Vorhabenmärkte (oder größer) agieren. Ferner wirken sich die im Untersuchungsraum ansässigen Vollsortimenter in Form von Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern ebenfalls auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets aus, auch wenn diese aufgrund des abweichenden Betriebstyps sowie der Preiskategorien der angebotenen Waren als auch der abweichenden Frische- und Servicekompetenz nicht in unmittelbarer Konkurrenz zum Vorhaben stehen.

Nachfolgende Karte enthält die strukturprägenden Lebensmittelbetriebe ab einer Verkaufsfläche von 400 qm (ohne Getränkemärkte und Drogeriemärkte). Wie dieser zu entnehmen ist, konzentrierten sich die nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen fast ausschließlich auf das eigene **Stadtgebiet von Cuxhaven**. So verzeichnet die Kernstadt bereits einen dichten Handelsbesatz bezüglich des periodischen Bedarfsbereichs mit einem vielfältigen Betriebstypenmix aus diversen Lebensmitteldiscountern, Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern. Dem gegenüberstehend weisen die südlichen bzw. westlichen Stadtteile Altenwaide und Sahlenburg einen deutlich geringeren Einzelhandelsbesatz auf, was jedoch auch auf die abnehmende Siedlungsdichte zurückzuführen ist.

Außerhalb des Stadtgebiets von Cuxhaven verfügt v.a. das südlich angrenzende Grundzentrum Nordholz rd. (13 km Entfernung) über zwei Lebensmitteldiscounter sowie einen Verbrauchermarkt.

Der nächstgelegene Netto-Markt befindet sich am Strichweg 148 in Cuxhaven in rd. 3 km nördlicher Entfernung zum Vorhabenstandort, während der nächstgelegene Lidl-Markt am Feldweg 21 in Cuxhaven in rd. 2,5 km nördlicher Entfernung zu verorten ist.

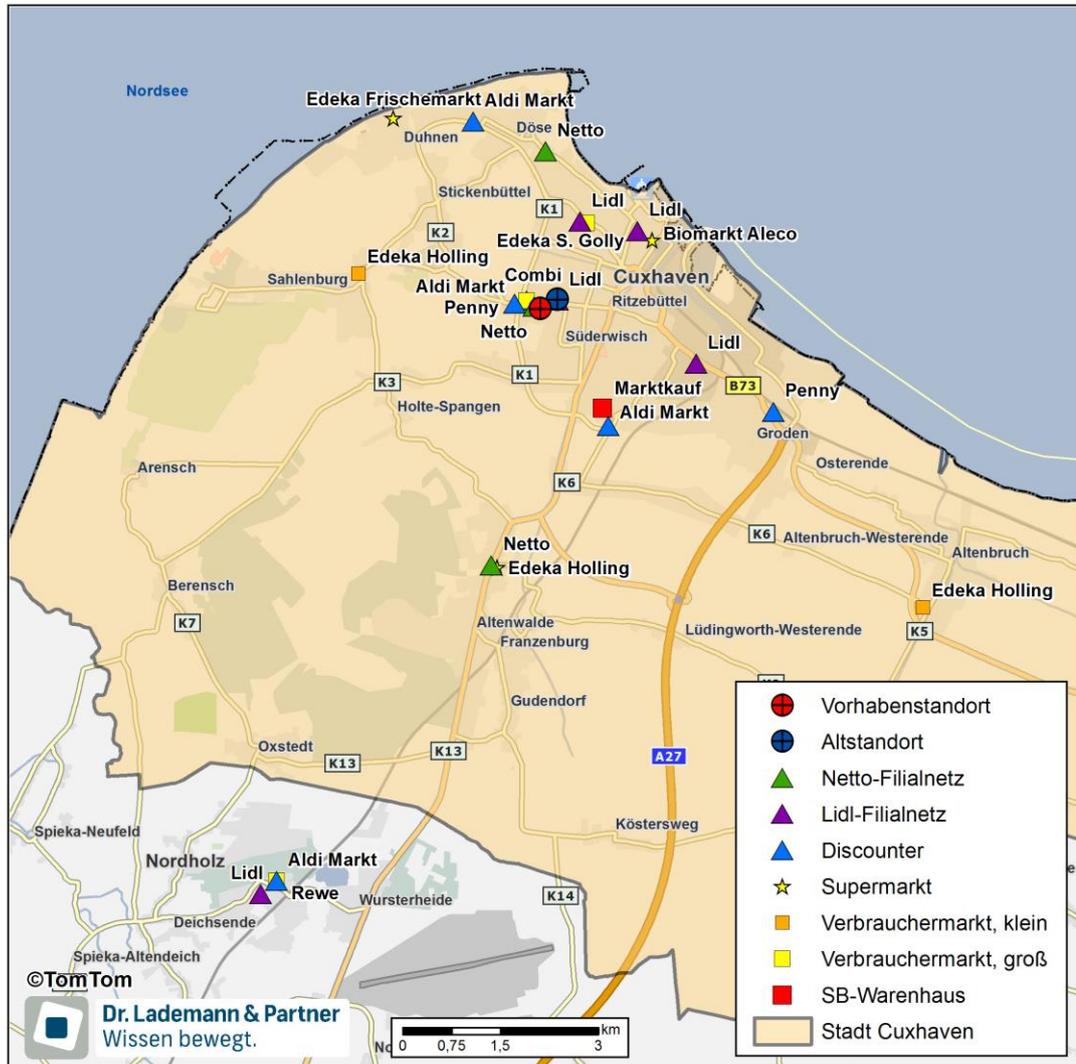


Abbildung 9: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum

Insgesamt ist somit von einer intensiven vorhabenrelevanten Wettbewerbssituation innerhalb des Siedlungsschwerpunkts von Cuxhaven auszugehen, die sich limitierend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt. Dem gegenüberstehend verzeichnen die peripher gelegenen Stadtteile sowie die umliegenden Kommunen einen deutlich geringeren Handelsbesatz bezüglich des nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs.

4.3 Herleitung des Einzugsgebiets

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

Das **Einzugsgebiet des Vorhabens** erstreckt sich in erster Linie über das westliche und südwestliche Stadtgebiet von Cuxhaven. Die Einzugsgebietszone 1 erstreckt sich dabei v.a. über große Teile des Stadtteils Süder-Westerwisch, in welchem sich der Vorhabenstandort befindet. Die Zone 2 umfasst darüber hinaus die im westlichen/ südwestlichen Stadtgebiet gelegenen Stadteile Stickenbüttel, Sahlenburg, Holte-Spangen und Bereiche der Stadtteile Duhnen und Berensch/ Arensch.

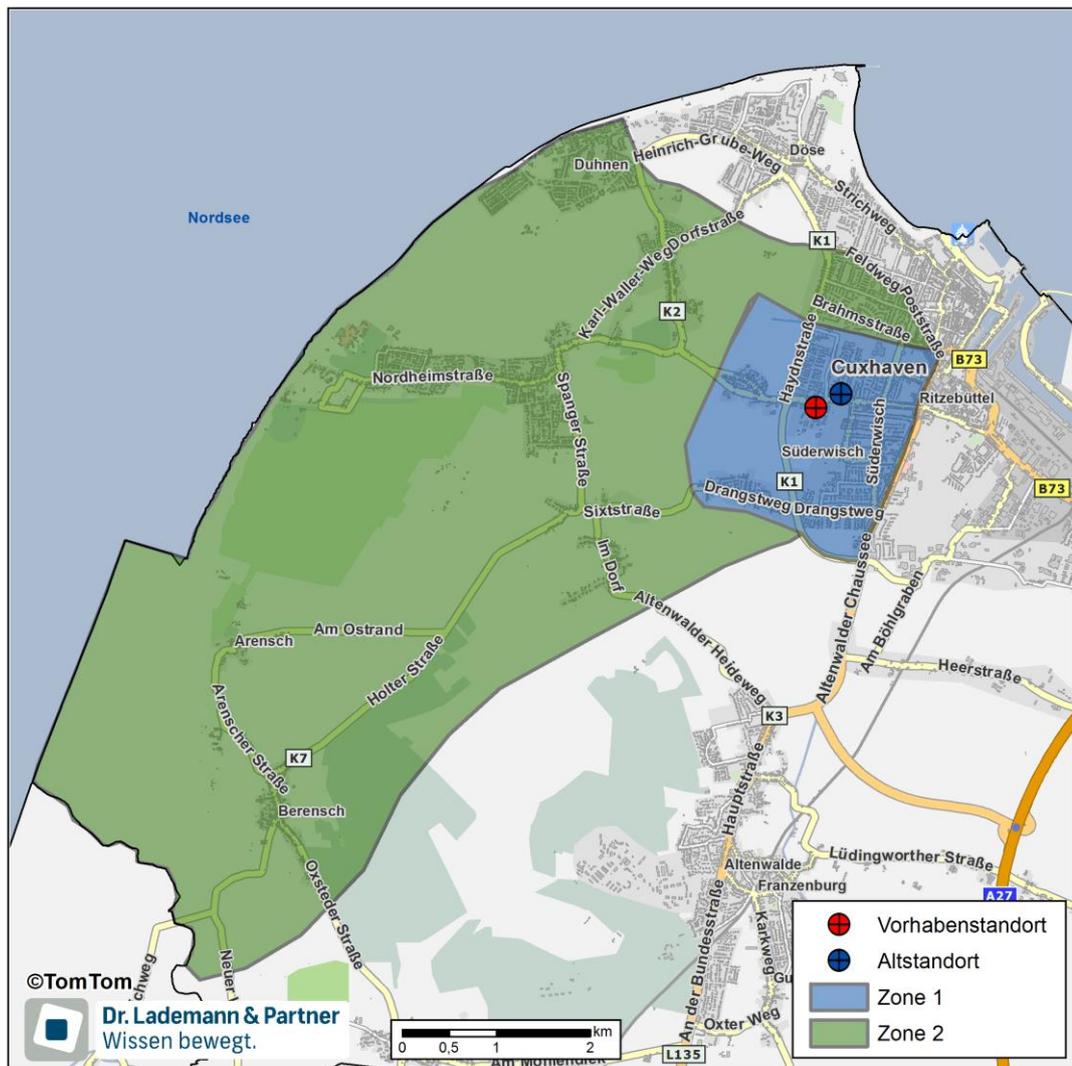


Abbildung 10: Einzugsgebiet des Vorhabens

In dem prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit etwa 17.600 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen kann von einem rückläufigen **Einwohnerpotenzial in 2024** ausgegangen werden von insgesamt

rd. 17.400 Einwohnern.

Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens in Cuxhaven

Bereich	2021	2024
Zone 1	7.443	7.340
Zone 2	10.195	10.060
Einzugsgebiet	17.638	17.400

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

Tabelle 4: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens

4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft⁷ im Einzugsgebiet sowie des zu Grunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabebesatzes beträgt das **Nachfragepotenzial** für die vorhabenrelevanten Sortimente aktuell rd. 109,7 Mio. €.

Bis zur prospektiven vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2024 ist angesichts der prognostizierten negativen Bevölkerungsentwicklung von einem **Rückgang des Nachfragepotenzials auszugehen auf**

rd. 108,3 Mio. € (- 1,4 Mio. €).

Davon entfallen rd. 57,3 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereich.

Nachfragepotenzial des Vorhabens 2024 in Mio. €

Daten	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Periodischer Bedarf*	24,2	33,1	57,3
Aperiodischer Bedarf**	21,5	29,4	50,9
Gesamt	45,7	62,6	108,3

Quelle: Eigene Berechnungen. * ohne pharmazeutischer und medizinischer Bedarf ** ohne Möbel.

Tabelle 5: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit

⁷ Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern MB-Research 2021

Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens in Cuxhaven im Jahr 2024 rd. 17.400 Personen. Das nahversorgungsrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird sich bis zur Marktwirksamkeit auf rd. 108,3 Mio. € belaufen, was einem Rückgang von rd. 1,4 Mio. € gegenüber dem status quo entspricht. Von dem Nachfragepotenzial in 2024 entfallen rd. 57,3 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereich.

5 Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im nachfolgenden Kapitel werden die Angebotsstrukturen sowie die städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets analysiert.

5.1 Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur im Einzugsgebiet

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde im Mai 2022 durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige Erhebung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestands im prospektiven Einzugsgebiet⁸ des Vorhabens durchgeführt.

Den Ergebnissen dieser Erhebung zufolge wird im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens eine **vorhabenrelevante Verkaufsfläche von**

rd. 11.500 qm

vorgehalten. Mit rd. 4.600 qm Verkaufsfläche entfällt der Schwerpunkt davon auf die Nahversorgungslage an der Brockeswalder Chaussee in der Zone 1. Auf das touristisch geprägte Nahversorgungszentrum Duhnen entfallen rd. 620 qm Verkaufsfläche, wovon der Großteil auf den EDEKA-Markt „Frischemarkt Metscher“ zurückzuführen ist. Das übrige Angebot im Einzugsgebiet entfällt auf Streulagen, welche v.a. in der Zone 2 mit rd. 4.000 qm einen bedeutenden Anteil einnehmen.

⁸ Die Abgrenzung (Kartierung) des Einzugsgebiets wurde dabei wie in Kapitel 4 erläutert vorgenommen und umfasst im Wesentlichen das westliche und südwestliche Stadtgebiet von Cuxhaven.

Verkaufsflächenstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

Periodischer Bedarf	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in qm
NVL* Brockeswalder Chaussee	5	4.575
Streulage	10	2.285
Zone 1	15	6.860
NVZ Duhnen	5	630
Streulage	7	4.030
Zone 2	12	4.660
Einzugsgebiet gesamt	27	11.520

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet. *Nahversorgungslage

Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

Die nahversorgungsrelevante **Verkaufsflächendichte** innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets beträgt rd. 650 qm/1.000 Einwohner und liegt damit über dem bundesdeutschen Durchschnitt (rd. 530 qm je 1.000 Einwohner⁹). Dies deutet zunächst auf einen quantitativ hohen Besatz an Verkaufsfläche und eine intensive Wettbewerbssituation hin. Allerdings sei abermals auf die Funktion von Cuxhaven und speziell der Kurorte im westlichen/nördlichen Stadtgebiet als Ferien- und Urlaubsziel hinzuweisen, weshalb auch für die Touristen und Tagesbesucher ein adäquates Einzelhandelsangebot bestehen sollte. Zentralitätsgewichtet liegt die nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte bei knapp 610 qm /1.000 Einwohner.

Folgende Darstellung gibt einen Überblick über die räumliche Lage der strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe ab rd. 400 qm Verkaufsfläche (ohne Getränkemärkte und Drogeriefachmärkte) innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets des Vorhabens.

⁹ Der angegebene Wert bezieht sich auf alle Betriebsformen des periodischen Bedarfsbereichs (ohne Apotheken) und basiert auf eigenen Berechnungen auf der Grundlage von Daten einschlägiger Institute und Verbände (v.a. EHI Retail Institute, TradeDimensions).

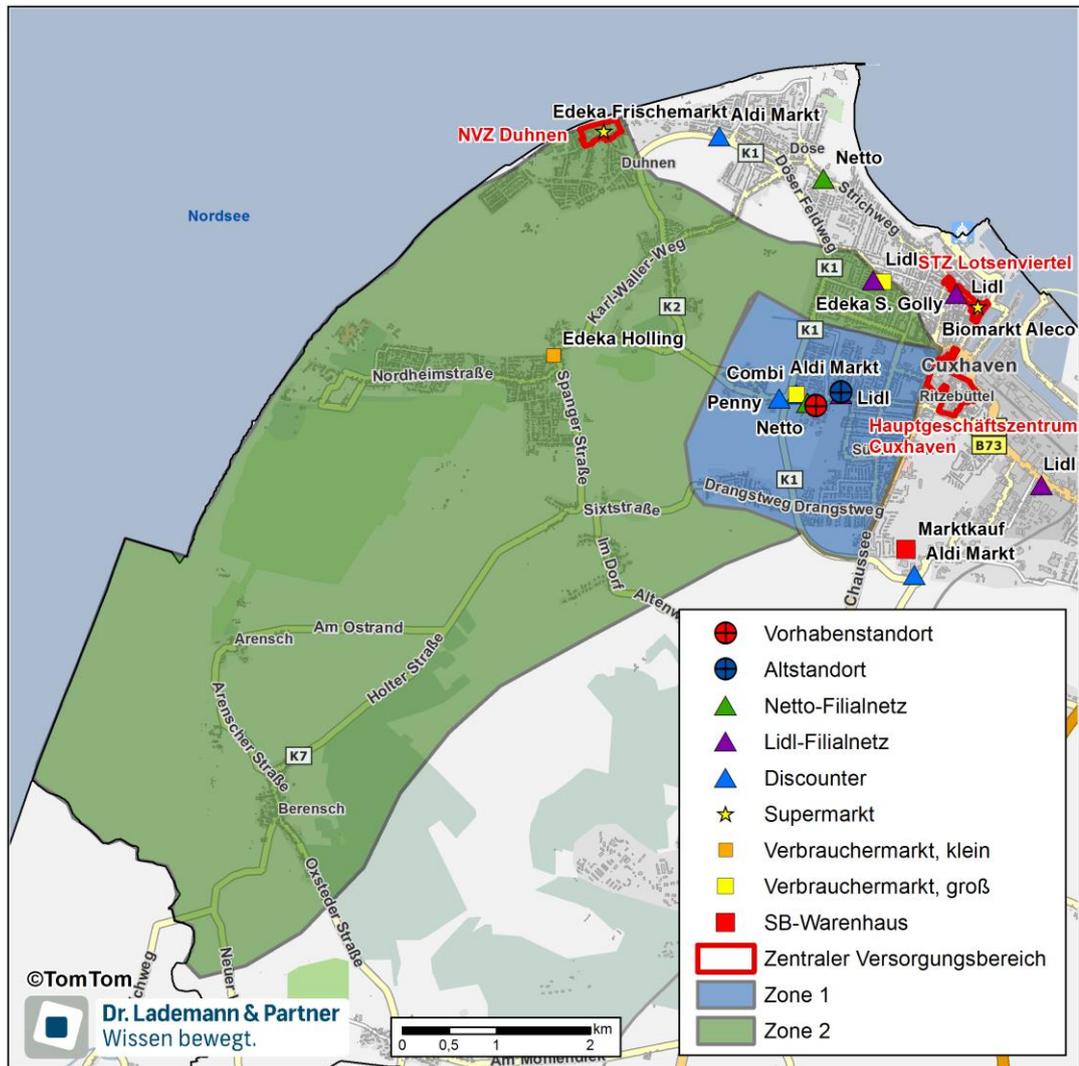


Abbildung 11: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation

Die flächengrößten nahversorgungsrelevanten Anbieter (Lebensmitteleinzelhandel > 400 qm Verkaufsfläche) im prospektiven Einzugsgebiet sind neben den zu prüfenden Lebensmitteldiscountern Netto und Lidl an der Brockeswalder Chaussee noch:

Zone 1

- Combi-Verbrauchermarkt an der Brockeswalder Chaussee 52, Nahversorgungslage Brockeswalder Chaussee
- Aldi-Lebensmitteldiscounter an der Brockeswalder Chaussee 52, Nahversorgungslage Brockeswalder Chaussee
- Penny-Lebensmitteldiscounter an der Brockeswalder Chaussee 67, Streulage

Zone 2

- Lidl-Lebensmitteldiscounter am Feldweg 21, Streulage
- EDEKA-Verbrauchermarkt am Feldweg 15, Streulage

- EDEKA-Verbrauchermarkt an der Spanger Straße 4, Streulage
- EDEKA-Supermarkt an der Cuxhavener Straße 100a, NVZ Duhnen

Betrachtet man die Versorgungsstruktur im Einzugsgebiet unter Berücksichtigung der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe, so ist festzustellen, dass die Einzelhandelsagglomeration an der Brockeswalder Chaussee mit aktuell vier strukturprägenden Nahversorgungsbetrieben (Aldi, Netto, Combi; Drogerie Müller) einen räumlichen Schwerpunkt der Nahversorgung im Einzugsgebiet bildet.

Die (aktuellen) Standorte der Lidl- und Penny-Lebensmitteldiscounter agieren weitgehend autonom voneinander. Mit der Realisierung der Verlagerung und Erweiterung des Lidl-Markts würde dieser ein Teil der Nahversorgungslage Brockeswalder Chaussee.

Die Standorte der EDEKA-Märkte bilden zudem wichtige Nahversorgungsstandorte für die jeweiligen Stadtteile. So gewährleisten der EDEKA-Verbrauchermarkt sowie der Lidl-Lebensmitteldiscounter am Feldweg die verbrauchernahe Versorgung für die Wohnbereiche der nördlichen Kernstadt. Der EDEKA-Markt in Duhnen übernimmt darüber hinaus im höheren Maße eine Versorgungsfunktion für Touristen. Bei der Anzahl der Betriebstypen besteht ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen discountorientierten Lebensmittelangeboten und Vollsortimentern.



Abbildung 12: Betriebe an der Nahversorgungslage Brockeswalder Chaussee (ohne Netto; Blickrichtung Norden)



Abbildung 13: Penny-Lebensmitteldiscounter an der Brockeswalder Chaussee 67, Streulage



Abbildung 14: Lidl-Lebensmitteldiscounter am Feldweg 21, Streulage



Abbildung 15: EDEKA-Verbrauchermarkt am Feldweg 15, Streulage



Abbildung 16: EDEKA-Verbrauchermarkt an der Spanger Straße 4, Streulage



Abbildung 17: EDEKA-Supermarkt an der Cuxhavener Straße 100a, NVZ Duhnen

5.2 Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur im Einzugsgebiet

Die Umsätze für den prüfungsrelevanten Einzelhandel im Einzugsgebiet wurden auf der Grundlage allgemeiner Branchenkennziffern, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt.

Der **Brutto-Umsatz** bei den vorhabenrelevanten Sortimenten innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt

rd. 62,1 Mio. € (ohne aperiodische Randsortimente).

Auch umsatzseitig betrachtet entfällt der Schwerpunkt mit rd. 24,1 Mio. € auf die Einzelhandelsbetriebe innerhalb der Nahversorgungsanlage Brockeswalder Chaussee.

Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

Periodischer Bedarf	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
NVL* Brockeswalder Chaussee	4.575	24,1
Streulage	2.285	11,9
Zone 1	6.860	36,0
NVZ Duhnen	630	3,6
Streulage	4.030	22,4
Zone 2	4.660	26,1
Einzugsgebiet gesamt	11.520	62,1

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet. *Nahversorgungslage

Tabelle 7: Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

Die **durchschnittliche Flächenproduktivität** für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 5.400 € je qm Verkaufsfläche und wird im Wesentlichen von den umsatzstarken Lebensmitteldiscountern und Vollsortimentern getrieben.

Daraus resultiert eine nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität von rd. 107 % für das Einzugsgebiet, die auf gegenwärtige Kaufkraftzuflüsse von außerhalb hindeutet. In der Zone 2 liegt der Zentralitätswert bei lediglich rd. 78 %. Zudem ist zu berücksichtigen, dass v.a. in der Zone 2 ein großer Teil des touristischen Einzelhandelspotenzials umgesetzt wird. Somit ist mit hohen Kaufkraftabflüssen aus der Zone 2 in die Kernstadt, aber auch an die Standorte in der Zone 1 zu rechnen.

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 11.500 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 62,1 Mio. € Umsatz generiert. Daraus resultiert eine nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität für das Einzugsgebiet von rd. 107 %, die auf gegenwärtige Kaufkraftzuflüsse von außerhalb hindeutet. Unter zusätzlicher Berücksichtigung der touristisch induzierten Nachfrage ist dennoch von Kaufkraftabflüssen aus dem Einzugsgebiet (v.a. aus der Zone 2) auszugehen.

5.3 Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungslagen

Im Folgenden sollen die untersuchten zentralen Versorgungsbereiche und weiteren Standortlagen dargestellt und hinsichtlich ihrer Leistung und Stabilität beurteilt werden. In dem kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Cuxhaven aus dem Jahr 2014 ist mit dem Nahversorgungszentrum Duhnen gegenwärtig ein bestehender zentraler Versorgungsbereich (kurz: ZVB) ausgewiesen, der sich **innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets** des Vorhabens befindet. Ferner ist das Vorhabenareal bzw. die Nahversorgungslage Brockeswalder Chaussee im Einzelhandelskonzept als sonstiger Grundversorgungsstandort bezeichnet.

Da das Vorhaben einen Teil seines Umsatzes auch mit der Rückholung gegenwärtiger Kaufkraftabflüsse generieren wird, ist nicht auszuschließen, dass auch Einzelhandelslagen **außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets** von den vorhabeninduzierten Auswirkungen betroffen sein können. So wurden auch die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche [Hauptgeschäftszentrum Cuxhaven (=Innenstadt) und Stadtteilzentrum Lotsenviertel] auf ihre Leistungsfähigkeit hin untersucht. Zudem wurde der Ergänzungsstandort Abschnede mitberücksichtigt, gleichwohl dieser keinen schützenswerten zentralen Versorgungsbereich darstellt.

5.3.1 Einzelhandelslagen innerhalb des Einzugsgebiets

NVZ Duhnen

Das **Nahversorgungszentrum Duhnen** liegt im gleichnamigen Stadtteil in rd. 4,5 km nordwestlicher Entfernung zum Vorhabenstandort an der Nordseeküste und verfügt über eine hohe Anziehungskraft für Touristen. Der Zentrumsbereich erstreckt sich bandförmig entlang der Cuxhavener Straße und dem Wehrbergesweg. Als touristisch geprägter Ort und der unmittelbaren Lage an der Nordseeküste verzeichnet das NVZ Duhnen eine hohe Aufenthaltsqualität. Den Kern des zentralen Versorgungsbereichs bildet der Platz ‚Am Dorfbrunnen‘ mit einer Vielzahl an gastronomischen Angeboten und einem Hotelkomplex als städtebaulich markanten Punkt. Das Zentrum verfügt insgesamt über eine räumlich kompakte, auf die fußläufige Versorgung ausgerichtete Angebotsstruktur, deren Dichte mit zunehmender Entfernung vom Zentrumskern sukzessive abnimmt.



Abbildung 18: Abgrenzung des NVZ Duhnen

Die **verkehrliche Erschließung** des Zentrums an das übergeordnete städtische Straßennetz erfolgt über die Cuxhavener Straße und die Duhner Allee, die den zentralen Bereich an den Heinrich-Grube-Weg (Bäderring) und in dessen weiterem Verlauf an den Cuxhavener Hauptgeschäftsbereich anbinden. Über diverse Buslinien (1001, 1006 und 1007) sowie die Haltestellen ‚Duhnen Strand‘ und ‚Seelust‘ ist das Nahversorgungscenter an das lokale Busliniennetz angebunden. Die verkehrliche Erreichbarkeit mit dem MIV und ÖPNV ist somit als gut zu bezeichnen.

Der **Schwerpunkt des Einzelhandelsangebots** liegt im mittelfristigen Bedarfsbereich mit überwiegend auf den Tourismus ausgerichteten Angeboten. Einziger Magnetbetrieb ist der im zentralen Versorgungsbereich ansässige Edeka-Lebensmittelmarkt ‚Frischemarkt Metscher‘. Er gewährleistet die wohnungsnahen Grundversorgung der im Stadtteil lebenden Einwohner, Übernachtungs- und Kurgäste. Bezüglich der Komplementärnutzungen dominiert das gastronomische Angebot in Form diverser

Restaurants, Cafés als auch Verkaufsständen. Ferner ist ein hoher Besatz an Übernachtungsmöglichkeiten zu verzeichnen.

Das Nahversorgungszentrum in Duhnen weist als touristisch geprägter zentraler Versorgungsbereich eine hohe städtebauliche Qualität auf. Das Zentrum macht mit seinem spezifischen Profil einen funktionsfähigen und stabilen Gesamteindruck. Insgesamt wird auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von rd. 630 qm ein Umsatz von rd. 3,6 Mio. € generiert (ohne aperiodische Randsortimente).



Abbildung 19: Platz 'Am Dorfbrunnen' im NVZ Duhnen

5.3.2 Einzelhandelslagen außerhalb des Einzugsgebiets

ZVB Hauptgeschäftsbereich Cuxhaven (Innenstadt)

Der Hauptgeschäftsbereich der Stadt Cuxhaven stellt den siedlungsräumlichen, wirtschaftlichen und kulturellen Mittelpunkt der Gesamtstadt dar. Das Zentrum ist im Süden durch die Südersteinstraße und im Westen durch die Abendrothstraße/ Friedrich-Carl-Straße begrenzt. Im Norden erstreckt sich das Zentrum bis zur Konrad-Adenauer-Allee. Der zentrale Versorgungsbereich befindet sich in rd. 1,5 km östlicher Entfernung zum Vorhabenstandort an der Brockeswalder Chaussee, außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets.

Die verkehrliche Erreichbarkeit des zentralen Versorgungsbereichs mit dem Pkw erfolgt über die B 73, die nördlich und westlich den Zentrumsbereich umschließt. Über die Bundesstraße sind die Anschlussstellen ‚Cuxhaven‘ und ‚Altenwalde‘ der A 27 in rd. 10 Minuten zu erreichen. Größere Stellplatzangebote bieten die privaten Parkhäuser unter den Passagen sowie die Stellplatzanlage des ehemaligen real SB-Warenhauses im Randbereich der Innenstadt (außerhalb der formalen Zentrumsabgrenzung). Die Erreichbarkeit mit dem PKW ist somit als gut zu bezeichnen. Der Bahnhof Cuxhaven

befindet sich im nordöstlichen Bereich des Hauptgeschäftsbereichs und stellt die zentrale Anschlussstelle des ÖPNV in der Stadt dar. Mehrere Regionalbahnen sowie regionale und stadtweite Busverbindungen bedienen den Bahnhof in regelmäßiger Taktung. Somit ist das Zentrum auch mit dem ÖPNV gut erreichbar.

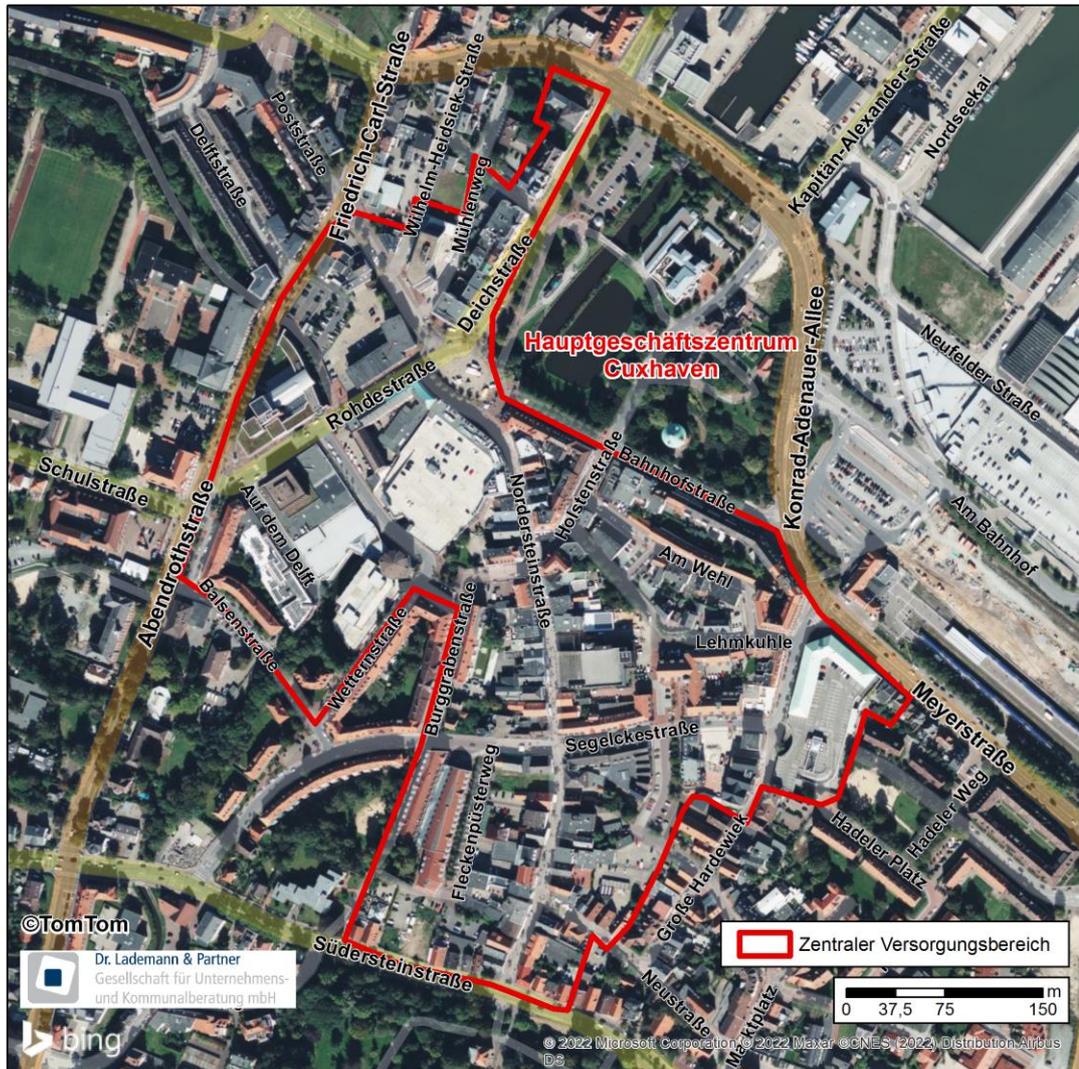


Abbildung 20: Abgrenzung des ZVB Hauptgeschäftsbereich Cuxhaven

Die **multifunktionale Innenstadt** ist geprägt durch eine Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, öffentlichen Einrichtungen und Wohnen. Der höchste und durchgängigste Einzelhandelsbesatz mit den stärksten Passantenfrequenzen ist entlang der Nordersteinstraße zu verzeichnen. Weitere Einzelhandelslagen mit einer erhöhten Einzelhandelsdichte finden sich in der Segelckestraße sowie der Johannes-Gutenberg-Straße. In den letzten Jahren wurde insbesondere der nördliche Bereich des Zentrums um den Kaemmererplatz, in Verbindung mit dem Bau der Nordsee Galerie auf dem ehemaligen Hertie-Gelände, städtebaulich aufgewertet. Der Kaemmererplatz fungiert somit nunmehr verstärkt als Eingangstor des Hauptgeschäftsbereichs. Der südliche Abschnitt der Nordersteinstraße (zwischen Penzancer Platz und

Südersteinstraße) verfügte bereits seit längerem über eine ansprechende städtebauliche und stadträumliche Gestaltung. Die Leerstandssituation in der Cuxhavener Innenstadt scheint sich in den letzten Jahren verbessert zu haben. So wurde die leerstehende Immobilie des ehemaligen Woolworth-Kaufhauses an zentraler Stelle der Nordersteinstraße durch die Verlagerung des Ernsting's family-Markts nachgenutzt. Generell verzeichnet der Großteil der im Hauptgeschäftsbereich ansässigen Betriebe ein zeitgemäßes und ansprechendes Erscheinungsbild, was sich positiv auf die Aufenthaltsqualität innerhalb dessen auswirkt.

Der **Schwerpunkt des Einzelhandelsangebots** konzentriert sich vorwiegend auf den mittelfristigen Bedarfsbereich und bedient mehrere Preissegmente. Neben der Nordersteinstraße als Haupteinkaufslage bilden die Nordsee Galerie mit den Magnetbetrieben C&A, H&M und Rossmann sowie die Holsten-Passage mit Jeans Fritz, Deichmann und Woolworth Eckpunkte des Einzelhandels. Zudem eröffnete das Kaufhaus Stolz eine Filiale in der ehemaligen Störtebeker-Passage am Cuxhavener Bahnhof und behob damit einen langfristigen städtebaulichen Missstand. Das Cuxhavener City Center an der westlichen Segelckestraße fungiert ebenfalls als Frequenzbringer, es dient jedoch vorwiegend als Dienstleistungszentrum mit Praxen und Büros. Strukturprägende Angebote des periodischen Bedarfs sind innerhalb der formalen Abgrenzung des Hauptgeschäftsbereichs nicht vorhanden. Einzige Ausnahme bildet der Rossmann-Drogeriemarkt, gleichwohl dieser keinen strukturprägenden Lebensmittelanbieter darstellt. Mit dem 2021 eingetretenen Leerstand des ehemaligen real-SB-Warenhauses unmittelbar nördlich und somit außerhalb der formalen Abgrenzung des Hauptgeschäftsbereichs entfällt auch dessen ergänzende Nahversorgungsfunktion. Konkrete Informationen zur Nachnutzung des Areals liegen gegenwärtig nicht vor. Momentan fungiert es als Stellplatzanlage für den MIV.

Der Hauptgeschäftsbereich von Cuxhaven verzeichnete in der Einzelhandelsentwicklung einige Erfolge (Neueröffnung der Nordsee Galerie und des Kaufhauses Stolz). Strukturprägende Angebote im periodischen Bedarfsbereich sind im Hauptzentrum nicht vorhanden. Als Frequenzbringer und Nahversorger der Innenstadt diente ehemals das SB-Warenhaus von real am Fischereihafen (gleichwohl außerhalb der formalen Abgrenzung des ZVB Hauptgeschäftsbereich), welches im September 2021 geschlossen wurde. Dennoch ist der Hauptgeschäftsbereich als stabil und funktionsfähig einzustufen. Insgesamt wird auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von rd. 490 qm (nur strukturprägende Nahversorger mit VK > 400 qm) ein Umsatz von rd. 2,6 Mio. € generiert (ohne aperiodische Randsortimente).



Abbildung 21: Blick entlang der Nordersteinstraße in Richtung Norden im ZVB Hauptgeschäftsbereich Cuxhaven

Stadtteilzentrum Lotsenviertel

In rd. 400 m nordwestlicher Entfernung zum Cuxhavener Hauptgeschäftsbereich erstreckt sich der **zentrale Versorgungsbereich Lotsenviertel** auf einer Länge von rd. 500 m zwischen dem Schillerplatz im Nordwesten und der Deichstraße bzw. dem Alter Deichweg im Südosten. Der Vorhabenstandort ist rd. 3 km südwestlicher Richtung vom Zentrum entfernt.

Die **verkehrliche Anbindung** des Zentrumsbereichs erfolgt über die Deichstraße sowie die Stichstraße als örtliche Erschließungsstraßen. Stellplatzangebote für den MIV werden zum einen auf der Stellplatzanlage des Lebensmitteldiscounters Lidl vorgehalten und sind zum anderen straßenbegleitend entlang der Schillerstraße sowie in Teilen in den angrenzenden Wohn- und Erschließungsstraßen vorhanden. Insbesondere bedingt durch die durchgängige Pflasterung der Straßenzüge (die den Fußgängerbereich optisch von der Fahrgasse des motorisierten Verkehrs trennt), die mehrmalige Verschwenkung der Fahrgasse sowie die getroffene Einbahnstraßenregelung tragen zu einer Reduzierung des MIV zugunsten des Fußgänger- und Fahrradverkehrs bei. Ein direkter Anschluss des Zentrumsbereichs an den lokalen ÖPNV ist nicht gegeben. Die nächstgelegenen Haltepunkte des lokalen ÖPNV sind die Haltestellen ‚Rathaus‘ und ‚Lotsenviertel‘ in direkter Umgebung des zentralen Versorgungsbereichs. Die verkehrliche Erreichbarkeit konzentriert sich somit deutlich stärker auf die vor Ort lebende Bevölkerung; der zentrale Versorgungsbereich ist daher besonders gut mit dem Fahrrad oder zu Fuß erreichbar.



Abbildung 22: Abgrenzung des Stadtteilzentrums Lotseviertel

Die **städtebauliche Qualität** des Zentrums ist positiv hervorzuheben. Der zentrale Versorgungsbereich verfügt über eine einheitliche städtebauliche Gestaltung unter dem Label „Lotseviertel“, das auch im Straßenbild mehrfach wiederzufinden ist (Sitzbänke, straßenbegleitende Poller, Eingangsschilder, etc.). Wie im Hauptgeschäftszentrum auch, ist im zentralen Versorgungsbereich Lotseviertel eine kleinteilige Angebotsmischung bestehend aus Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen zu konstatieren, wobei insbesondere in den Randbereichen des Zentrums sowie im rückwärtigen Bereich der Schillerstraße die Nutzungsdichte des Einzelhandels deutlich abnimmt. Eine eindeutige städtebauliche Mitte kann, bedingt durch die nahezu durchgängig geschlossene Bebauung sowie die heterogenen Gebäudestrukturen, allerdings nicht identifiziert werden.

Als **strukturprägende Magnetbetriebe** sind der Möbel-Anbieter Gerling und das Fahrradfachgeschäft Rad & Tour Cuxhaven sowie der Biomarkt ALECO und der Lebensmitteldiscounter Lidl zu identifizieren. Das Angebot der letztgenannten Betriebe

sichert zudem die wohnungsnahe Grundversorgung der in den umliegenden Wohnsiedlungsbereichen lebenden Bevölkerung. Ergänzt wird das Angebot der Magnetbetriebe durch überwiegend kleinteiligen, inhabergeführten Facheinzelhandel mit einer Angebotskonzentration im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich sowie diverse Dienstleistungsbetriebe (unter anderem Sparkasse, Friseur, Ärzte, Handwerksbetriebe). Kritisch zu bewerten ist die zunehmende Leerstandskonzentration in den Randbereichen des zentralen Versorgungsbereichs. Strukturelle städtebauliche Missstände sind jedoch nicht zu erkennen.

Das Stadtteilzentrum Lotsenviertel weist eine hohe Aufenthaltsqualität auf und verfügt über eine vielfältige Einzelhandelsstruktur. Insgesamt ist der zentrale Versorgungsbereich als funktionsfähig einzustufen und weist keine städtebaulichen Vorschädigungen auf. Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von rd. 1.500 qm (nur strukturprägende Nahversorgungsbetriebe mit VK > 400 qm) wird ein Umsatz von rd. 9,0 Mio. € generiert (ohne aperiodische Randsortimente).



Abbildung 23: Lidl-Lebensmitteldiscounter am Grüner Weg 2-5 im Stadtteilzentrum Lotsenviertel

Ergänzungsstandort Abschnede

Der **Ergänzungsstandort Abschnede** befindet sich im südlichen Kernstadtgebiet von Cuxhaven in rd. 3,5 km südöstlicher Entfernung zum Vorhabenstandort. Im Wesentlichen erstreckt sich der Bereich entlang der Einzelhandelsbetriebe an der Straße Abschnede und der Christian-Hülsmeier Straße im Süden. Der Verbundstandort stellt eine typische Fachmarkttagglomeration in Stadtrandlage dar und ist im städtischen Einzelhandelskonzept nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Städtebaulich-architektonisch zeichnet sich der Ergänzungsstandort durch die geschlossene Bebauung der Einzelhandelskomplexe aus und verzeichnet keine besonderen Aufenthaltsqualitäten.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** erfolgt von Osten und Westen über die namensgebende Straße Abschnede, welche in westlicher Richtung unmittelbar in die Bundesstraße B 73 mündet. Diese verläuft als Hauptverkehrsachse in Nord-Süd-Richtung durch das Stadtgebiet von Cuxhaven. Stellplätze sind in umfangreichem Maße auf den vorgelagerten Parkflächen der Einzelhandelsbetriebe bzw. auf dem zentral gelegenen Parkplatz des Marktkauf-Centers vorzufinden. **Insgesamt ist die verkehrliche Erreichbarkeit des Ergänzungsstandorts Abschnede im modal-split als sehr gut zu beurteilen.**

Der **Schwerpunkt des Einzelhandelsangebots** konzentriert sich einerseits auf den aperiodischen Bedarfsbereich. So wird mit diversen Bekleidungsfachmärkten (u.a. Takko, Ernstings's family und NKD) und einem Intersport-Markt ein großer Teil des mittelfristigen Bedarfs bedient. Ferner nehmen die Warensortimente des langfristigen Bedarfs mit einem Expert-Elektrofachmarkt, einem Hammer-Baumarkt, einem Jysk sowie einem Depot-Markt als auch einem Action-Nonfooddiscounter ebenfalls einen prägnanten Anteil des Angebots ein. Darüber hinaus ist der nahversorgungsrelevante Bedarfsbereich ebenfalls quantitativ betrachtet stark vertreten. Als Magnetbetriebe fungieren ein Marktkauf-SB-Warenhaus (mit Getränkemarkt) sowie ein Aldi-Lebensmitteldiscounter. Beide Betriebe zeichnen sich durch ein modernes Erscheinungsbild und marktfähige Strukturen aus, wodurch beiden Anbietern eine hohe Performance zugeschrieben werden kann. Zusätzlich profitieren diese von der sehr guten verkehrlichen Erreichbarkeit sowie der generellen Sogkraft des Verbundstandorts. Arrondiert wird das nahversorgungsrelevante Angebot durch einen dm-Drogeriemarkt, diverse Tierfachmärkte sowie kleinteilig strukturierte Angebotsformen (Apotheke, Bäckereien, Fleischer etc.). Bezüglich der Komplementärnutzungen besteht ein kleines gastronomisches Angebot sowie vereinzelt Dienstleistungen des niederen Bedarfs (u.a. Friseur-Salon und Nagelstudio).



Abbildung 24: Marktkauf SB-Warenhaus am Ergänzungsstandort Abschnede

Der Ergänzungsstandort Abschnede stellt eine typische Fachmarkttagglomeration in verkehrlich gut erreichbarer Stadtrandlage dar. Im Rahmen des Einzelhandelskonzepts ist dieser nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von rd. 6.300 qm (nur strukturprägende Nahversorgungsbetriebe mit VK > 400 qm) wird ein Umsatz von rd. 28,9 Mio. € generiert (ohne aperiodische Randsortimente).

6 Marktanteils- und Umsatzprognose

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

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

Während das Einzugsgebiet den Raum repräsentiert, aus dem ein Handelsstandort regelmäßig seine Kunden gewinnt, bezeichnet der **Marktanteil** den Umfang an Nachfrage, den ein Handelsstandort aus diesem Gebiet binden kann. Die Gutachter gehen nicht davon aus, dass es durch die Erweiterung und geringe räumliche Verlagerung (nur bei Lidl) zu einer signifikanten Änderung der räumlichen Ausdehnung des Einzugsgebiets kommen wird. Vielmehr ist eine Erhöhung der Marktdurchdringung im bereits bestehenden Einzugsgebiet zu erwarten.

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

Für das Gesamtvorhaben (Lidl, Netto) ist davon auszugehen, dass es insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 12 % erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei aufgrund der beabsichtigten Betriebstypen im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf erzielt. In der Zone 1 liegt dieser bei rd. 25 %, in der Zone 2 sind etwa 19 % zu erwarten.

 Marktanteile der beiden Märkte nach Vorhabenrealisierung*

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	24,2	33,1	57,3
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	6,1	6,1	12,3
Marktanteile	25%	19%	21%
Aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	21,5	29,4	50,9
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,5	0,5	1,0
Marktanteile	2,3%	1,7%	1,9%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	45,7	62,6	108,3
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	6,6	6,6	13,2
Marktanteile	14%	11%	12%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.

Tabelle 8: Marktanteile der erweiterten Märkte innerhalb des Einzugsgebiets

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von rd. 10 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der Potenzialreserve¹⁰ gespeist werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der **einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens (Lidl und Netto)** bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 5.800 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

rd. 14,7 Mio. € belaufen,

wovon mit rd. 13,6 Mio. € der Schwerpunkt auf den nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf entfällt.

¹⁰ Diese setzt sich aus Streukunden zusammen, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (z.B. Pendler, Touristen, Durchreisende, Zufallskunden sowie Verbraucher, die außerhalb des Einzugsgebiets leben und nur hin und wieder am Standort einkaufen).

Umsatzstruktur der erweiterten Märkte (nach Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	2.295	5.900	13,6
davon Lidl-Lebensmitteldiscounter	1.305	6.500	8,5
davon Netto-Lebensmitteldiscounter	990	5.200	5,1
aperiodischer Bedarf	255	4.300	1,1
davon Lidl-Lebensmitteldiscounter	145	4.600	0,7
davon Netto-Lebensmitteldiscounter	110	3.800	0,4
Gesamt	2.550	5.800	14,7
davon Lidl-Lebensmitteldiscounter	1.450	6.300	9,1
davon Netto-Lebensmitteldiscounter	1.100	5.100	5,6

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

Tabelle 9: Umsatzstruktur der erweiterten Märkte nach Vorhabenrealisierung

Bei der Gesamtentwicklung handelt es sich um die **Erweiterung eines bereits am Standort ansässigen Betriebs bzw. die Verlagerung und Erweiterung eines zweiten Betriebs an den Vorhabenstandort**. Die bestehenden Discounter Netto und Lidl haben mit ihren aktuellen Umsätzen ihre Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert. Aktuell beläuft sich der kumulierte Marktanteil der beiden Lebensmitteldiscounter im Einzugsgebiet auf insgesamt rd. 8 % bzw. 13 % im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

Marktanteile der beiden Vorhabenmärkte im Einzugsgebiet (status quo)*

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	24,5	33,6	58,1
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	3,8	3,8	7,7
Marktanteile	16%	11%	13%
Aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	21,8	29,8	51,6
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,3	0,3	0,6
Marktanteile	1,4%	1,0%	1,2%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	46,3	63,4	109,7
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	4,1	4,1	8,3
Marktanteile	9%	7%	8%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.

Tabelle 10: Marktanteile der beiden Vorhabenmärkte (Status quo)

Derzeit stellt sich die **Umsatzstruktur (inkl. Streuumsätzen) der beiden Märkte** wie folgt dar:

Umsatzstruktur der beiden Vorhabenmärkte (status quo)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	1.355	6.300	8,5
davon Lidl-Lebensmitteldiscounter	725	6.900	5,0
davon Netto-Lebensmitteldiscounter	630	5.600	3,5
aperiodischer Bedarf	150	4.400	0,7
davon Lidl-Lebensmitteldiscounter	80	4.700	0,4
davon Netto-Lebensmitteldiscounter	70	4.100	0,3
Gesamt	1.505	6.100	9,2
davon Lidl-Lebensmitteldiscounter	805	6.700	5,4
davon Netto-Lebensmitteldiscounter	700	5.500	3,8

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

Tabelle 11: Umsatzstruktur der beiden Vorhabenmärkte (Status quo)

Der **Umsatzzuwachs¹¹** (inkl. Streuumsätzen) wird im worst-case insgesamt bei rd. 5,5 Mio. € liegen. Davon entfallen rd. 5,1 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich.

¹¹ Bei einem Erweiterungsvorhaben sind im Sinne des Baurechts nur die mit der Erweiterung erzielten Zusatzumsätze in der Auswirkungsanalyse prüfungsrelevant, da der bestehende Betrieb seine Wirkungen bereits in der Vergangenheit entfaltet hat. Dabei sei darauf hingewiesen, dass der Umsatz des Lebensmittelmarkts nicht proportional zur Verkaufsfläche anwächst. Vielmehr dient eine Verkaufsflächenerweiterung auch dazu, den gestiegenen Anforderungen an eine bessere Warenpräsentation und Convenience (z.B. breitere Gänge, niedrigere Regale etc.) Rechnung zu tragen. Allerdings wurden die Attraktivität und Ausstrahlungswirkung des Gesamtstandorts berücksichtigt.

Umsatzzuwachs der beiden Märkte (durch Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	940	5,1
davon Lidl-Lebensmitteldiscounter	580	3,5
davon Netto-Lebensmitteldiscounter	360	1,6
aperiodischer Bedarf	105	0,4
davon Lidl-Lebensmitteldiscounter	65	0,3
davon Netto-Lebensmitteldiscounter	40	0,1
Gesamt	1.045	5,5
davon Lidl-Lebensmitteldiscounter	645	3,8
davon Netto-Lebensmitteldiscounter	400	1,8

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 12: Umsatzzuwachs der beiden Vorhabenmärkte durch Vorhabenrealisierung

Im worst-case zeigt der **Marktanteilszuwachs** im Einzugsgebiet folgendes Bild:

Marktanteilszuwachs der Vorhabenmärkte im Einzugsgebiet
(durch Vorhabenrealisierung)*

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	24,2	33,1	57,3
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	2,3	2,3	4,6
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	9%	7%	8%
Aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	21,5	29,4	50,9
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,2	0,2	0,4
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	0,9%	0,6%	0,7%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	45,7	62,6	108,3
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	2,5	2,5	5,0
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	5%	4%	5%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.

Tabelle 13: Marktanteilszuwachs der beiden Vorhabenmärkte durch Vorhabenrealisierung

Für das Vorhaben ist von einem prospektiven Marktanteil innerhalb seines Einzugsgebiets von insgesamt rd. 12 % auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, ein Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 14,7 Mio. €, davon rd. 13,6 Mio. € im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf. Dies entspricht einem Umsatzzuwachs in dem Bedarfsbereich von rd. 5,1 Mio. € gegenüber dem status quo.

6.1 Wirkungsprognose

6.1.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der **Wirkungsprognose** wird untersucht, wie sich der prognostizierte Mehrumsatz durch die Gesamtentwicklung (Lidl, Netto) unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2024 versorgungswirksam wird.

Die Umverteilungswirkungen werden auf Basis der bestehenden Einzelhandelsumsätze (stationärer Einzelhandel im jeweiligen Bezugsraum) ermittelt. Dabei muss zunächst die Verteilung der Wirkung des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus der jeweiligen Einzugsgebietszone auf die einzelnen untersuchten Versorgungslagen (zentraler Versorgungsbereich, Nahversorgungslage, Streulagen bzw. sonstige Lagen) prognostiziert werden. Einen wichtigen Anhaltspunkt dafür liefern die bisherige Verteilung der Umsätze, die Typgleichheit bzw. Typähnlichkeit des Angebots sowie die Entfernung zum Vorhabenstandort.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind im Hauptsortiment des nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfs nicht direkt am Marktanteilszuwachs ablesbar. Vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2024) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Die bereits vorhandenen Betriebe (in Höhe der aktuellen Bindung des Nachfragepotenzials) werden insgesamt von einem leichten **Marktrückgang** infolge der Bevölkerungsabnahme getroffen. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert, mindert allerdings die Kompensationsmöglichkeiten des Einzelhandels und ist somit **wirkungsverschärfend** zu berücksichtigen.
- **Wirkungsmildernd** schlägt zu Buche, dass das Vorhaben in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet bzw. den eigenen

Einzugsgebietszonen zu reduzieren. Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Vorhabenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zugutegekommen sein. Vielmehr **lenkt das Vorhaben auch bisherige Nachfrageabflüsse auf sich um.**

- Die im Einzugsgebiet vorhandenen Betriebe profitieren umgekehrt aber auch von Zuflüssen aus den angrenzenden Bereichen, da die nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität innerhalb der Zone 1 über 100 % liegt. **Von diesen Zuflüssen, die zu einem großen Teil aus der angrenzenden Zone 2 stammen, kann das Vorhaben einen Teil auf sich umlenken,** was sich wirkungsverschärfend auf die Betriebe innerhalb der Zone 1 des Einzugsgebiets auswirkt. Dieser Effekt wird dort **wirkungsverschärfend** mit berücksichtigt.

Da das Vorhaben einen Teil seines Umsatzes auch mit der **Rückholung gegenwärtiger Kaufkraftabflüsse** bzw. der Umlenkung von Streuumsätzen generieren wird, ist nicht auszuschließen, dass auch Einzelhandelslagen **außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets** von den vorhabeninduzierten Auswirkungen betroffen sein können. So wurden auch die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche des Hauptgeschäftszentrums Cuxhaven (= Innenstadt) sowie das Stadtteilzentrum Lotsenzenviertel auf ihre Leistungsfähigkeit hin untersucht. Ferner wurde der Ergänzungsstandort Abschnede mitberücksichtigt, gleichwohl dieser keinen schützenswerten zentralen Versorgungsbereich darstellt.

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

Die Wirkungen des Vorhabens im **Randsortimentsbereich (aperiodischer Bedarf)** werden über die Nachfrageabschöpfung im Einzugsgebiet, also über den **Marktanteil** bzw. dessen Zuwachs, abgebildet. Geht man davon aus, dass ein Vorhaben auch immer gewisse Anteile ohnehin abfließender Nachfrage auf sich umlenkt, kann bei einem Marktanteilszuwachs von weniger als 1 %-Punkt bei den Randsortimenten angenommen werden, dass die Wirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen bei weitem nicht erreichen. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass ständig wechselnde und zeitlich begrenzte Angebote in diesem Sortimentsbereich bei Discountern v.a. einen ergänzenden Charakter haben. Würde man die Umsätze im aperiodischen Bedarfsbereich auf die einzelnen möglichen Sortimentsbereiche (z.B. Bekleidung, Schuhe, Elektro, Gartenbedarf, Sportartikel, Bücher, Hausrat etc.) herunterbrechen und auf ein volles Geschäftsjahr beziehen, würde sich zeigen, dass die jeweiligen Marktanteile und damit auch die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Verlagerung bzw. Erweiterung nur sehr gering wären. Vor diesem Hintergrund wird auf umfangreiche Berechnungen der Umsatzumverteilungswirkungen in den (aperiodischen) Randsortimentsbereichen verzichtet.

6.1.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf

An den untersuchten Standorten des Einzugsgebiets beläuft sich der nahversorgungsrelevante Umsatz gegenwärtig auf rd. 62,1 Mio. €. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung der nächsten Jahre wird dieser bis zum Jahr der prospektiven Marktwirksamkeit um rd. 0,6 Mio. € abnehmen. Ferner sind die gegenwärtigen nahversorgungsrelevanten Bestandsumsätze des Netto- sowie des Lidl-Markts von rd. 3,5 bzw. 5,0 Mio. € vom Gesamtumsatz abzuziehen, um Wirkungen „gegen sich selbst“ nicht wirkungsmildernd zu berücksichtigen. **Somit ergibt sich für das Prognosejahr 2024 ein nahversorgungsrelevanter Bestandsumsatz (ohne Netto und Lidl) innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets von rd. 53,0 Mio. €.**

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen nahversorgungsrelevanten Mehrumsatz von rd. 4,6 Mio. € erzielen (ohne rd. 0,5 Mio. € Streuumsätze). Darüber hinaus ist das Vorhaben in der Lage, bisherige Abflüsse zu binden (rd. 0,9 Mio. €). Das Vorhaben wird aber auch Umsätze auf sich lenken, die bisher den Betrieben innerhalb der Zone 1 von außerhalb zugeflossen sind (rd. 0,7 Mio. €) und auf diese wirkungsverschärfend wirken. Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 4,4 Mio. €. Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet in 2024 (ohne Lidl und Netto) gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

insgesamt rd. 8,2%.

Das Vorhaben wirkt sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen innerhalb des Nahbereichs (Zone 1) höher ausfallen als im Fernbereich (Zone 2).

Aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotsüberschneidungen kann zudem davon ausgegangen werden, dass die Betriebe der Einzelhandelsagglomeration an der Nahversorgungslage Brockswalder Chaussee (ohne Netto und Lidl) mit am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein werden (rd. 10,4 %). Die übrigen zentralen Versorgungsbereiche und untersuchten Standortlagen weisen dagegen geringere Umsatzumverteilungsquoten auf.

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

Wirkungsprognose der Erweiterungsplanungen in Cuxhaven - Umsatzzuwachs (2024) in Mio. €

Periodischer Bedarf	NVL* Brockeswalder Chaussee		Streulage		Zone 1 Gesamt		NVZ Duhnen		Streulage		Zone 2 Gesamt		Gesamt
Umsatz vor Ort aktuell	24,09		11,94		36,03		3,63		22,42		26,05		62,08
abzgl. Umsatzrückgang durch Marktrückgang	-	0,21	-	0,06	-	0,28	-	0,03	-	0,26	-	0,29	0,57
abzgl. Bestandsumsatz Netto und Lidl	-	3,53	-	5,00	-	8,53	-	-	-	-	-	-	8,53
Umsatz vor Ort (2024)	20,35		6,88		27,23		3,60		22,16		25,76		52,99
Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze)	1,77		0,53		2,30		0,25		2,04		2,30		4,59
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	-	0,18	-	0,05	-	0,23	-	0,08	-	0,61	-	0,69	0,92
zzgl. Umlenkung von Kaufkraftzuflüssen	0,53		0,16		0,69		-		-		-		0,69
innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz	2,12		0,63		2,76		0,18		1,43		1,61		4,36
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2024)	10,4%		9,2%		10,1%		4,9%		6,5%		6,2%		8,2%

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

Tabelle 14: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen der Gesamtentwicklung

Da das Vorhaben einen Teil seines Umsatzes auch mit der **Rückholung gegenwärtiger Kaufkraftabflüsse** generieren wird, ist nicht auszuschließen, dass auch Einzelhandelslagen **außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets** von den vorhabeninduzierten Auswirkungen betroffen sein können. Für die untersuchten Standortlagen direkt außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets wurde eine überschlägige Umsatzumverteilungsquote (nur strukturprägende Nahversorgungsbetriebe mit VK > 400 qm) von rd. 1,8 % ermittelt. Während der Ergänzungsstandort Abschneide (rd. 2,0 %) und das Stadtteilzentrum Lotsenviertel (rd. 1,8 %) in etwa eine ähnliche Quote verzeichnen, ist für den ZVB Hauptgeschäftsbereich Cuxhaven lediglich eine prospektive Umsatzumverteilungswirkung von deutlich unter 1 % zu erwarten.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Verlagerung und Erweiterung des Lidl-Markts sowie die Erweiterung des Netto-Lebensmitteldiscounters erreichen innerhalb des Einzugsgebiets nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt etwa 8,2 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 10,4 % prospektiv für die Nahversorgungslage Brockeswalder Chaussee (ohne Lidl und Netto) zu erwarten.

7 Bewertung des Vorhabens

7.1 Zu den Bewertungskriterien

Das Gesamtvorhaben in Cuxhaven ist Adressat des § 11 Abs. 3 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB. Außerdem sind die Bestimmungen der Landesplanung in Niedersachsen¹² und der Regionalplanung für den Landkreis Cuxhaven¹³ zu berücksichtigen. Demnach sind folgende, additiv verknüpfte Kriterien für die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens von Bedeutung:

LROP 2017 – 2.3 Ziffer 01

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

LROP 2017 – 2.3 Ziffer 02

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

LROP 2017 2.3 Ziffer 03 (Kongruenzgebot)

In einem Mittel- oder Oberzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich (Gemeinde- oder Stadtgebiet) gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).

Eine wesentliche Überschreitung ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.

¹² Vgl. LROP Niedersachsen 2017

¹³ Vgl. Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Cuxhaven 2012

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

Periodische Sortimente sind Sortimente mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus, insbesondere Nahrungs-/Genussmittel und Drogeriewaren.

LROP 2017 2.3 Ziffer 04 (Konzentrationsgebot)

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets des jeweiligen zentralen Orts zulässig.

LROP 2017 2.3 Ziffer 05 (Integrationsgebot)

Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.

Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist.

LROP 2017 2.3 Ziffer 07 (Abstimmungsgebot)

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

LROP 2017 2.3 Ziffer 08 (Beeinträchtigungsverbot)

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

Das Kapitel 2.3 des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Cuxhaven greift die Ziele und Grundsätze des LROP auf, woraus sich keine weiteren Prüfkriterien ergeben, zumal der übergeordnete LROP aktueller ist als das RROP.

Nach § 11 Abs. 3 Bau NVO ist neben den bereits angesprochenen Belangen zu prüfen, ob das Vorhaben zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung mehr als unwesentlich beeinträchtigt.

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

Darüber hinaus ist das Vorhaben auf seine Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Cuxhaven aus dem Jahr 2014 hin zu prüfen.

7.2 Zur zentralörtlichen Zuordnung

Das Kongruenzgebot, wonach ein Vorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung der jeweiligen Stufe des Zentralen Orts entsprechen muss, zielt auf die Einfügung in den Verflechtungsraum ab. Nach dem **Kongruenzgebot** darf das Einzugsgebiet eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreiten. Mindestens 70 % des Vorhabenumsatzes müssen im periodischen Bedarfsbereich mit Einwohnern der eigenen Stadt oder Gemeinde (grundzentraler Kongruenzraum) stammen.

Die Stadt Cuxhaven ist gemäß Regional- und Landesplanung als Mittelzentrum ausgewiesen und übernimmt damit Versorgungsfunktionen für das eigene Stadtgebiet über alle Bedarfsbereiche hinweg. **Von ihrer raumordnerischen Funktion her ist die Stadt demnach als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe geeignet.**

Das Vorhaben ist schwerpunktmäßig auf den täglichen Bedarf ausgerichtet und dient somit hauptsächlich der zukunftsfähigen Absicherung der Grundversorgung. Das prospektive Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich lediglich auf das westliche/südwestliche Stadtgebiet von Cuxhaven. Nachbargemeinden sind vom prospektiven Einzugsgebiet nicht tangiert. **Das Einzugsgebiet des Vorhabens geht nicht über das Stadtgebiet und damit auch nicht über den für nahversorgungsrelevante Vorhaben festgelegten Kongruenzraum (Kongruenzgebot grundzentral) hinaus.** Insgesamt rekrutiert das Vorhaben mind. rd. 90 % seines Umsatzes aus dem Einzugsgebiet. Aufgrund der touristischen Bedeutung des Standorts sowie der Vielzahl von Ferienwohnungen und Ferienhäusern in Cuxhaven stammen etwa 10 % des Umsatzes von außerhalb des Einzugsgebiets (Streukunden und Touristen). Negative Auswirkungen auf das raumordnerische Gleichgewicht sind nicht zu erwarten. **Der 70/30 %-Regelvermutung zur Feststellung der Kompatibilität mit dem Kongruenzgebot, wird damit ganz klar entsprochen. Das Vorhaben generiert im periodischen Bedarfsbereich deutlich mehr als 70 % (also mindestens 90 % seines Umsatzes aus dem eigenen, raumordnerisch zugewiesenen Verflechtungsbereich (= Stadtgebiet). Gleiches gilt für die Umsatzherkunft innerhalb der aperiodischen Randsortimentsanteile.**

Das **Konzentrationsgebot** zielt auf eine standörtliche Konzentration von großflächigem Einzelhandel im zentralen Siedlungsgebiet des zentralen Orts ab. Demnach darf ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben nur in den zentralen Lagen von Ortsteilen mit zentralörtlicher Funktion angesiedelt werden.

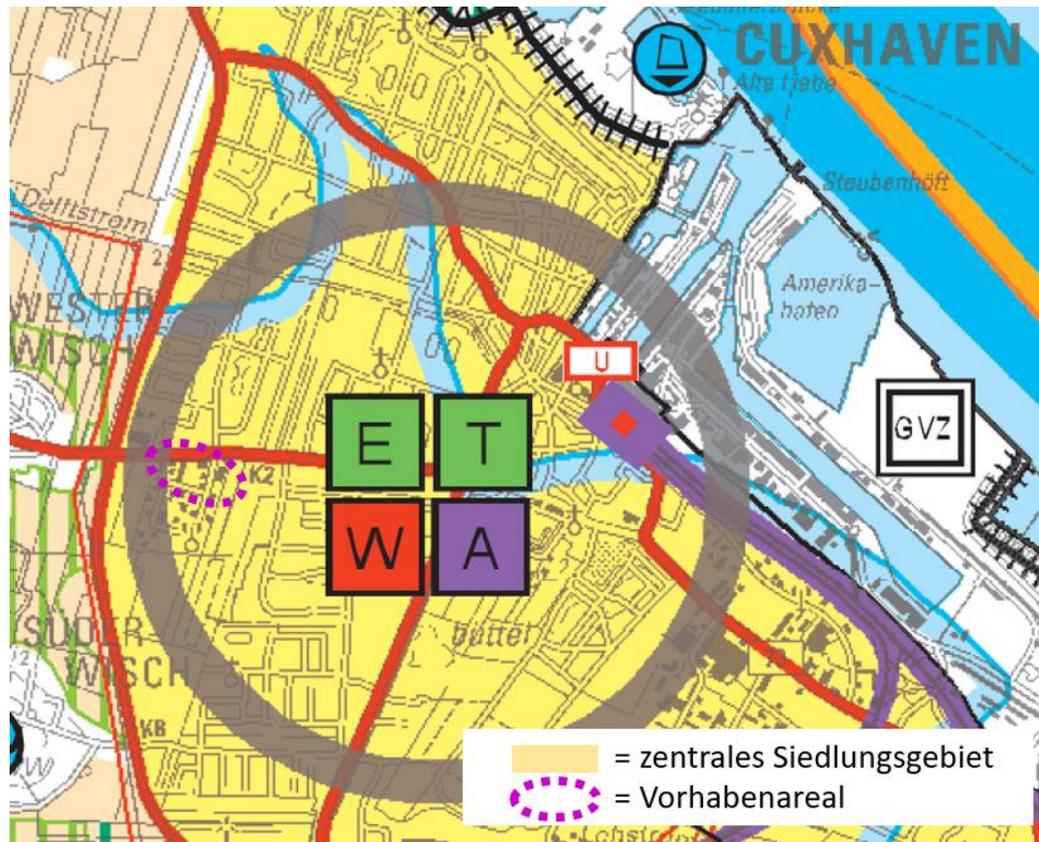


Abbildung 25: Ausschnitt des zentralen Siedlungsgebiets aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Cuxhaven 2012

Der Vorhabenstandort befindet sich an der Brockeswalder Chaussee im Stadtteil Süder-Westerwisch und somit im zentralen Siedlungsgebiet der Stadt Cuxhaven. Dem Konzentrationsgebot wird entsprochen.

Das Vorhaben in Cuxhaven wird dem Kongruenz- und dem Konzentrationsgebot gerecht.

7.3 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung

Ausgewogene Versorgungsstrukturen und damit die Funktionsfähigkeit von Zentralen Orten setzen voraus, **dass die zentralen Versorgungsbereiche nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt** werden (Beeinträchtigungsverbot). Die verbrauchernahe Versorgung beinhaltet die wohnortnahe Bereitstellung von Gütern des täglichen

(nahversorgungsrelevanten) Bedarfs. Eine möglichst **flächendeckende Nahversorgung** dient primär dem Ziel, einen aufgrund der Bedarfs- und Einkaufshäufigkeit unverhältnismäßigen Zeit- und Wegeaufwand mit allen negativen Sekundärwirkungen zu vermeiden.

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

Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall. Allerdings ist in der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte (vgl. u.a. OVG Münster, AZ 7A 2902/93, OVG Bautzen, Beschluss 1 BS 108/02, 06.06.2002) die Meinung vertreten worden, dass als Anhaltswert ab einer Umsatzumverteilung von 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert). Maßgebliches Verfahrenskriterium ist bei der Beurteilung der rechnerisch ermittelten Umverteilung und Verdrängungsquoten die gewissenhafte Abwägung der möglichen Entscheidungsfolgen. Hierbei sind Seitens der Stadt Cuxhaven Risiken und Chancen gleichermaßen zu berücksichtigen. Vor dem Hintergrund des Nachhaltigkeitsprinzips sind dabei insbesondere langfristige Auswirkungen zu bewerten. Eine langfristig vertane Chance ist damit gegen einen kurzfristigen Schaden – und umgekehrt – abzuwägen. Im Endeffekt heißt dies, dass es von Seiten der Wirtschaft keinen Anspruch auf Umsetzung eines rechnerisch scheinbar verträglichen Projektes gibt, wenn Entscheidungsträger aus Politik nach gewissenhafter Abwägung im gesamtwirtschaftlichen Interesse Entscheidungen gegen individualwirtschaftliche Interessen fällen. Umgekehrt gibt es seitens der Politik keine Verhinderungsgründe für Projekte, die selbst bei scheinbarer Unverträglichkeit nach gewissenhafter Abwägung per Saldo mehr Chancen als Risiken beinhalten. Es gilt also, für den konkreten Einzelfall möglichst umfassend Argumente zusammenzutragen, die einen Nachweis der gewissenhaften Abwägung darstellen.

Das Vorhaben wird eine prospektive Umsatzumverteilungsquote von rd. 8,2 % innerhalb des Einzugsgebiets auslösen und den kritischen 10 %-Schwellenwert damit unterschreiten. Tendenziell stärker von dem Vorhaben betroffen sind, vor allem bedingt durch die Angebotsüberschneidungen zwischen discountorientierten Anbietern sowie die unmittelbare räumliche Nähe, die Streulagen innerhalb der Zone 1 sowie die Nahversorgungslage Brockeswalder Chaussee. **Mehr als unwesentliche Auswirkungen**

im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche können jedoch angesichts der Höhe der Auswirkungen sowie der Aufstellung der einzelnen Standortlagen (noch) ausgeschlossen werden. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe ist nicht zu erwarten:

Bezüglich der **Nahversorgungslage Brockeswalder Chaussee** errechnet sich eine prospektive Umsatzumverteilungsquote von rd. 10,4 %, welche den Schwellenwert damit leicht überschreitet. Zurückzuführen ist dies auf die räumliche Nähe zum Vorhabenstandort, der sich selbst in der NVL befindet. Darüber hinaus ist innerhalb der Einzelhandelsagglomeration das wesentliche Konkurrenzgefüge des Vorhabens zu verorten. Sowohl der Combi-Verbrauchermarkt als auch der Aldi-Lebensmitteldiscounter am Verbundstandort zeichnen sich durch ein modernes Erscheinungsbild und eine zeitgemäße Verkaufsflächendimensionierung aus. Beiden Märkten kann in Verbindung mit der sehr guten verkehrlichen Erreichbarkeit und dem umfangreichen Stellplatzangebot eine hohe Performance sowie eine essenzielle Funktion in der Deckung der Nahversorgungsstruktur in Cuxhaven attestiert werden. Ein großflächiger Müller-Drogeriemarkt rundet das Angebot vor Ort ab. Als Hauptbetroffener des Vorhabens fungiert in der NVL Brockeswalder Chaussee der Aldi-Lebensmitteldiscounter aufgrund der Betriebstypenähnlichkeit und der damit einhergehenden Angebots- und Preiskategorienüberschneidung. Wie bereits festgehalten, stellt dieser einen leistungs- und zukunftsfähigen Betrieb dar, der sich auch nach erfolgreicher Vorhabenrealisierung in einer ähnlichen Verkaufsflächendimensionierung wie die dann erweiterten Märkte Netto und Lidl bewegt. Des Weiteren fällt der Aldi-Markt auch bezüglich des Erscheinungsbilds im Vergleich zu den dann modernisierten Discountern nicht zurück, da dieser selbst über einen modernen Marktauftritt verfügt. Somit kann festgehalten werden, dass der Aldi-Markt aufgrund der Höhe der prospektiven Umsatzumverteilungsquote von spürbaren Wirkungen betroffen sein wird. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Markts kann allerdings ausgeschlossen werden. Ferner muss berücksichtigt werden, dass mit dem Vorhaben des Netto-Markts ein bereits am Standort ansässiger und im Bewusstsein der Verbraucher etablierter Nahversorger in seiner Funktion und Leistungsfähigkeit gestärkt wird. Zudem würde mit dem Lidl-Discounter ein weiterer bereits etablierter Lebensmittelbetrieb in die NVL Brockeswalder Chaussee „hineinverlagern“ und die Verkaufsflächenausstattung der Einzelhandelsagglomeration quantitativ als auch qualitativ ausbauen. Somit trägt das Vorhaben zur Konzentration des Nahversorgungsangebots an einem bereits etablierten und hochfrequentierten Standort bei, was die Rolle dessen in der räumlichen Angebotsstruktur innerhalb Cuxhavens stärkt. Ferner wird mit den erweiterten und neu aufgestellten Märkten dem erhöhten Service- und Convenience-Anspruch der Verbraucher gerecht (u.a. Frischekompetenz, breite Gänge, Warenangebot etc.). Das Vorhaben trägt maßgeblich dazu bei, die NVL Brockeswalder Chaussee in ihrer Funktion als langjährig etablierter Nahversorgungsstandort nachhaltig und zukunftsfähig abzusichern. Darüber hinaus würde mit der Lidl-Verlagerung ein

städtebaulicher Mangel aufgehoben, indem die gegenwärtig leerstehende Handelsimmobilie des ehemaligen CuxOutlet sowie das leerstehende Autohaus handelsbezogen nachgenutzt würden. Dies wertet nicht nur das städtebaulich-architektonische Erscheinungsbild auf, sondern trägt maßgeblich zur Belebung einer momentan ungenutzten und brachliegender Fläche in attraktiver städtischer Lage bei. Zusätzlich muss bei der ermittelten Umsatzumverteilungsquote berücksichtigt werden, dass diese einen absoluten worst-case darstellt. Die Umsatzleistungen für das Vorhaben wurden verhältnismäßig hoch angesetzt, trotz der groß dimensionierten Verkaufsflächenzahlen der beiden Märkte. So bildet die Prognose ein Szenario ab, in welchem die beiden Märkte ihr jeweiliges Umsatzpotenzial uneingeschränkt ausschöpfen können. Da die geplanten Entwicklungen aber zeitgleich realisiert werden sollen, wirken diese auch „gegeneinander“, wodurch der Attraktivitätsgewinn des einen Markts mit einem -verlust des jeweils anderen Markts einherginge. Demnach sollten die Auswirkungen der Umsatzumverteilung in der Realität noch etwas geringer ausfallen als es der rein rechnerische Wert mit rd. 10,4 % darstellen kann. **„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sind angesichts der Höhe der Auswirkungen sowie der Aufstellung des NVL Brockeswalder Chaussee auszuschließen.** Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe kann ausgeschlossen werden. Vielmehr trägt das Vorhaben zur zukünftigen Absicherung der Nahversorgungsfunktion des Standorts bei.

Für das **NVZ Duhnen** wurde eine prospektive Umsatzumverteilungsquote von rd. 4,9 % ermittelt, welche den kritischen Schwellenwert damit deutlich unterschreitet. Dies ist einerseits auf die erhöhte Distanz zum Vorhabenstandort (rd. 5 km nordwestlich) als auch auf die geringe unmittelbare Konkurrenzsituation zurückzuführen. Als einziger strukturprägender Lebensmittelbetrieb fungiert im NVZ Duhnen ein EDEKA-Supermarkt, welcher mit rd. 450 qm Verkaufsfläche einen klein dimensionierten Nahversorger darstellt, der infolge der Betriebstypenabweichung nicht in unmittelbarer Konkurrenz zu den Vorhabenmärkten an der Brockeswalder Chaussee steht. Ferner stellt der Stadtteil Duhnen aufgrund der direkten Lage am Wattenmeer der Nordsee eine beliebte touristische Destination dar, wodurch saisonal bedingt hohe Passantenfrequenzen im NVZ Duhnen herrschen und ein immenses touristischen Potenzial besteht, was sich positiv auf das Nachfragepotenzial auswirkt. Demnach kann dem Supermarkt trotz seiner klein gehaltenen Verkaufsflächendimensionierung und dem nicht mehr ganz zeitgemäßen Erscheinungsbild eine hohe Performance zugeschrieben werden. Der Markt stellt die wesentliche Anlaufstelle der Nahversorgung des gesamten Stadtteils dar. Alle weiteren nahversorgungsrelevanten Betriebe im Nahversorgungszentrum sind durch kleinteilige Strukturen geprägt und stehen ohnehin nicht in unmittelbarer Konkurrenz zum Vorhaben. **„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung oder des zentralen Versorgungsbereichs sind angesichts der Höhe der Auswirkungen im NVZ Duhnen in**

jedem Falle auszuschließen. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe kann ausgeschlossen werden.

Bezüglich der nahversorgungsrelevanten Betriebe in den **Streulagen der Zone 1** berechnet sich eine prospektive Umsatzumverteilungsquote von rd. 9,2 %, welche den kritischen Schwellenwert ebenfalls unterschreitet. Als Hauptbetroffener fungiert der Penny-Lebensmitteldiscounter. Dieser verzeichnet zwar ein nicht mehr ganz zeitgemäßes Erscheinungsbild, profitiert jedoch von dem Verbundstandort mit dem einzigen im Einzugsgebiet ansässigen Getränkemarkt sowie einem direkt benachbarten Raiffeisen-Baumarkt. Somit kann dem Lebensmitteldiscounter dennoch eine stabile und marktfähige Performance zugeschrieben werden. Doch auch im unwahrscheinlichen Falle einer mehr als unwesentlichen Einschränkung der Funktionalität des Penny-Markts wäre die verbrauchernahe Versorgung mit Waren des periodischen Bedarfs weiterhin durch die in geringer Entfernung befindlichen Betriebe der NVL Brockeswalder Chaussee gesichert. Somit wäre ein vorhabeninduziertes Ausscheiden des Penny-Markts als rein wettbewerblicher Effekt zu beurteilen, welcher die die Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete allerdings nicht wesentlich schädigt. Alle weiteren nahversorgungsrelevanten Betriebe innerhalb der Streulagen der Zone 1 sind durch kleinteilige Strukturen geprägt und stehen ohnehin nicht in unmittelbarer Konkurrenz zum Vorhaben. **„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sind angesichts der Höhe der Auswirkungen in den Streulagen der Zone 1 nicht zu erwarten.** Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe scheint unwahrscheinlich.

Für die Betriebe in **Streulage der Zone 2** wurde eine prospektive Umsatzumverteilungsquote von rd. 6,5 % ermittelt, welche den kritischen Schwellenwert deutlich unterschreitet. Im Wesentlichen stehen der Lidl-Lebensmitteldiscounter und der EDEKA-Verbrauchermarkt am Feldweg 21 bzw. 15 sowie der EDEKA-Verbrauchermarkt an der Spanger Straße 4 in Konkurrenz zum Vorhaben an der Brockeswalder Chaussee. Alle drei Märkte verzeichnen ein modernes und zeitgemäßes Erscheinungsbild als auch einen zukunftsfähigen Marktauftritt. Der Lidl-Discounter wird maßgeblich vom Vorhaben betroffen sein, zeichnet sich jedoch durch eine groß gehaltene Flächendimensionierung aus. In Kombination mit dem modernen Auftritt sowie dem Verbundstandort mit einem EDEKA-Verbrauchermarkt kann diesem eine hohe Performance zugeschrieben werden. Alle weiteren nahversorgungsrelevanten Betriebe innerhalb der Streulagen der Zone 1 sind durch kleinteilige Strukturen geprägt und stehen ohnehin nicht in unmittelbarer Konkurrenz zum Vorhaben. **„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sind angesichts der Höhe der Auswirkungen in den Streulagen der Zone 2 in jedem Falle auszuschließen.** Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe kann ebenfalls ausgeschlossen werden.

Da das Vorhaben einen Teil seines Umsatzes auch mit der **Rückholung gegenwärtiger Kaufkraftabflüsse** generieren wird, ist nicht auszuschließen, dass auch Einzelhandelslagen **außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets** von den vorhabeninduzierten Auswirkungen betroffen sein können. Für die untersuchten Standortlagen direkt außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets wurde eine überschlägige Umsatzumverteilungsquote (nur strukturprägende Nahversorgungsbetriebe mit VK > 400 qm) von rd. 2 % ermittelt. Während der Ergänzungsstandort Abschnede (rd. 2 %) und das Stadtteilzentrum Lotsenviertel (rd. 2 %) in etwa eine ähnliche Quote verzeichnen, ist für den ZVB Hauptgeschäftsbereich Cuxhaven lediglich eine prospektive Umsatzumverteilungswirkung von deutlich unter 1 % zu erwarten. Dies ist v.a. darauf zurückzuführen, dass im ZVB Hauptgeschäftsbereich kein strukturprägender Lebensmittelbetrieb ansässig ist und seit dem Leerstand der real-Immobilie am Fischereihafen kein Nahversorger in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt besteht. Somit generiert sich auch keine direkte Konkurrenzsituation der Innenstadt zum Vorhaben, was sich in der geringen Umsatzumverteilungsquote widerspiegelt. **„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sind angesichts der Höhe der Auswirkungen an den untersuchten Standortlagen direkt außerhalb des Einzugsgebiets in jedem Falle auszuschließen.** Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe kann ebenfalls ausgeschlossen werden.

Im Bereich der ergänzenden aperiodischen Sortimente wurde vor dem Hintergrund der geringen Marktanteile auf die Erarbeitung einer detaillierten Wirkungsmodellierung verzichtet. Mehr als unwesentliche Auswirkungen können angesichts des Marktanteilszuwachs von weniger als 1 %-Punkt in jedem Falle ausgeschlossen werden.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann ausgeschlossen werden. Vielmehr trägt das Vorhaben zur Stärkung und zukünftigen Absicherung eines bereits seit Jahren etablierten Standorts der Nahversorgung (NVL Brockeswalder Chaussee) bei. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben damit gerecht.

7.4 Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts

Gemäß den landesplanerischen Vorgaben in Niedersachsen sind Vorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Städtebaulich integrierte Lagen stehen in einem engen

räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2a BauGB. Außerdem müssen diese Flächen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein oder eingebunden werden.

Das Vorhaben befindet sich an einem durch v.a. nahversorgungsrelevanten Einzelhandel geprägten Standort in der Brockeswalder Chaussee außerhalb der im aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Cuxhaven ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche von Cuxhaven. In das Netz des ÖPNV ist der Standort über die Bushaltepunkte „Cuxhaven Wiesenkamp“ und „Cuxhaven Franz-Rotter-Allee“ eingebunden, welche stündlich angefahren werden und den Stadtteil Süder-Westerwisch mit den umliegenden Stadtteilen im Westen und der Kernstadt im Osten verbindet. Darüber hinaus befinden sich nördlich, westlich und östlich an die Standortlage angrenzend Wohnnutzungen, sodass **das Vorhaben im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung steht.** Die Verlagerung von Lidl trägt auch dazu bei, dass das Angebot am Standort stärker konzentriert wird (Reduzierung des Wegeaufwands).

Der zu verlagernde Lidl-Markt als auch der am Standort bereits ansässige Netto-Lebensmitteldiscounter stellen weiterhin typische Nahversorgungsbetriebe mit dem Schwerpunkt im periodischen Bedarf dar. Der Anteil der nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Sortimente liegt bei rd. 90 %. Zudem handelt es sich nicht um die Etablierung eines neuen Standortbereichs, sondern um die qualitative und zukunfts-fähige Abrundung/Ergänzung eines bereits seit Jahren im Bewusstsein der Verbraucher verankerten Nahversorgungsstandorts, der wesentlich zur Sicherung der Grundversorgung in siedlungsintegrierter Lage beiträgt.

Für eine vollständige (formale) Kompatibilität mit dem landesplanerischen Integrationsgebot wäre allerdings eine **Fortschreibung des städtischen Einzelhandelskonzepts (steht derzeit an) erforderlich, um auch die Perspektiven der Standortlage planerisch und politisch festzuschreiben.** Aus Sicht der Gutachter ist es gerechtfertigt, den Standort als Nahversorgungszentrum, ggf. angesichts des bestehenden Umfangs der zentrenrelevanten Sortimente sogar als Stadtteilzentrum auszuweisen. Faktisch übernimmt der Standort bereits die entsprechenden Aufgaben.

Der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb eines im Einzelhandelsentwicklungskonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereichs. Es handelt sich bei dem Vorhaben jedoch nicht um die Etablierung eines neuen Standortbereichs, sondern um die qualitative und zukunftsfähige Absicherung eines bereits seit Jahren im Bewusstsein der Verbraucher verankerten Nahversorgungsstandorts, der wesentlich zur Sicherung der Grundversorgung beiträgt. Zudem steht das Vorhaben im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung und ist an das örtliche ÖPNV-Netz angebunden. In der anstehenden Fortschreibung des städtischen Einzelhandelskonzepts wäre der Standort als Nahversorgungs- bzw. Stadtteilzentrum festzuschreiben, um die Perspektiven der Standortlage auch festzuschreiben. Faktisch erfüllt der Standort bereits heute die Aufgaben eines zentralen Versorgungsbereichs und entspricht damit dem Integrationsgebot.

7.5 Zur Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Cuxhaven von 2014 wurden u.a. die folgenden übergeordneten **Ziele der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung** festgelegt:

- *Sicherung und Ausbau eines attraktiven Einzelhandelsangebots in der Stadt Cuxhaven;*
- *Sicherung und Stärkung der landesplanerischen Versorgungsfunktion der Stadt Cuxhaven als Mittelzentrum;*
- *Sicherung und Stärkung einer hierarchisch angelegten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen „Arbeitsteilung“ der Einzelhandelsstandorte gemäß dem Entwicklungsleitbild;*
- *Sicherung und Stärkung des Cuxhavener Hauptgeschäftsbereichs als bedeutsamen Einkaufsstandort mit regionaler Ausstrahlungskraft;*
- *Sicherung und (soweit notwendig) Ausbau einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Cuxhavener Stadtgebiet durch funktionsfähige zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte;*
- *Gezielte und geordnete Entwicklung des großflächigen, zentrenrelevanten sowie nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels;*

- *Profilierung der touristischen Angebote im Fischereihafen, in Duhnen, in Döse sowie am Sahlenburger Strand;*
- *Gewährleistung von Planungs- und Investitionssicherheit für bestehende und auszusiedelnde Einzelhandelsbetriebe;*
- *Sicherung einer „nachhaltigen“ Stadtentwicklung durch Verhinderung konterkarierender Planungen.*

Der **Vorhabenstandort** der Lidl-Verlagerung bzw. der Netto-Erweiterung an der Brockeswalder Chaussee ist zwar nicht als zentraler Versorgungsbereich, jedoch als **sonstiger Grundversorgungsstandort** im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Cuxhaven eingestuft. Von den oben aufgeführten Zielen ist vor allem Folgendes für das Vorhaben relevant: *„Sicherung und (soweit notwendig) Ausbau einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Cuxhavener Stadtgebiet durch funktionsfähige zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte“*. Nach Aussage im Einzelhandelskonzept decken die städtebaulich integriert gelegenen, solitären Nahversorgungsstandorte und sonstigen Grundversorgungsstandorte die räumlichen Versorgungslücken ab. Im Konzept wird daher auch explizit empfohlen, *„eine räumlich (Standorte) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und -größen) abgestufte und ausgewogene Grundversorgungsstruktur in der Stadt Cuxhaven zu schaffen beziehungsweise zu erhalten.“* Das geplante **Gesamtvorhaben** greift die Empfehlung aus dem Konzept insofern direkt auf. Denn die angestrebte Verlagerung/Erweiterung dient dazu, beide Märkte zu modernisieren und leistungsfähig aufzustellen und den **Grundversorgungsstandort damit zukunftsfähig abzusichern**.

Zudem ist im Einzelhandelskonzept formuliert: *„primäres Ziel sollte sein, die vorhandenen Nahversorgungsstandorte zu erhalten und (soweit es geht) durch gezielte Erweiterungen zu stärken.“* **Bei dem Standort handelt es sich um einen seit Jahren etablierten Nahversorgungsstandort im Cuxhavener Stadtgebiet.** Die Verlagerung/Erweiterung entspricht somit der gezielten Weiterentwicklung eines bereits vorhandenen Standorts. Es findet faktisch keine Neuansiedlung statt – am Altstandort soll nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen werden.

Das im Einzelhandelskonzept formulierte Ziel: *„Sicherung und Stärkung des Cuxhavener Hauptgeschäftsbereichs als bedeutsamen Einkaufsstandort mit regionaler Ausstrahlungskraft“* wird durch das Vorhaben nicht in Frage gestellt. Wie in Kapitel 7.3 erläutert, können **„mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche angesichts der Höhe der Auswirkungen ausgeschlossen werden.** Das Erweiterungsvorhaben ist somit mit diesem übergeordneten Ziel des Einzelhandelskonzepts kompatibel.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept werden des Weiteren Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung definiert. Für das zu prüfende Vorhaben ist vor allem Grundsatz 1 relevant:

„Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment im Sinne der Cuxhavener Sortimentsliste sollen zukünftig in den zentralen Versorgungsbereichen (Hauptgeschäftszentrum, Stadtteilzentrum Lotsenviertel, Nahversorgungszentren Altenwalde und Duhnen) liegen. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment können – je nach Lage und Verkaufsflächendimensionierung – ausnahmsweise auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt werden, wenn sie der wohnungsnahen Grundversorgung dienen und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnahen Grundversorgungsstrukturen zu erwarten sind.“

Bei dem Verlagerungs- bzw. Erweiterungsvorhaben an der Brockeswalder Chaussee handelt es sich um einen sonstigen Grundversorgungsstandort, der außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Cuxhaven (Hauptgeschäftszentrum, Stadtteilzentrum Lotsenviertel, Nahversorgungszentren Altenwalde und Duhnen) liegt. Mit der für eine formale Erfüllung des Integrationsgebots erforderlichen Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts würde der Standort künftig als zentraler Versorgungsbereich geführt werden, sodass das Vorhaben dem Steuerungsgrundsatz 1 zur Ansiedlung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel entsprechen würde. Gleichwohl sind keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung zu erwarten.

Das Gesamtvorhaben entspricht den grundsätzlichen Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Cuxhaven. Der Steuerungsgrundsatz 1 zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung wird jedoch nicht vollständig erfüllt, da der Standort derzeit (noch nicht) als zentraler Versorgungsbereich festgelegt ist. Mit der (Teil-) Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts wäre auch dieser vollständig erfüllt. Faktisch erfüllt der Standort bereits heute die Aufgaben eines zentralen Versorgungsbereichs. Zudem sind keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel zu erwarten.

Fazit

8 Fazit

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung war die Erweiterung des **Netto-Lebensmitteldiscounters** an der Brockeswalder Chaussee 33 in Cuxhaven von **gegenwärtig rd. 700 qm auf künftig rd. 1.100 qm Verkaufsfläche (+ rd. 400 qm)**. Gleichzeitig möchte der **Lidl-Lebensmitteldiscounter** von der Brockeswalder Chaussee 8 an die Brockeswalder Chaussee 25 verlagern und in diesem Zuge seine Verkaufsfläche von **gegenwärtig rd. 805 qm auf künftig rd. 1.450 qm (+ rd. 645 qm) erweitern**. Eine nahversorgungsrelevante Nachnutzung der dann freiwerdenden Immobilie des Lidl-Markts ist nicht vorgesehen. Somit beläuft sich der kumulierte Verkaufsflächenzuwachs der Gesamtentwicklung auf rd. 1.045 qm.

Zur Umsetzung der Gesamtentwicklung ist eine Änderung des bisherigen B-Plans (B-Plan Nr. 49 „Querkamp“) erforderlich. Prüfungsmaßstab waren demnach **§ 11 Abs. 3 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB** in Verbindung mit dem LROP Niedersachsen und dem RROP für den Landkreis Cuxhaven. Darüber hinaus war das Vorhaben auf seine Kompatibilität mit dem städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Cuxhaven aus dem Jahr 2014 hin zu prüfen.

Für die Beurteilung des Gesamtvorhabens ist Folgendes festzuhalten:

Die **sozioökonomischen Rahmenbedingungen** im Untersuchungsraum sind differenziert zu betrachten. Sowohl der prognostizierte Bevölkerungsrückgang als auch die unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer wirken restriktiv auf die Einzelhandelsentwicklung in Cuxhaven. Andererseits induziert das erhebliche Tourismuspotenzial und das damit verbundene zusätzliche Nachfragepotenzial Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung.

Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens in Cuxhaven im Jahr 2024 rd. 17.400 Personen. Das **nahversorgungsrelevante Nachfragepotenzial** im Einzugsgebiet wird sich bis zur Marktwirksamkeit auf rd. 108,3 Mio. € belaufen, was einem Rückgang von rd. 1,4 Mio. € gegenüber dem status quo entspricht. Davon entfallen rd. 57,3 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereich.

Auf einer **nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche** von insgesamt rd. 11.500 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 62,1 Mio. € Umsatz generiert. Daraus resultiert eine nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität für das Einzugsgebiet von rd. 107 %, die auf gegenwärtige Kaufkraftzuflüsse von außerhalb hindeutet. Unter zusätzlicher Berücksichtigung der touristisch induzierten Nachfrage ist dennoch von Kaufkraftabflüssen aus dem Einzugsgebiet (v.a. aus der Zone 2) auszugehen.

Für das Vorhaben ist von einem prospektiven **Marktanteil** innerhalb seines Einzugsgebiets von insgesamt rd. 12 % auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, ein **Umsatzpotenzial** von insgesamt rd. 14,7 Mio. €, davon rd. 13,6 Mio. € im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf. Dies entspricht einem Umsatzzuwachs im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich von rd. 5,1 Mio. € gegenüber dem status quo.

Die **Umsatzumverteilungswirkungen** durch die Verlagerung und Erweiterung des Lidl-Markts sowie die Erweiterung des Netto-Lebensmitteldiscounters erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs innerhalb des Einzugsgebiets Werte von im Schnitt etwa 8,2 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 10,4 % prospektiv für die Nahversorgungslage Brockeswalder Chaussee zu erwarten. Die Umsatzumverteilungsquoten für die übrigen untersuchten Standortlagen und zentralen Versorgungsbereiche fallen dagegen deutlich geringer aus.

Die prospektiven Auswirkungen bezogen auf die bestehenden Betriebe an der Brockeswalder Chaussee liegen mit rd. 10,4 % zwar leicht über dem Abwägungsschwellenwert von rd. 10 %. Eine Gegenüberstellung der Chancen und Risiken, zeigt jedoch, dass den prospektiven Umsatzrückgängen zahlreiche Chancen gegenüberstehen, die für die Realisierung des Vorhabens sprechen. In den übrigen untersuchten Standortlagen liegen die prospektiven Auswirkungen deutlich darunter. Das gilt insbesondere für das Nahversorgungszentrum Duhnen sowie für den ZVB Hauptgeschäftsbereich (= Innenstadt) und das Stadtteilzentrum Lotsenviertel. **Das Vorhaben steht somit nach Abwägung der Auswirkungen im Einklang mit dem Beeinträchtungsverbot.** Da das Einzugsgebiet nicht über das Stadtgebiet hinausgeht, ist auch nicht von mehr als unwesentlichen Auswirkungen in benachbarten zentralen Orten auszugehen.

Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des raumordnerisch festgelegten zentralen Siedlungsgebiets innerhalb des Mittelzentrums Cuxhaven. Das prospektive Einzugsgebiet erstreckt sich ausschließlich über einzelne Teile des Cuxhavener Stadtgebiets. **Damit wird das Vorhaben dem Konzentrations- sowie dem Kongruenzgebot gerecht.**

Der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb eines im Einzelhandelsentwicklungskonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereichs. Es handelt sich bei dem Vorhaben jedoch nicht um die Etablierung eines neuen Standortbereichs, sondern um die qualitative und zukunftsfähige Absicherung eines bereits seit Jahren im Bewusstsein der Verbraucher verankerten Nahversorgungsstandorts, der wesentlich zur Sicherung der Grundversorgung beiträgt. Zudem steht das Vorhaben im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung und ist an das örtliche ÖPNV-Netz angebunden. In der anstehenden Fortschreibung des städtischen Einzelhandelskonzepts wäre der Standort als Nahversorgungs- bzw. Stadtteilzentrum festzuschreiben, um die

Perspektiven der Standortlage auch festzuschreiben. **Faktisch erfüllt der Standort bereits heute die Aufgaben eines zentralen Versorgungsbereichs.**

Das Ansiedlungsvorhaben entspricht den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Cuxhaven. Der Steuerungsgrundsatz 1 zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung wird jedoch nicht vollständig erfüllt, da der Standort derzeit (noch nicht) als zentraler Versorgungsbereich festgelegt ist. Mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts wäre auch dieser vollständig erfüllt.

Das Gesamtvorhaben an der Brockeswalder Chaussee in Cuxhaven ist gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB sowie im Rahmen der raumordnerischen Ziele und Grundsätze verträglich und zulässig.

Hamburg, 07. Juni 2022

Ulrike Rehr

Axel Dreher

Dr. Lademann & Partner GmbH