

# Kon- zept

01/2024

**Fortschreibung des  
Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes  
für die Stadt Cuxhaven**

**- Entwurf -**



# Impressum

## **AUFTRAGNEHMER**

**Stadt + Handel Beckmann und  
Föhler Stadtplaner GmbH**

info@stadt-handel.de  
www.stadt-handel.de  
Amtsgericht Dortmund  
Handelsregisternummer  
HRB 33826  
Hauptsitz Dortmund

### **Standort Dortmund**

Hörder Hafenstraße 11  
44263 Dortmund  
Fon +49 231 86 26 890  
Fax +49 231 86 26 891

### **Standort Hamburg**

Tibarg 21  
22459 Hamburg  
Fon +49 40 53 30 96 46  
Fax +49 40 53 30 96 47

### **Standort Karlsruhe**

Beiertheimer Allee 22  
76137 Karlsruhe  
Fon +49 721 14 51 22 62  
Fax +49 721 14 51 22 63

### **Standort Leipzig**

Markt 9  
04109 Leipzig  
Fon +49 341 92 72 39 42  
Fax+49 341 92 72 39 43

---

## **AUFTRAGGEBER**

**Stadt Cuxhaven**

Rathausplatz 1  
27472 Cuxhaven

---

## **VERFASSER**

**Dipl.-Ing. Marc Föhler**

**Andreas Q. Schuder, Geogr. M.A.**

**Björn Wickenfeld, M. Sc.**

Hamburg/Dortmund, 24.01.2024

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.

# Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	<b>Einführung</b>	<b>5</b>
2	<b>Rechtliche Rahmenvorgaben</b>	<b>8</b>
2.1	Rechtliche Einordnung von Einzelhandelskonzepten	8
2.2	Raumordnerische Regelungen	9
3	<b>Methodik</b>	<b>14</b>
4	<b>Markt- und Standortanalyse</b>	<b>16</b>
4.1	Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen	16
4.2	Gesamtstädtische Nachfrageanalyse	18
4.3	Gesamtstädtische Angebotsanalyse	21
4.4	Städtebaulich-funktionale Analyse	28
4.5	Nahversorgungsanalyse	44
4.6	Bewertung der Entwicklung seit 2014	47
5	<b>Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung</b>	<b>49</b>
5.1	Übergeordnete räumliche Entwicklungszielstellungen für Cuxhaven	49
5.2	Entwicklungsperspektive	50
6	<b>Zentrenkonzept</b>	<b>63</b>
6.1	Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien von zentralen Versorgungsbereichen	63
6.2	Zentrenstruktur von Cuxhaven	68
7	<b>Konzept für ergänzende Standorte</b>	<b>93</b>
7.1	Ergänzungsstandort Abschnede	95
7.2	Ergänzungsstandort Grodener Chaussee/Papen-straße	96
7.3	Ergänzungsstandort Brockeswalder Chaussee	97
7.4	Ergänzungsstandort Fischereihafenquartier	98
7.5	Ergänzungsstandort Neufelder Straße	99
7.6	Ergänzungsstandort Sahlenburger Strand	100
8	<b>Nahversorgungskonzept</b>	<b>102</b>
8.1	Nahversorgungsstandorte	102
8.2	Handlungsprioritäten	105
9	<b>Zentren- und Standortmodell für die Stadt Cuxhaven (Zielperspektive)</b>	<b>108</b>
10	<b>Sortimentsliste</b>	<b>109</b>
10.1	Methodische Herleitung	109
10.2	Sortimentsliste für Cuxhaven	110

	KAPITEL	SEITE
11	<b>Steuerungsleitsätze</b>	<b>113</b>
11.1	Einordnung und Begründung der Steuerungsleitsätze	113
11.2	Steuerungsleitsätze für Cuxhaven	113
12	<b>Schlusswort</b>	<b>118</b>

Die Stadt Cuxhaven verfügt über ein gemäß § 1 Abs. 6 Satz 11 BauGB beschlossenes Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahre 2014<sup>1</sup>, in welchem die wesentlichen Zielsetzungen und Grundsätze der kommunalen Einzelhandels- und Standortentwicklung dargelegt sind. Die Einzelhandelsentwicklung unterliegt jedoch einer ständigen Dynamik und sich stetig ändernden **Rahmenbedingungen** sowie rechtlichen Vorgaben. Das bestehende Konzept soll demnach an die aktuellen Herausforderungen unter Berücksichtigung der Rolle von Cuxhaven als Mittelzentrum und bedeutender Tourismusstandort, der spezifischen städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Ausgangssituation, der Einwohnerentwicklung und örtlich veränderter Einzelhandelsstrukturen angepasst bzw. fortgeschrieben werden.

Darüber hinaus ergeben sich durch die **weltweiten, multiplen Krisen** (insbesondere Nachwirkungen der Corona-Pandemie mit mehreren Lockdowns sowie die Effekte des Ukraine-Kriegs) gänzlich neue angebots- und nachfrageseitige Dynamiken. So ist auf der Angebotsseite insbesondere ein verringertes Expansionsgeschehen in vielen Branchen des Einzelhandels zu beobachten, dass v. a. durch steigenden Energiekosten und Bauzinsen sowie der allgemeinen Konsumzurückhaltung in Deutschland bedingt. Hinzu kommen Unsicherheiten durch gestörte Lieferketten und Lieferengpässe. Auf der Nachfrageseite sind ebenfalls dämpfende Faktoren zu konstatieren, die sich insbesondere durch steigende Verbraucherpreise und inflationsbedingt sinkende Reallöhne sowie die krisenbedingt allgemeine Konsumzurückhaltung bemerkbar machen.

Die beschriebenen krisenhaften Entwicklungen wirken dabei auch auf bereits **länger andauernde Trends**: So gewinnt insbesondere der Shift zum Online-Handel weiter an Dynamik (wenngleich 2022 ein temporärer Umsatzrückgang zu beobachten war). Ebenso gewinnen die Anforderungen an Einzelhandelsstandorte sowie die Anpassung von Betriebstypen an neue Markterfordernisse weiter an Bedeutung. Auch wenn insgesamt das Expansionsgeschehen in der deutschen Einzelhandelslandschaft in eine Konsolidierungsphase übergegangen ist, so gibt es in einzelnen Marktsegmenten (z. B. Nahrungs- und Genussmittel, Baumarktsortiment, Sonderpostenmärkte) durchaus noch steigende Flächenbedarfe – derzeit allerdings eingeschränkt aufgrund der oben aufgeführten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen. Größere gesellschaftliche Transformationsprozesse (z. B. demografischer Wandel, Individualisierung) setzen sich hingegen ungebrems fort und äußern sich sowohl auf der Nachfrageseite in Form eines veränderten Konsumverhaltens als auch auf der Angebotsseite im Rahmen von Betriebsaufgaben aufgrund fehlender Nachfolger.

Den größtenteils gesellschaftspolitischen und betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen stehen **landesplanerische und städtebauliche Zielvorstellungen** auf Basis gesetzlicher Grundlagen verschiedener räumlicher Ebenen und politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsunternehmen sowie der Investoren in Einklang zu bringen sind. In diesem Kontext gilt

<sup>1</sup> Junker + Kruse (2014) Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Cuxhaven - Fortschreibung, Dortmund. Nachfolgend abgekürzt als **EHZK Cuxhaven 2014**.

es flankierend, die aktuellen **rechtlichen Rahmenbedingungen** (u. a. Fortschreibung des LROP Niedersachsen, EuGH-Urteil zur Dienstleistungsrichtlinie) im Rahmen der Konzeptfortschreibung zu würdigen, um somit weiterhin eine rechtssichere Grundlage für die Bauleitplanung und Genehmigungsverfahren bei der Bewertung von Einzelhandelsvorhaben zur Verfügung zu stellen.

Ziel seitens der Stadt Cuxhaven ist es, die Versorgungsfunktion des Hauptzentrums als städtebauliche, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mitte im Zuge der aktuellen Strukturwandelprozesse – die sich im Kontext der Corona-Pandemie nochmals beschleunigt haben – zu sichern und bestmöglich auch zu stärken. Ferner gilt es, auch außerhalb des Hauptzentrums eine ausgewogene, positive Entwicklung des Einzelhandels zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang bedürfen u. a. die weiteren zentralen Versorgungsbereiche sowie die ergänzenden Standortbereiche im Kontext ihrer spezifischen Versorgungsfunktionen einer besonderen und aktualisierten Betrachtung. Gleichzeitig soll eine auf die aktuellen und künftigen Bedarfe ausgerichtete und angemessene Nahversorgungsstruktur im Stadtgebiet zu Verfügung gestellt werden.

Grundsätzlich folgt dieses Leitbild dem bisherigen Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahre 2014. Die Stadt Cuxhaven beabsichtigt mit der Konzeptfortschreibung, die Weiterentwicklung des Einzelhandels weiterhin auf eine entsprechend tragfähige, städtebaulich-funktional ausgewogene sowie rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Hierdurch soll die Leitfunktion des Einzelhandels stabilisiert bzw. ausgebaut und dadurch die Vitalität und Attraktivität der Versorgungsstandorte gesichert werden. Nicht zuletzt soll durch die Gesamtkonzeption eine funktionierende, möglichst wohnortnahe Grundversorgung gesichert und optimiert werden.

Insgesamt werden im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes die folgenden Schwerpunkte gesetzt:

- Aufstellung einer Einzelhandelskonzeption auf Basis der aktuellen Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung sowie der rechtlichen Rahmenbedingungen
- Markt- und Standortanalyse zur aktuellen Einzelhandelssituation in der Stadt Cuxhaven (inkl. Darstellung der siedlungsräumlichen Rahmenbedingungen, gesamtstädtische Nachfrage- und Angebotsanalyse, standort-spezifische städtebauliche Analyse)
- Darstellung einer Entwicklungsperspektive unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung, den allgemeinen angebots- und nachfrageseitigen Trends im Einzelhandel sowie der Versorgungsfunktion Cuxhavens als Mittelzentrum und bedeutender Tourismusstandort
- Prüfung und Aktualisierung der übergeordneten Entwicklungszielstellungen zur Sicherung und Fortentwicklung des Einzelhandels in Cuxhaven
- Fortschreibung des Zentren- und Standortmodells der Cuxhavener Einzelhandelsstruktur
- Überprüfung der Abgrenzung und Funktionszuweisung sowie Herleitung von aktualisierten Entwicklungsempfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet
- Überprüfung der Ergänzungsstandorte (Beschreibung ihrer Ausstattung und Funktion sowie Formulierung spezifischer Entwicklungszielstellungen)

- Fortschreibung des Nahversorgungskonzeptes zur Steuerung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels unterhalb der Ebene der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Ergänzungsstandorte
- Überprüfung und ggf. Modifizierung der Cuxhavener Sortimentsliste
- Überarbeitung der Steuerungsleitsätze in Form klar formulierter Entwicklungsempfehlungen, die insbesondere vorhabenspezifische Zulässigkeitsentscheidungen und rechtssichere bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten vorbereiten

Um auch zukünftig eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur in Cuxhaven zu sichern und dauerhaft bestmöglich zu stärken, stellt das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung sowie Grundlagen für die Beratung von Projektentwicklern, Investoren und Immobilien-eigentümern zur Verfügung. Zudem enthält das Einzelhandels- und Zentrenkonzept auch Inhalte und Empfehlungen, die für weitere Adressaten von Interesse sein können: die Wirtschaftsförderung, die örtliche Händlergemeinschaft, das Stadtmarketing sowie die Bürgerinnen und Bürger aus Kunden- und Besucherperspektive.

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Stadtentwicklung wurden alle wichtigen Zwischenschritte und erarbeiteten Empfehlungen eng zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung abgestimmt sowie ergänzend in einem breit besetzten Facharbeitskreis erörtert. Auf diese Weise wurde im Erarbeitungsprozess sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und auch die besonderen örtlichen Gegebenheiten in Cuxhaven Berücksichtigung finden.

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandelskonzepten werden die relevanten landes- und regionalplanerischen Vorgaben skizziert. Weitere rechtliche Rahmenbedingungen (z. B. zur Abgrenzung und Schutzfunktion von zentralen Versorgungsbereichen, zu Nahversorgungsstandorten und zur Sortimentsliste) finden sich in den einzelnen Teilkapiteln in inhaltlicher Zuordnung zu den jeweiligen Themenbereichen.

## 2.1 RECHTLICHE EINORDNUNG VON EINZELHANDELSKONZEPTEN

Die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur obliegt der Hoheit der Kommune: Durch das Bau- und Planungsrecht ist sie mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtischer gewinnbringender Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Genehmigungspraxis und Bauleitplanung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürger sowie Besucher interessanten Nutzungsmix der Innenstadt, in Nahversorgungszentren und an Nahversorgungs- und Ergänzungsstandorten dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels Genehmigungsverfahren bzw. der Bauleitplanung bedarf einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. Da die Steuerung im Einzelfall auch eine Untersagung oder eine Einschränkung von Vorhaben bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt. Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen stets raumordnerische und städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) gehört.

Rechtliche Rahmen für das vorliegende Einzelhandelskonzept sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die dazu ergangene Rechtsprechung<sup>2</sup>. Der Bundesgesetzgeber hat mit den Novellen des BauGB den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar. Die Bedeutung von kommunalen Einzelhandelskonzepten für die Rechtfertigung der Planung hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) deutlich hervorgehoben.<sup>3</sup>

Darüber hinaus wurden bei der Bearbeitung des vorliegenden Einzelhandelskonzepts die Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung beachtet bzw. berücksichtigt.

<sup>2</sup> Vgl. zahlreiche Urteile zum Themenkomplex der Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung, u. a. OVG NRW Urteil vom 19.06.2008 – AZ: 7 A 1392/07, bestätigt das BVerwG Urteil vom 17.12.2009 – AZ: 4 C 2.08; OVG NRW Urteil vom 15.02.2012 – AZ: 10 D 32/11.NE).

<sup>3</sup> Vgl. BVerwG Urteile vom 27.03.2013 – AZ: 4 CN 6/11, 4 CN 7/11, 4 C 13/11.



Das Einzelhandelskonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung und den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden. Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des Einzelhandelskonzeptes ist u. a. der politische Beschluss im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, damit es in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen ist.

## 2.2 RAUMORDNERISCHE REGELUNGEN

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden, trotz der kommunalen Planungshoheit, die landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele **[Z]** und Grundsätze **[G]** entsprechend den lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden sind die für die Entwicklung des Einzelhandels in Cuxhaven wesentlichen Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung beschrieben.

### Landesplanerische Vorgaben

Im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen in der Fassung vom 17.09.2022 finden sich folgende Ziele und Grundsätze zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben, die im Folgenden zusammenfassend dargestellt werden und die bei der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Cuxhaven Beachtung bzw. Berücksichtigung finden:

- **[2.2 (07) Z]** „Mittelzentren sind in den Städten [...], Cuxhaven, [...].“
- **[2.3 (01) G]** „Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.“
- **[2.3 (02) Z]** „Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 10 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).“
- **[2.3 (03) Z]** „[...] In einem Mittel- oder Oberzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).

**[G]** In einem Mittel- oder Oberzentrum soll das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine aperiodischen Sortimente den maßgeblichen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot aperiodisch mittel- und oberzentral). **[Z]** Der maßgebliche Kongruenzraum gemäß Satz 3 ist von der unteren Landesplanungsbehörde unter Berücksichtigung insbesondere

- der zentralörtlichen Versorgungsaufträge der Standortgemeinde sowie benachbarter Zentraler Orte,
- der verkehrlichen Erreichbarkeit der betreffenden Zentralen Orte,
- von grenzüberschreitenden Verflechtungen und
- der Marktgebiete von Mittel- und Oberzentren auf Grundlage kommunaler Einzelhandelskonzepte

zu ermitteln, sofern er nicht im Regionalen Raumordnungsprogramm festgelegt ist.

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

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.

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

Die Träger der Regionalplanung können in den Regionalen Raumordnungsprogrammen im Einzelfall Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte mit aperiodischem Kernsortiment außerhalb des kongruenten Zentralen Ortes in einem benachbarten Mittel- oder Grundzentrum festlegen. Voraussetzung ist, dass den Grundsätzen und Zielen zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen, in gleicher Weise entsprochen wird wie bei einer Lage innerhalb des kongruenten Zentralen Ortes."

- **[2.3 (04) Z]** „Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot)."
- **[2.3 (05) Z]** „Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortiment 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 der 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; Satz 2 bleibt unberührt."
- **[2.3 (06) Z]** „Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig,
  - a) wenn die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m<sup>2</sup> beträgt oder

- b) wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumordnungsverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt."
- **[2.3 (07) Z]** „Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen (Abstimmungsgebot). **[G]** Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutende 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."
  - **[2.3 (08) Z]** „Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot)."
  - **[2.3 (10) Z]** „Abweichend von Ziffer 02 Satz 1 sowie den Ziffern 03 bis 05 sind neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente auf mind. 90 vom Hundert der Verkaufsfläche periodische Sortimente sind, auch zulässig, wenn
    - sie an Standorten errichtet werden, die im Regionalen Raumordnungsprogramm als Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung festgelegt sind,
    - sie den Anforderungen der Ziffern 07 (Abstimmungsgebot) und 08 (Beeinträchtigungsverbot) entsprechen,
    - sie im räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Ortskern oder mit Wohnbebauung liegen und
    - ihr jeweiliges Einzugsgebiet den zu versorgenden Bereich im Sinne des Satzes 4 nicht überschreitet.

Die Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung dürfen die Funktion und Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte nicht beeinträchtigen und sind im Benehmen mit der jeweiligen Gemeinde- oder Samtgemeinde festzulegen. **[G]** Sie sollen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. **[Z]** Das Regionale Raumordnungsprogramm muss für jeden dieser Standorte einen zu versorgenden Bereich festlegen."

## Regionalplanerische Vorgaben

Das für die Stadt Cuxhaven relevante regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Cuxhaven aus dem Jahr 2012 beinhaltet folgende Ziele **[Z]** und Grundsätze **[G]** bezüglich der einzelhandelsrelevanten Steuerung, die bei der Erarbeitung dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzepts zugrunde zu legen sind:

### 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

- **[2.1 (10) Z]** „Als Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus werden festgelegt: Die Stadt Cuxhaven mit dem Zentrum Döse, Duhnen, Sahlenburg und Altenbruch [...].

In diesen Standorten sind die touristischen Einrichtungen besonders zu sichern, räumlich zu konzentrieren und zu entwickeln."

## 2.2 Entwicklung der Zentralen Orte

- **[2.2 (2) G]** „Neben diesen Oberzentren haben die im Landes-Raumordnungsprogramm unter 2.2.05 festgelegten Mittelzentren Cuxhaven [...] mittelzentrale Bedeutung für den Planungsraum.  
Aufgrund der Größe, der Struktur und der Lage im Raum haben [...] das Mittelzentrum Cuxhaven eine herausragende Funktion im Planungsraum [...].  
**[Z]** In den Mittelzentren sind die zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote des gehobenen Bedarfs bereitzustellen.  
Im Mittelzentrum Cuxhaven ist die Konzentration der zentralen Einrichtungen zu erhalten und im Interesse der Kreisentwicklung auszubauen [...]."

## 2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen

- **[2.3 (1) G]** „Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen sollen im Planungsraum in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität bereitgestellt werden.  
Dazu sollen alle Gemeinden für ihre Bevölkerung ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen für den allgemeinen täglichen Grundbedarf möglichst ortsnah in zumutbarer Entfernung vorhalten.  
Die Angebote sollen die unterschiedlichen Mobilitätsbedürfnisse der Bevölkerung und die sich abzeichnenden Veränderungen in der demographischen Entwicklung berücksichtigen."
- **[2.3 (2) Z]** „Einzelhandelsgroßprojekte sind nur in Zentralen Orten zulässig."
- **[2.3 (3) Z]** „Die Verkaufsfläche und das Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten müssen dem Versorgungsauftrag und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot).  
Nach dem Kongruenzgebot ist zu prüfen, ob ein geplantes Einzelhandelsgroßprojekt dem zentralörtlichen Auftrag der Gemeinde entspricht.  
**[G]** Ein Verstoß gegen das Kongruenzgebot besteht, wenn der Einzugsbereich eines Einzelhandelsgroßprojektes den Verflechtungsbereich der Ansiedlungsgemeinde wesentlich überschreitet."
- **[2.3 (4) Z]** „Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot)."
- **[2.3 (5) Z]** „Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innerstadtrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot).  
**[G]** Hierdurch soll eine nachhaltige Nutzung der vorhandenen Siedlungs- und Versorgungsstrukturen sichergestellt werden."
- **[2.3 (06) Z]** „Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig,

- a) wenn die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 qm beträgt oder
- b) wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumordnungsverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.

**[G]** Nicht innenstadtrelevant sind Kernsortimente, die aufgrund des Flächen- oder Transportbedarfs üblicherweise nicht im Zentrum angesiedelt werden und dort auch die städtebaulichen Strukturen stören können; hierzu gehören z. B. Gartencenter, Möbel-, Bau- und Heimwerkermärkte."

- **[2.3 (07) Z]** „Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind interkommunal abzustimmen (Abstimmungsgebot). **[G]** Hierzu ist die Erstellung von regionalen Einzelhandelskonzepten sinnvoll."
- **[2.3 (08) Z]** „Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot)."
- **[2.3 (09) Z]** „Hersteller-Direktverkaufszentren sind Einzelhandelsgroßprojekte und aufgrund ihrer besonderen Ausprägung und Funktion nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der vorgenannten Ziffern 03 bis 08 entsprechen und die verkehrliche Anbindung ausreichend gesichert ist."

Die landes- und regionalplanerischen Rahmenvorgaben zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Cuxhaven sind im vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept entsprechend berücksichtigt worden. Das kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzept konkretisiert diese Zielstellungen auf der gesamstädtischen Ebene und ist künftig als Abwägungsgrundlage im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

# 3 Methodik

Um die Untersuchungsfragen, die diesem Einzelhandels- und Zentrenkonzept zugrunde liegen, beantworten zu können, sind verschiedene aufeinander folgende Erarbeitungsschritte erforderlich. In diese Erarbeitungsschritte sind analytische und bewertende Leistungsbausteine eingebunden, die wiederum auf mehrere primärstatistische und empirische Erhebungen zurückgreifen.

Im Rahmen des vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurden folgende Leistungsbausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt:



**Abbildung 1: Erarbeitungsschritte des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes**  
 Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

## Bestandserhebung

Die Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe wurde im Dezember 2022 bis Januar 2023 im Cuxhavener Stadtgebiet flächendeckend durchgeführt. Die Einzelhandelserfassung erfolgte mittels einer Stichtagserhebung, wobei sämtliche zum Erhebungszeitpunkt vorgefundene Einzelhandelsbetriebe im engeren Sinne erfasst wurden.

Bei der von Stadt + Handel durchgeführten Erhebung wurden neben der Lage und dem Namen der Betriebe u. a. zwei weitere zentrale Messgrößen erfasst: Zum einen wurde die Gesamtverkaufsflächen der einzelnen Anbieter aufgenommen. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts vom November 2016 (u. a. BVerwG 4 C 1.16) fand dabei konsequente Anwendung. Zum anderen fand eine differenzierte Aufschlüsselung der Verkaufsflächen nach Warensortimenten statt, um die tatsächlichen Angebotsverhältnisse sowohl der Kern- als auch Nebensortimente realitätsnah abbilden zu können.

Zusätzlich wurden im Rahmen der Bestandserhebung die Verkaufsflächen nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche differenziert. In Anlehnung an die bundesverwaltungsgerichtliche Rechtsprechung zur Definition der Verkaufsfläche

und der bauplanungsrechtlichen Implikation der Verkaufsflächengröße im Genehmigungsverfahren (z. B. verankert in der Großflächigkeitsschwelle) wurde die Außenverkaufsfläche vollumfänglich erfasst.

Angesichts der grundsätzlichen Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen sind neben dem Ladeneinzelhandel auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z. B. Fleischer, Bäcker), Tankstellenshops, Kioske und Hofläden erfasst worden. Darüber hinaus sind Ladenleerstände – soweit eine vorherige Einzelhandels- oder ladenähnliche Dienstleistungsnutzung erkennbar war – als wichtiger Indikator der Einzelhandelsstruktur und städtebaulicher Implikationen in zentralen Bereichen aufgenommen worden. Außerdem wurden die ergänzende Zentrenfunktionen jenseits des Einzelhandels in den Zentren erhoben, da Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.) wesentliche Bestandteile von zentralen Versorgungsbereichen sind.

### **Städtebaulich-funktionale Analyse**

Für zentrale Versorgungsbereiche und sonstige durch Einzelhandelsagglomerationen geprägte Standorte erfolgt eine städtebaulich-funktionale Analyse. Ein wesentlicher Aspekt ist, angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung, die räumliche Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen. Eine entsprechend städtebaulich-funktional abgeleitete Abgrenzung bildet die Basis zukünftiger sortimentsspezifischer und räumlicher Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

### **Begriff der städtebaulich integrierten Lage**

In diesem Bericht werden Lagebereiche hinsichtlich ihrer städtebaulichen Integration (d. h. hinsichtlich ihres räumlich-funktionalen Zusammenhangs zu Wohnbebauung und ihrer fußläufigen Erreichbarkeit) bewertet. Dieser Begriff der städtebaulichen Integration ist nicht mit dem Begriff der städtebaulich integrierten Lage i. S. d. LROP Niedersachsen 2017 gleichzusetzen.



Die Markt- und Standortanalyse ist von höherer Relevanz für die weiteren konzeptionellen Empfehlungen und besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wichtigen Angebots- und Nachfragedaten, andererseits aus einer flankierenden Analyse städtebaulich-funktionaler Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte und der Nahversorgungsstruktur in Cuxhaven. Einführend werden zunächst die wesentlichen Standortrahmenbedingungen der Stadt Cuxhaven erörtert.

## 4.1 SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Im Folgenden werden die relevanten siedlungsräumlichen Faktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur in Cuxhaven vorgestellt.

Das Mittelzentrum Cuxhaven befindet sich im gleichnamigen Landkreis im Norden des Bundeslands Niedersachsen unmittelbar an der Elbmündung. Mit den südlich gelegenen Städten Bremerhaven (Entfernung rd. 43 km) und Bremen (Entfernung rd. 100 km) sind zwei Oberzentren im Umfeld von Cuxhaven lokalisiert. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind die Städte Hemmoor (Entfernung rd. 43 km), Bremervörde (Entfernung rd. 66 km) und Stade (Entfernung rd. 72 km). Das direkte Umland von Cuxhaven ist jedoch weitestgehend durch Grundzentren (u. a. Ihlienworth und Nordholz) geprägt (vgl. folgende Abbildung). Gleichwohl ist für Cuxhaven angesichts der Nähe zu mehreren leistungsstarken Mittel- und Oberzentren von einem ausgeprägten Wettbewerbsumfeld auszugehen.

Die Stadt zählt bezogen auf den Hauptwohnsitz 49.754 Einwohner. Darüber hinaus sind in Cuxhaven 3.946 Zweitwohnsitze registriert. Neben der Kernstadt Cuxhaven (Einwohneranteil rd. 29 %) stellt insbesondere der Stadtteil Döse mit einem Bevölkerungsanteil von rd. 21 % einen weiteren bedeutenden Siedlungsschwerpunkt im Stadtgebiet dar.<sup>4</sup> Für Cuxhaven wird bis zum Jahr 2027 eine leicht steigende Bevölkerung von rd. 0,7 % prognostiziert<sup>5</sup>.

Die überregionale verkehrliche Erreichbarkeit der Stadt Cuxhaven für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist insbesondere durch die A 27 gegeben, welche das Stadtgebiet u. a. an das nächstgelegene Oberzentrum Bremerhaven anbindet. Weitere Bundes- und Landesstraßen (u. a. B 73, L 135) sowie zahlreiche Kreisstraßen gewährleisten die regionale Anbindung an die umliegenden Kommunen und stellen zudem die innerörtliche Erreichbarkeit sicher. Die verkehrliche Erreichbarkeit ist folglich als gut zu bewerten.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über den Bahnhof Cuxhaven, welcher in der Kernstadt verortet ist und die Kommune an das DB-Streckennetz anbindet. Hier bestehen über den Regionalverkehr regelmäßige Verbindungen u. a. in Richtung Bremerhaven, Bremen und Hamburg. Darüber hinaus besteht mit dem Busliniennetz des KVG ein weiteres wichtiges ÖPNV-Angebot.

<sup>4</sup> Quelle: Stadt Cuxhaven (Stand: 30.06.2023).

<sup>5</sup> Quelle: Stadt Cuxhaven - Demografiebericht 2022.



# SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

## Versorgungsfunktion

Zentralörtliche Funktion

Mittelzentrum

### Nächstgelegene Mittelzentren (Pkw-Entfernung\*)

Hemmoor (rd. 43 km)  
Bremervörde (rd. 66 km)  
Stade (rd. 72 km)

### Nächstgelegene Oberzentren (Pkw-Entfernung\*)

Bremerhaven (rd. 43 km)  
Bremen (rd. 100 km)



## Siedlungsstrukturelle Kennwerte Gesamtstadt

Einwohner (Hauptwohnsitz)	49.754
Einwohner (Zweitwohnsitz)	3.946
Relative Einwohnerentwicklung bis Ende 2027	+ rd. 0,7 %

## Einwohner nach Stadtteilen

Kernstadt Cuxhaven	14.220 (rd. 29 %)
Altenbruch	3.728 (rd. 7 %)
Altenwalde	6.351 (rd. 13 %)
Berensch-Arensch	400 (< 1 %)
Döse	10.404 (rd. 21 %)
Duhnen	957 (rd. 2 %)
Groden	2.858 (rd. 6 %)
Holte-Spangen	347 (< 1 %)
Lüdingworth	1.663 (rd. 3 %)
Sahlenburg	2.902 (rd. 6 %)
Stickenbüttel	1.028 (rd. 2 %)
Süd.-Westerwisch	4.896 (rd. 10 %)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Einwohner: Stadt Cuxhaven (Stand: 30.06.2023); Bevölkerungsprognose: Stadt Cuxhaven - Demografiebericht 2022; ZÖF: BBSR 2008 (aktualisiert durch Stadt + Handel); Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; \* Pkw-Entfernung zum jeweiligen Kernort bzw. jeweiligen Kernstadt.

## 4.2 GESAMTSTÄDTISCHE NACHFRAGEANALYSE

Neben den siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen sind bei einer Markt- und Standortanalyse auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird auf sekundärstatistische Rahmendaten der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, der Bundesagentur für Arbeit sowie der IFH Retail Consultants GmbH zurückgegriffen.

### Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Die folgenden Tabellen stellen die sozioökonomischen Rahmendaten der Stadt Cuxhaven im Verlauf der letzten Jahre dar. Aus den Daten lassen sich gewisse Rückschlüsse zu aktuellen Kaufkraftströmen ziehen.

**Tabelle 1: Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Stadt Cuxhaven**

Stadt Cuxhaven	2020	2021	2022	Entwicklung
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort	19.721	20.167	20.219	2,5 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort	16.865	17.134	17.468	3,6 %
Einpendler Arbeitsort (Einpendlerquote)	7.220 (37 %)	7.464 (37 %)	7.352 (36 %)	1,8 %
Auspendler Wohnort (Auspendlerquote)	4.370 (26 %)	4.441 (26 %)	4.611 (26 %)	5,5 %
Pendlersaldo	2.850	3.023	2.741	-109

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Bundesagentur für Arbeit (Stichtag: 30.06.).

**Tabelle 2: Sozioökonomische Rahmenbedingungen des Landkreises Cuxhaven**

Landkreis Cuxhaven	2020	2021	2022	Entwicklung
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort	49.137	50.902	52.131	6,1 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort	73.371	74.297	75.736	3,2 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Bundesagentur für Arbeit (Stichtag: 30.06.).

So zeigt sich für die Stadt Cuxhaven bezogen auf den dargestellten Zeitraum in Summe der Einpendler- und Auspendlerquote insgesamt ein leicht negatives Pendlersaldo, so dass aus sozioökonomischer Perspektive leicht abnehmende nachfrageseitige Impulse für den Einzelhandel anzunehmen sind.

### Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die Stadt Cuxhaven verfügt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Höhe von rd. 346,7 Mio. Euro. Dies entspricht einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 6.969 Euro je Einwohner, wobei der größte Anteil der Kaufkraft mit rd. 2.864 Euro je Einwohner auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke) entfällt.

**Tabelle 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen**

Warengruppe	Kaufkraft in Mio. Euro	Kaufkraft je Einwohner in Euro
Nahrungs- und Genussmittel	142,5	2.864
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	23,8	479
Blumen, zoologischer Bedarf	6,5	130
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	10,4	209
<b>Kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>183,2</b>	<b>3.682</b>
Bekleidung	25,4	510
Schuhe/Lederwaren	6,9	139
Pflanzen/Gartenbedarf	7,3	146
Baumarktsortiment i. e. S.	25,8	519
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	5,4	108
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	7,3	146
Sportartikel/Fahrräder/Camping	10,5	211
<b>Mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>88,6</b>	<b>1.780</b>
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	8,3	167
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	3,5	70
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	3,3	67
Möbel	18,6	373
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	11,3	228
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	23,3	469
Uhren/Schmuck	3,4	69
Sonstiges	3,1	63
<b>Langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>74,9</b>	<b>1.506</b>
<b>Gesamt</b>	<b>346,7</b>	<b>6.969</b>

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2022; Einwohner: Stadt Cuxhaven (Stand: 30.06.2023); PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör, Motorradzubehör; Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer<sup>6</sup> beträgt in Cuxhaven rd. 97 und liegt damit sowohl leicht unter dem Durchschnitt von Niedersachsen (rd. 99) so wie leicht unter dem Bundesdurchschnitt von 100. In den Nachbarkommunen

<sup>6</sup> Die Kaufkraftkennziffer beschreibt die Höhe des verfügbaren Einkommens der Einwohner einer Kommune, welches im Einzelhandel ausgegeben wird, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100).

zeigt sich ein differenziertes Bild im Kontext der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus, wobei überwiegend ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau festzustellen ist (siehe Abbildung 2).

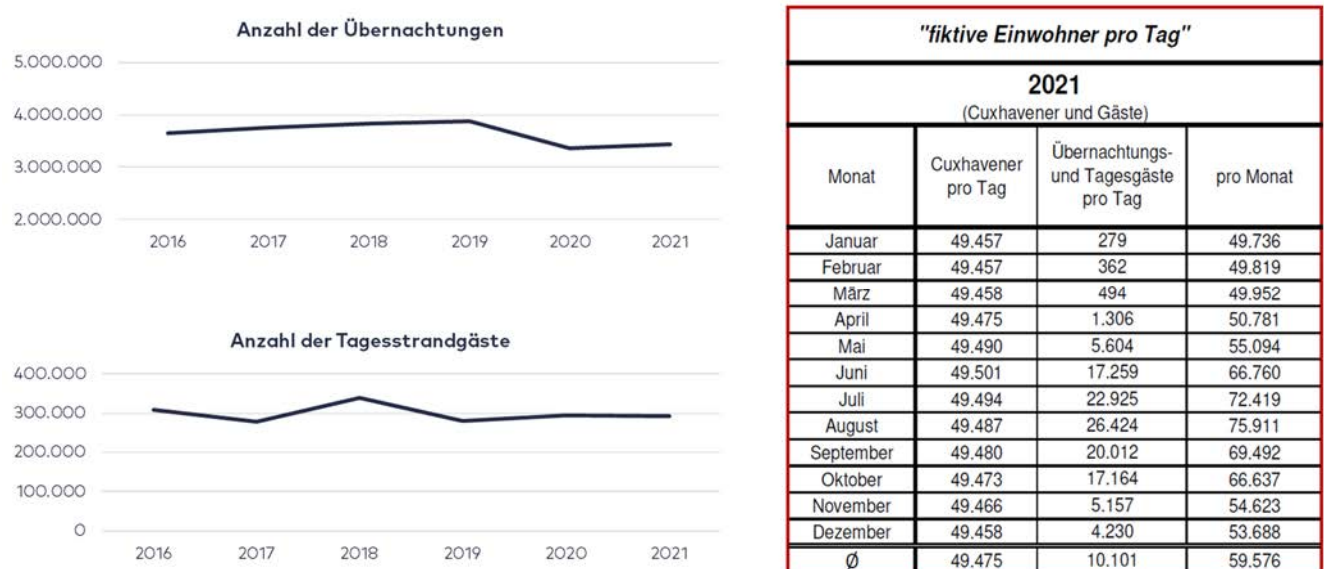


**Abbildung 2: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Cuxhaven und Umgebung**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2022; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, Digital Data Services GmbH (DDS) 2014; Kaufkraft auf Ebene der PLZ5-Gebiete.

### Besondere Nachfrageeffekte – Tourismus

Von großer Bedeutung ist in Cuxhaven der Faktor Tourismus. Nach Angaben der Stadt verzeichnete Cuxhaven im Jahr 2021 ca. 292.000 Tages(strand)gäste sowie rd. 3,44 Mio. Übernachtungen. Damit einhergehend ergeben sich nach Berechnung der Stadt rechnerisch durchschnittlich 59.576 Personen (Cuxhavener und Gäste), die sich täglich in Cuxhaven aufhalten und denen entsprechende Versorgungsangebote vorzuhalten sind (siehe Abbildung 3).



**Abbildung 3: Kennzahlen zum Tourismus in Cuxhaven**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Stadt Cuxhaven.



Der Tourismus ist somit ein wichtiger kommunaler Wirtschaftsfaktor, von dem neben dem Gastgewerbe und der Dienstleistungssektor vor allem auch der Einzelhandel profitiert. So ist in Cuxhaven gemäß einer dwif-Studie von einem zusätzlichen Einzelhandelsumsatz i. H. v. rd. 103,8 Mio. Euro durch den Tourismus auszugehen.<sup>7</sup> Dabei ist anzunehmen, dass sich die positiven Nachfrageeffekte in hohem Maß auf die kurz- und mittelfristigen Bedarfsgüter (z. B. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Bekleidung, GPK) sowie auf transportfähige Waren beziehen.

### 4.3 GESAMTSTÄDTISCHE ANGEBOTSANALYSE

Im Cuxhavener Stadtgebiet wurden im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung (12/2022 – 01/2023) insgesamt 357 Einzelhandelsbetriebe erfasst, die über eine Gesamtverkaufsfläche (GVKF) von rd. 103.100 m<sup>2</sup> verfügen (siehe Tabelle 4).

Um eine Bewertung vornehmen zu können, wird die Gesamtverkaufsfläche auf die Einwohnerzahl (Hauptwohnsitz) bezogen. Hierbei zeigt sich, dass Cuxhaven mit einer Ausstattung von rd. 2,07 m<sup>2</sup> VKF/EW<sup>8</sup> über dem Bundesdurchschnitt (rd. 1,51 m<sup>2</sup> VKF/EW<sup>9</sup>) liegt. Diese überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung deutet auf die wichtige Versorgungsfunktion von Cuxhaven als Mittelzentrum in einem überwiegend ländlich geprägten Raum hin und ist vor diesem Hintergrund entsprechend einzuordnen. Ergänzend ist festzuhalten, dass die Verkaufsflächenausstattung in Cuxhaven unter Berücksichtigung der Bedeutung für den Tourismus und bezogen auf zuvor aufgezeigte „fiktive Einwohnerzahl“ rd. 1,72 m<sup>2</sup> je Einwohner beträgt.

**Tabelle 4: Einzelhandelsbestand in der Stadt Cuxhaven**

Strukturdaten	Erhebung 2023
Einwohner (Hauptwohnsitz)	49.754
Anzahl der Betriebe	357
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	103.100
Verkaufsflächenausstattung in m <sup>2</sup> je Einwohner (Hauptwohnsitz)	2,07

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2022 bis 01/2023, Einwohner: Stadt Cuxhaven (Stand: 30.06.2023), Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet.

Bezogen auf die einzelnen Stadtteile können hinsichtlich der Betriebs- und Verkaufsflächenausstattung erhebliche Unterschiede identifiziert werden. Der wesentliche Angebotsschwerpunkt ist in der Kernstadt Cuxhaven auszumachen, wo rd. 55 % der Betriebe und rd. 40 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche verortet sind. Bedingt durch den Standort Abschnede und weiterer strukturprägender bzw. großflächiger Angebotsformate (u. a. toom Baumarkt im Bereich Papenstraße) ist ein weiterer deutlicher Verkaufsflächenschwerpunkt (rd. 35 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche) im Stadtteil Groden vorzufinden.

<sup>7</sup> Quelle: dwif (2023): Wirtschaftsfaktor Tourismus für die Stadt Cuxhaven 2022, München.

<sup>8</sup> VKF/EW = Verkaufsfläche/Einwohner

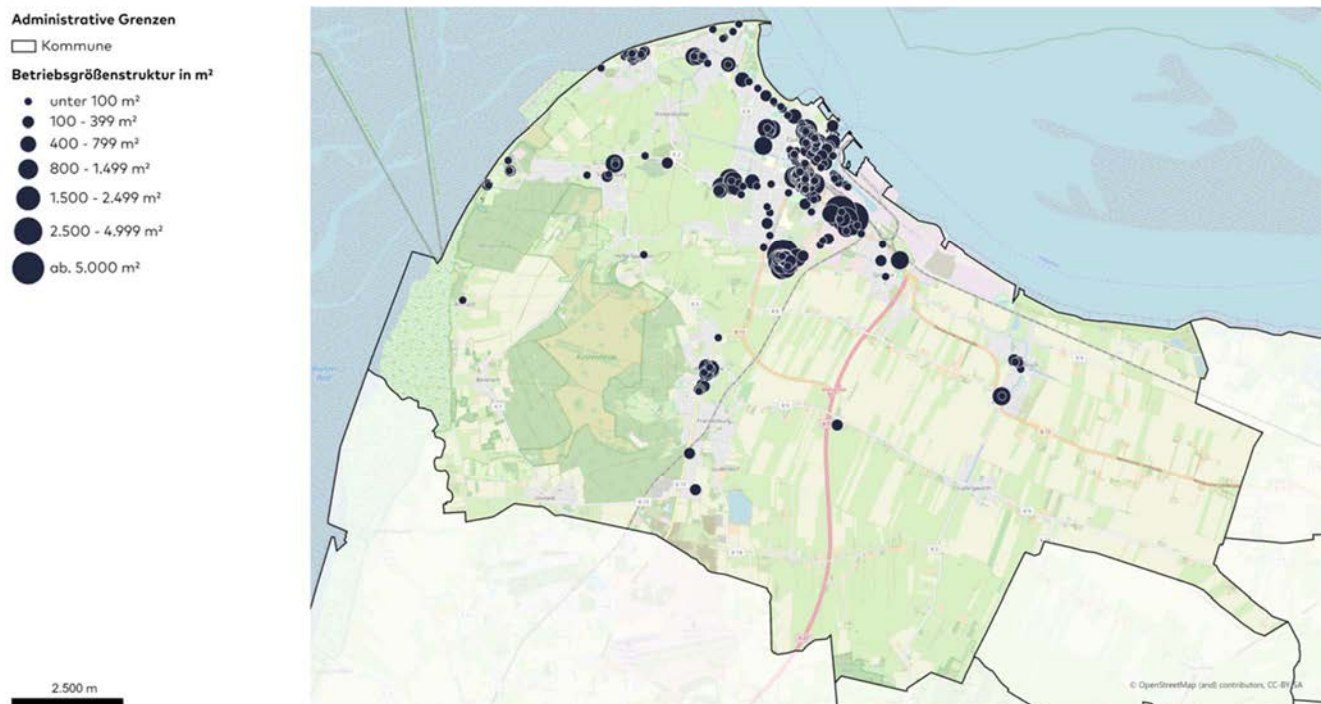
<sup>9</sup> Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

**Tabelle 5: Betriebs- und Verkaufsflächenausstattung nach Stadtteilen**

Stadtteile	Einwohner*	Anzahl Betriebe	Anteil	VKF (in m²)	Anteil	VFK je Einwohner
<b>Cuxhaven (Kernstadt)</b>	14.220	194	55%	40.900	40%	2,87
Altenbruch	3.728	9	3%	1.400	1%	0,38
Altenwalde	6.351	11	3%	3.200	3%	0,50
Berensch-Arensch	400	1	<1%	<50	<1%	<0,01
Döse	10.404	33	9%	7.200	7%	0,69
Duhnen	957	42	12%	2.600	3%	2,69
Groden	2.858	34	10%	35.600	35%	12,45
Holte-Spangen	347	1	<1%	<50	<1%	<0,01
Lüdingworth	1.663	1	<1%	300	<1%	0,20
Sahlenburg	2.902	12	3%	2.100	2%	0,71
Strickenbüttel	1.028	2	1%	200	<1%	0,23
<b>Süd.-Westerwisch</b>	4.896	15	4%	9.700	9%	1,97

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2022 bis 01/2023, Einwohner: Stadt Cuxhaven (Stand: 30.06.2023), Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich; \* mit Hauptwohnsitz.

Die untenstehende Abbildung 4 verdeutlicht die räumliche Verteilung des Einzelhandels im Stadtgebiet von Cuxhaven. Dabei wird entsprechend der vorherigen Aussagen ersichtlich, dass der Einzelhandel schwerpunktmäßig in der Kernstadt von Cuxhaven und dabei im ZVB Hauptzentrum (siehe Kapitel 4.4) verortet ist. So befinden sich im gemäß EHVK Cuxhaven 2014 ausgewiesenen ZVB Hauptzentrum rd. 21 % der Gesamtverkaufsfläche, was sich vornehmlich durch die Anbieter Stolz, Fleischhut, H&M, C&A, Woolworth, Tedi und Rossmann, die um weitere strukturprägende Anbieter und eine Vielzahl von kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben ergänzt werden, bedingt. Neben dem ZVB Hauptzentrum ist ein weiterer deutlicher Angebotsschwerpunkt am Standort Abschnede auszumachen, wo insbesondere großformatige Anbieter (Marktkauf, Mode Steffen/Intersport, Jawoll, Expert, Hammer) angesiedelt sind. Weitere prägende Angebotsagglomerationen bestehen mit dem im Nordwesten der Kernstadt verorteten ZVB Stadtteilzentrum Lotsenviertel (u. a. LIDL, Möbel Gerling, Aleco Biomarkt) sowie mit den Standortbereichen Brockeswalder Chaussee (u. a. Combi, ALDI Nord, Müller, NETTO Marken-Discount, Penny, Fritz Berger, Kik, Raiffeisen-Markt, Getränkemarkt) und Grodenner Chaussee/Papenstraße (insbesondere toom Baumarkt und Möbelanbieter Roller). Über diese Angebotsschwerpunkte hinaus bestehen im Stadtgebiet von Cuxhaven weitere Versorgungsstandorte, denen jeweils wichtige spezifische Versorgungsfunktion z. B. für die Nahversorgung (u. a. ZVB Nahversorgungszentrum Altenwalde) oder den Tourismus (u. a. Fischereihafenquartier, Duhnen) zukommen.



**Abbildung 4: Räumliche Verteilung des Einzelhandels in Cuxhaven**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsflächen: Bestandserhebung Stadt + Handel 12/2022 bis 01/2023; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Bei einer Differenzierung nach Lagen wird deutlich, dass die Einzelhandelsbetriebe in Cuxhaven mit rd. 69 % der Verkaufsfläche (rd. 70.700 m²) größtenteils in den Lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche vorzufinden sind. Dieser Anteil ist insbesondere auf die bereits erwähnten Standortbereiche Abschnede, Grodener Chaussee/Papenstraße und Brockeswalder Chaussee und auf die strukturprägenden Lebensmittelbetriebe außerhalb der im EHZK Cuxhaven 2014 festgelegten Zentrenstruktur, die in der Mehrheit einen wichtigen Beitrag für die Nahversorgung leisten (siehe Kapitel 4.5), zurückzuführen. In den gemäß EHZK Cuxhaven 2014 festgelegten zentralen Versorgungsbereiche sind demnach rd. 31 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche angesiedelt, wobei der ZVB Hauptzentrum mit einem Anteil von rd. 24 % den verkaufsflächenseitig bedeutendsten zentralen Versorgungsbereich darstellt. Die weiteren im EHZK Cuxhaven 2014 definierten zentralen Versorgungsbereiche Lotsenviertel (rd. 6 %), Duhnen (rd. 2 %) und Altenwalde (rd. 2 %) weisen entsprechend ihrer Funktionszuordnung als Stadtteil- bzw. Nahversorgungszentrum deutlich niedrigere Verkaufsflächenanteile auf.

Das Einzelhandelsangebot in Cuxhaven ist hinsichtlich der sortimentspezifischen Verkaufsfläche überwiegend bestimmt durch den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie nachgeordnet durch die Warengruppen Bekleidung, Möbel und Baumarktsortiment i. e. S. und GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör. Dies begründet sich vorrangig durch mehrere großflächige Angebotsformen (ergänzend zu den Lebensmittelvollsortimentern und Lebensmitteldiscountern u. a. toom Baumarkt, Möbelhaus Roller, Mode Steffen/Intersport, Kaufhaus Stolz), die im Stadtgebiet von Cuxhaven angesiedelt sind.

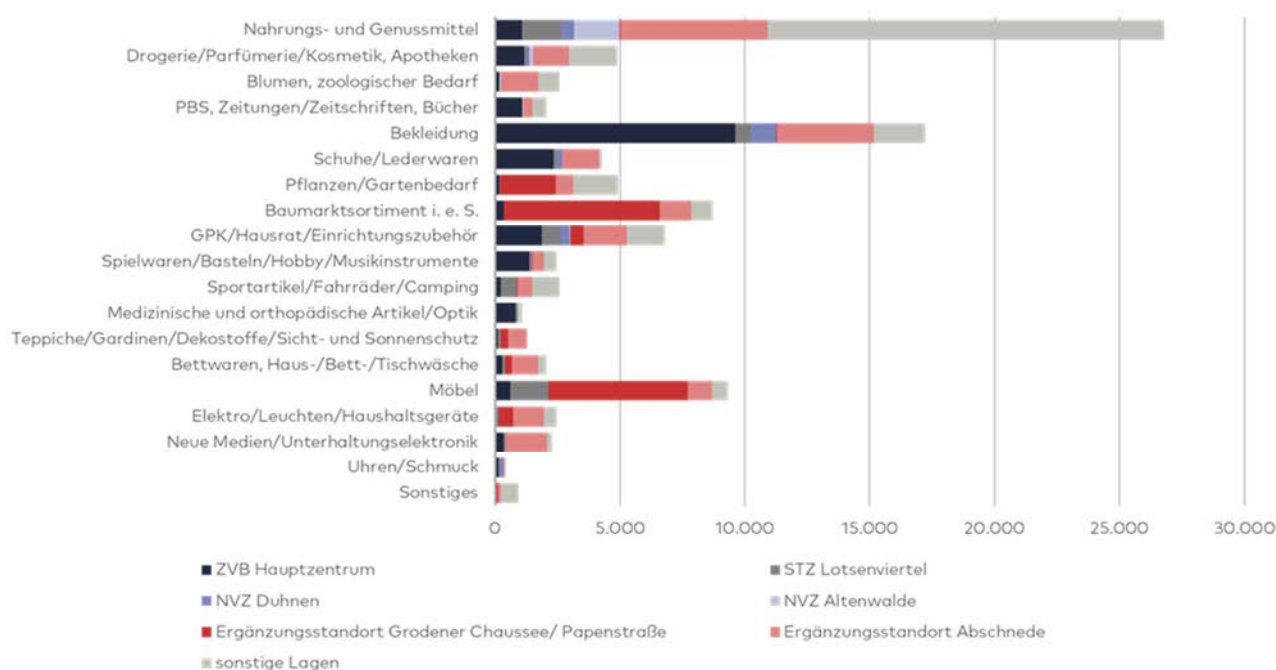
In den klassischen innerstädtischen Leitsortimenten (v. a. Bekleidung, Schuhe/ Lederwaren, Spielwaren) ist ein hoher Anteil der Verkaufsfläche im ZVB Hauptzentrum verortet. Gleichwohl ist festzuhalten, dass ebenso der Standortbereich

Abschnede ein nennenswertes Angebot im Bereich der typischen zentrenrelevanten Sortimente (hierbei insbesondere Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Neue Medien/Unterhaltungselektronik) vorhält.

Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel befindet sich das Angebot überwiegend außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in siedlungsstrukturell integrierter Lage und leistet dort einen wichtigen Beitrag für die wohnortnahe Versorgung in der Stadt Cuxhaven. Allerdings ist auch in Bezug auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel eine hohe Verkaufsflächenausstattung am Standortbereich Abschnede festzustellen. Angesichts der überwiegend autokundenorientierten Lage (Siedlungsrandlage) trägt der Standort nur bedingt zur fußläufigen Nahversorgung bei. Bezogen auf die zentralen Versorgungsbereich weisen das Stadtteilzentrum Lotsenviertel und das Nahversorgungszentrum Altenwalde die höchsten Verkaufsflächen im Lebensmittel-Segment auf. Das lebensmittelbezogene Angebot im ZVB Hauptzentrum ist aufgrund des Fehlens eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes derzeit eingeschränkt.

Die sortimentsspezifischen Angebotsschwerpunkte im Bereich der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Warengruppen Baumarktsortiment i. e. S., Pflanzen/Gartenbedarf und Möbel sind am Standort Grodener Chaussee/Papenstraße vorzufinden.

Die folgende Abbildung stellt die erfassten Verkaufsflächen in Cuxhaven differenziert nach Warengruppen und Lagebereichen dar.



**Abbildung 5: Einzelhandelsbestand in der Stadt Cuxhaven nach Warengruppen und Lagebereichen**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 12/2022 bis 01/2023; Standort-Abgrenzung: EHZZK Cuxhaven 2014; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör, Motorradzubehör.

## Umsatzschätzung und Zentralität

Die Ermittlung der aktuellen kommunalen Umsätze<sup>10</sup> im Einzelhandel basiert auf allgemeinen und für die Stadt Cuxhaven spezifizierten angebots- und nachfrage-seitigen Eingangsparametern.

<sup>10</sup> Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.



- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung dienen Stadt + Handel vorliegende **durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen** sowie **spezifische Kennwerte einzelner Anbieter**. Das umfangreiche Datenportfolio von Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der Fachliteratur aktualisiert.
- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe zudem die **konkrete Situation vor Ort** berücksichtigt werden. So fließen in Einzelfällen zum einen die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen und zum anderen die mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage in die Umsatzberechnung der Betriebe mit ein.
- Die über die zuvor dargestellten Arbeitsschritte ermittelten sortimentspezifischen Umsätze werden mit nachfrageseitigen Rahmenbedingungen (siehe dazu Kapitel 4.2) plausibilisiert. Dazu zählen insbesondere die einzelhandelsrelevante Kaufkraft sowie weitere sozioökonomische Entwicklungen (z. B. Pendlerverflechtungen).
- Im Rahmen eines Desk-Researchs werden die **relevanten Wettbewerbsstrukturen im engeren und weiteren Umfeld** identifiziert und hinsichtlich ihrer Wechselwirkung mit den Angeboten in Cuxhaven beurteilt. Dabei sind die Nahversorgungsstrukturen im engeren Umfeld sowie die großflächigen Einzelhandelsstandorte und Innenstädte der Nachbarkommunen im weiteren Umfeld von besonderer Bedeutung.

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rd. 393,8 Mio. Euro brutto je Jahr ermitteln. Gemessen an der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 346,7 Mio. Euro ergibt sich somit eine Einzelhandelszentralität<sup>11</sup> von rd. 114%.

---

<sup>11</sup> Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) gibt das Verhältnis des örtlichen Einzelhandelsumsatzes zur örtlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft wieder. Bei einer Zentralität von über 1,00 ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 1,00 ist im Saldo von Nachfrageabflüssen auszugehen.

**Tabelle 6: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Cuxhaven**

Warengruppe	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	26.800	166,3	142,5	117 %
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	4.900	31,3	23,8	131 %
Blumen, zoologischer Bedarf	2.600	7,1	6,5	110 %
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	2.000	8,2	10,4	79 %
<b>Kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>36.300</b>	<b>212,9</b>	<b>183,2</b>	<b>116 %</b>
Bekleidung	17.200	48,0	25,4	189 %
Schuhe/Lederwaren	4.300	11,9	6,9	172 %
Pflanzen/Gartenbedarf	4.900	8,1	7,3	111 %
Baummarktsortiment i. e. S.	8.700	27,9	25,8	108 %
GPK/Hausrat/Einrichtungs- zubehör	6.800	9,9	5,4	184 %
Spielwaren/Basteln/Hobby/ Musikinstrumente	2.500	6,5	7,3	89 %
Sportartikel/Fahrräder/ Camping	2.200	8,8	10,5	84 %
<b>Mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>46.600</b>	<b>121,1</b>	<b>88,6</b>	<b>137 %</b>
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	1.100	9,3	8,3	112 %
Teppiche/Gardinen/Deko- stoffe/Sicht- und Sonnenschutz	1.300	2,4	3,5	68 %
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tisch- wäsche	2.100	3,6	3,3	106 %
Möbel	9.300	11,9	18,6	64 %
Elektro/Leuchten/Haushalts- geräte	2.400	9,9	11,3	87 %
Neue Medien/Unterhaltungs- elektronik	2.300	16,1	23,3	69 %
Uhren/Schmuck	400	3,9	3,4	114 %
Sonstiges	900	2,8	3,1	90 %
<b>Langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>19.800</b>	<b>59,8</b>	<b>74,9</b>	<b>80 %</b>
<b>Gesamt</b>	<b>102.700</b>	<b>393,8</b>	<b>346,7</b>	<b>114 %</b>

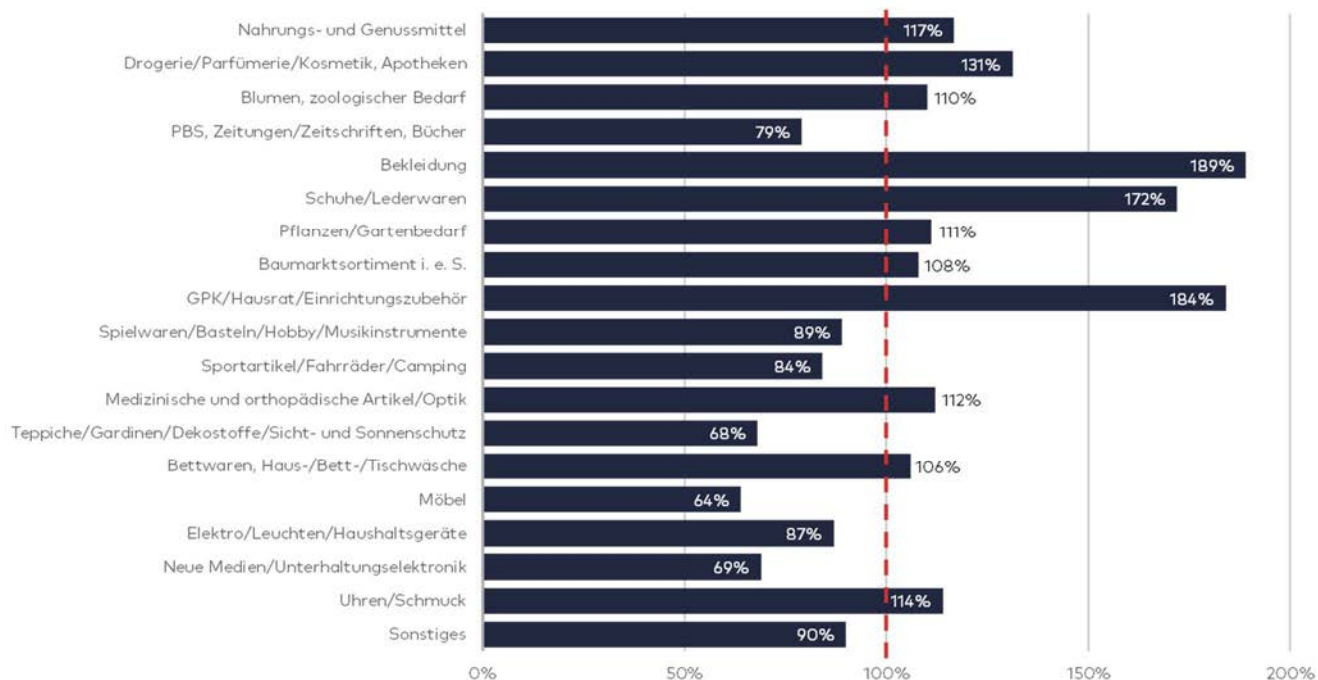
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 12/2022 bis 01/2023; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2022; Einwohner: Stadt Cuxhaven (Stand: 30.06.2023); PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör, Motorradzubehör; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

Im kurzfristigen Bedarfsbereich wird insgesamt eine Zentralität von rd. 116 % erreicht. Dabei ist zu berücksichtigen, dass insbesondere die umliegenden Grundzentren zum Teil nur einen deutlich eingeschränkten Betriebstypenmix vorweisen können (z. B. Fehlen eines Verbrauchermarktes/SB-Warenhauses und/oder eines

Drogeriefachmarktes). Im Bereich der Grundversorgung übernimmt Cuxhaven somit ergänzend zur Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt faktisch eine Mitversorgungsfunktion für die Umlandkommunen. Die Kaufkraftzuflüsse in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (Zentralität von rd. 117) % resultieren insbesondere aus der funktionsstarken Ausstattung an Vollsortimentern (Supermärkte, SB-Warenhaus), die um mehrere Lebensmitteldiscounter im Stadtgebiet ergänzt werden. Auch im Sortimentsbereich Drogerie/Parfümerie/Kosmetik und Apotheken sind mit einer Zentralität von rd. 131 % Kaufkraftzuflüsse zu identifizieren, die sich aus den entsprechenden Angebotsstrukturen (u.a. Drogeriefachmärkte, Angebot in Fachmarktgröße im Marktkauf) ergeben. Zudem wirken in den vorgenannten Warengruppen die touristischen Nachfragepotenziale ein (siehe Kapitel 4.2). Auch in der Warengruppe Blumen, zoologischer Bedarf besteht mit einer Zentralität von rd. 110 % ein Kaufkraftzufluss. Dagegen ist in der Sortimentsgruppe PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher mit einer Zentralität von rd. 79 % ein Kaufkraftabfluss festzustellen. In diesem Zusammenhang gilt es jedoch zu würdigen, dass es sich hierbei um eine online-affine Warengruppe handelt und demnach die bestehenden Kaufkraftabflüsse nicht per se als kritisch zu beurteilen sind.

Mit der Einordnung als Mittelzentrum kommt der Stadt Cuxhaven über die Versorgungsfunktion im qualifizierten Grundbedarf hinaus die Versorgungsfunktion im gehobenen Bedarf zu. Dabei zeigt sich, dass die Zentralitäten im Bereich der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe je nach Warengruppe sehr unterschiedlich ausfallen. Signifikante Kaufkraftzuflüsse werden v. a. in den Warengruppen Bekleidung (rd. 189 %), GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör (rd. 184 %) sowie Schuhe/Lederwaren (rd. 172 %) erzielt. Die deutlichen Kaufkraftzuflüsse in diesen Sortimenten sind vorrangig auf die vorhandenen strukturprägenden Einzelhandelsbetriebe in Cuxhaven (u. a. Mode Steffen/Intersport, Kaufhaus Stolz, H&M, C&A, Deich-mann (2x), Siemes Schuhcenter, Depot) zurückzuführen. Auch in den Warengruppen Uhren/Schmuck (rd. 114 %), medizinische und orthopädische Artikel/Optik (rd. 112 %), Pflanzen/Gartenbedarf (rd. 111 %), Baumarktsortiment i. e. S. (rd. 108 %) sowie Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche (rd. 106 %) werden (leichte) Kaufkraftzuflüsse generiert.

Dagegen sind in den Warengruppen Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente (rd. 89 %), Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte (rd. 87 %), Sportartikel/Fahrräder/Camping (rd. 84 %) und Neue Medien/Unterhaltungselektronik (rd. 69 %) gewisse Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. Diese sind jedoch insbesondere angesichts der sortimentsspezifischen Bedeutung des Online-Handels zu relativieren (siehe Kapitel 5.2). Weiterhin bestehen in den Sortimentsgruppen Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz (rd. 68 %) und Möbel (rd. 64 %) deutliche Kaufkraftabflüsse, die auf eine defizitäre Angebotsstruktur in diesen Segmenten hinweisen.



**Abbildung 6: Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität von Cuxhaven**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör, Motorradzubehör.

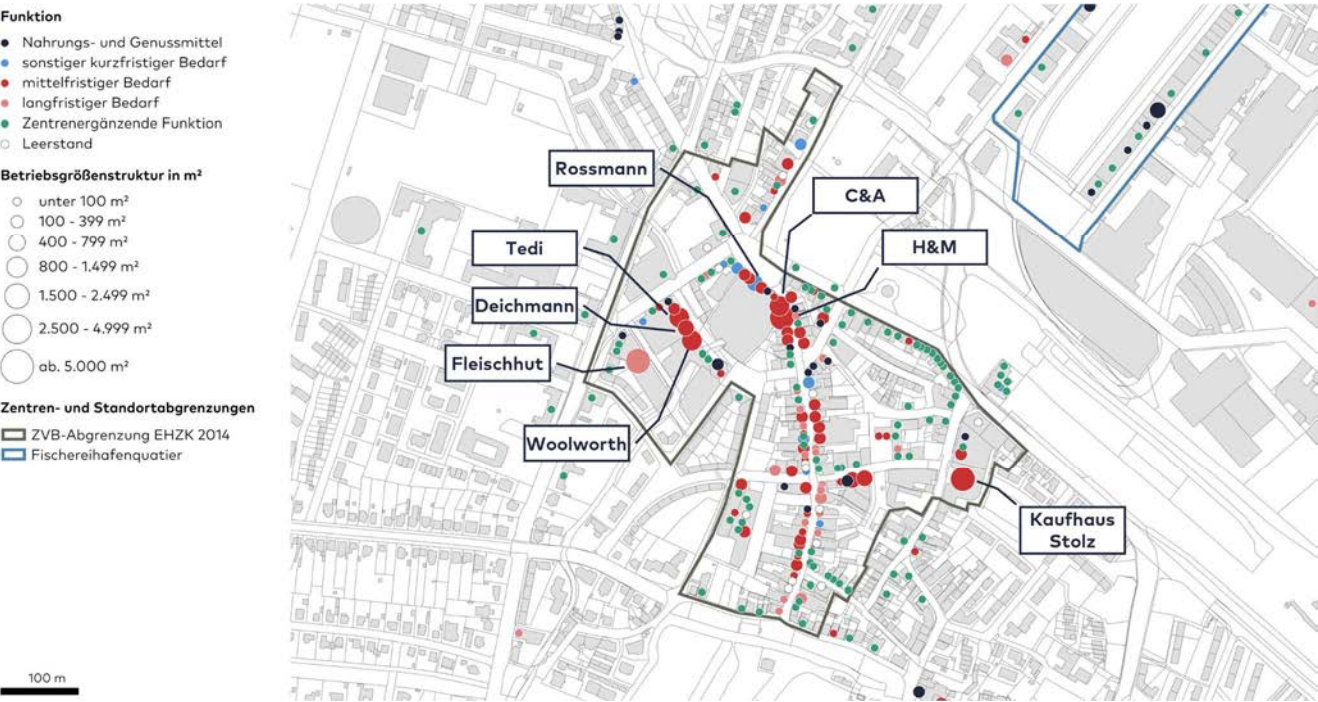
Mit Blick auf die betrachteten warengruppenspezifischen Zentralitäten bleibt festzuhalten, dass sich gewisse Entwicklungsperspektiven zur Optimierung der Versorgungsstrukturen in Cuxhaven identifizieren lassen (siehe Kapitel 5.2.3).

#### 4.4 STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE ANALYSE

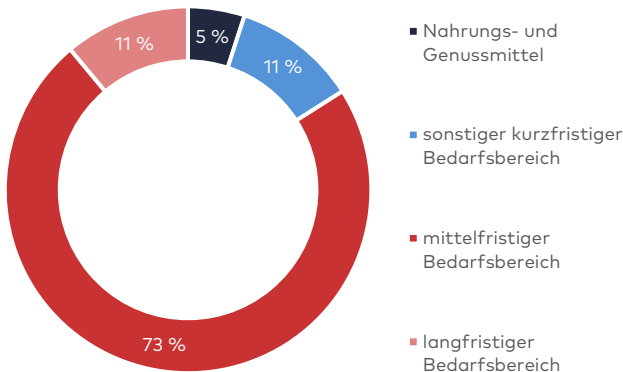
Vor dem Hintergrund der dargestellten Markt- und Standortanalysen werden nachfolgend die gemäß EHZZK Cuxhaven 2014 ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche, Ergänzungsstandorte und touristischen Angebotsstandorte analysiert.

### 4.4.1 ZVB Hauptzentrum Cuxhaven

#### Städtebaulich-funktionale Analyse



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Bestandsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	99	28 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	21.900	21 %
Zentrenergänzende Funktionen	79	-
Anzahl der Leerstände**	14	7 %
<b>Vergleichsdaten</b>	<b>2013</b>	<b>Entwicklung 2013/2023</b>
Anzahl der Betriebe*	111	-11 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	22.300	-2 %
Anzahl der Leerstände	19	-21 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2022 bis 01/2023; ZVB-Abgrenzung: EHJK Cuxhaven 2014; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; \* anteilig bezogen auf Gesamtstadt; \*\* anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

---

## ZVB HAUPTZENTRUM CUXHAVEN

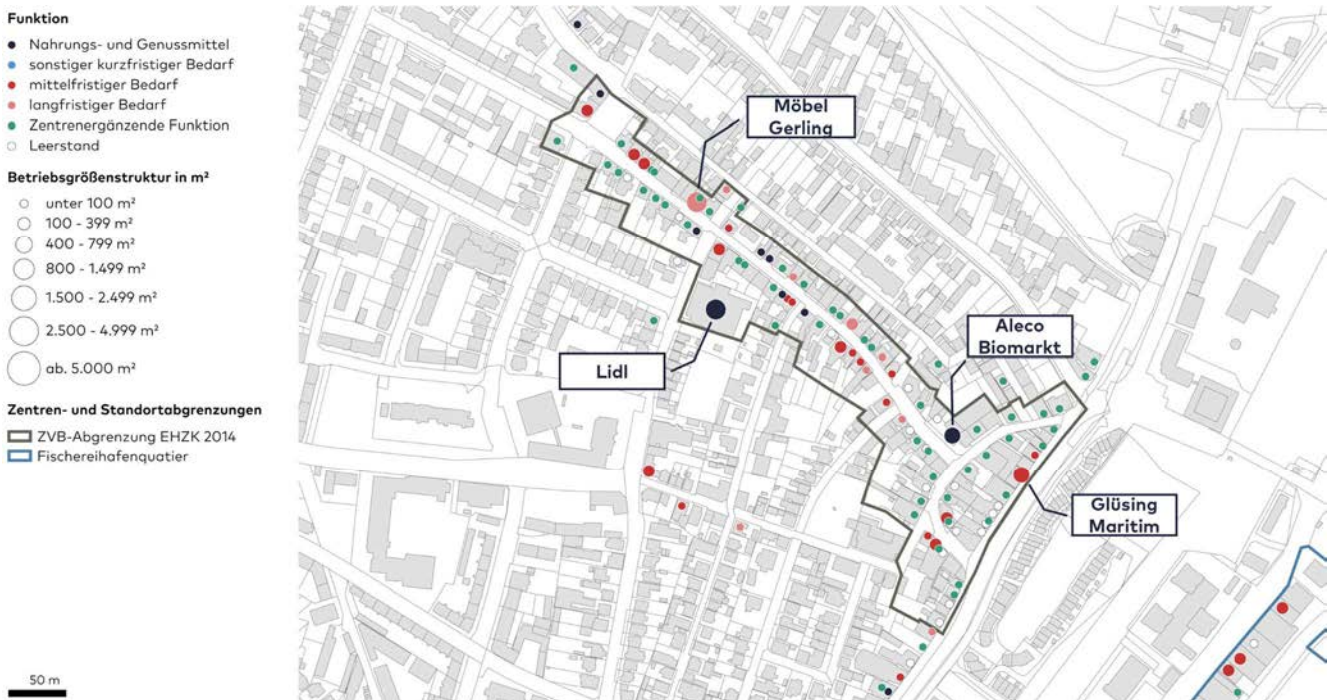
- Lage im Stadtkern mit signifikantem Bezug zu Wohnbebauung
- Durch die unmittelbare Anbindung an die B 73 sowie die zahlreichen innerstädtische Parkmöglichkeiten (z. B. in den Bereichen Nordseegalerie, Zentrum Holstenplatz, Kaufhaus Stolz und Deichstraße) ist eine gute Erreichbarkeit des ZVB für den MIV gegeben
- Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über den nordöstlich angrenzenden Bahnhof Cuxhaven sowie mehrere Bushaltepunkte (u. a. Cuxhaven Centrum, Stadtparkasse, Schloß Ritzebüttel) und ist vor diesem Hintergrund ebenfalls als gut einzuordnen
- Die fußläufige Erschließung des ZVB ist insbesondere über die als Fußgängerzone ausgebaute Nordersteinstraße gegeben
- Die Hauptgeschäftslage mit dichtestem Einzelhandelsbesatz ist entlang der Nordersteinstraße organisiert; die Nordseegalerie fungiert als wesentlicher Ankerpunkt im Norden des Hauptzentrums
- Ein weiterer Angebotsschwerpunkt besteht im Bereich Holstenplatz/Johannes-Gutenberg-Straße (Zentrum Holstenplatz)
- Entlang der Segelckestraße und Deichstraße ist ein abnehmender Einzelhandelsbesatz zu identifizieren
- Bahnhofstraße, Lehmkuhle, Rohdestraße, Große Hardewiek, Neustraße und Südersteinstraße sind vorrangig geprägt durch zentrenergänzende Funktionen; der Einzelhandelsbesatz ist in diesen Bereichen deutlich untergeordnet
- Das Einzelhandelsangebot im Hauptzentrum ist überwiegend deutlich kleinteilig strukturiert (Fachgeschäftscharakter)
- Darüber hinaus Ergänzung um (standardisierte) Fachmarktkonzepte (u. a. Stolz, C&A, H&M, Deichmann, Rossmann, Woolworth, Tedi)
  - Räumliche Konzentration der strukturprägenden Anbieter auf den nördlichen und nordwestlichen Bereich des ZVB (Nordseegalerie, Zentrum Holstenplatz)
- Der Angebotsschwerpunkt im Hauptzentrum liegt im mittelfristigen Bedarfsbereich (v. a. im Bekleidungs-Segment sowie nachgeordnet in den Bereichen Schuhe/Lederwaren, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör und Spielwaren)
- Arrondierendes Angebot im langfristigen Bedarfsbereich, wobei die Angebotsschwerpunkte insbesondere die Sortimentsbereiche medizinische und orthopädische Artikel sowie Möbel bilden
- Angesichts des Vorhandenseins eines Rossmann-Marktes übernimmt der ZVB eine wichtige Versorgungsfunktion im Drogeriewarenfachmarkt-Segment
- Gleichzeitig ist für den ZVB aufgrund des Fehlens eines standardisierten Lebensmittelmarktes derzeit eine eingeschränkte Versorgungsfunktion im Bereich Nahrungs- und Genussmittel festzustellen
  - Das innerstädtische Angebot wird derzeit ausschließlich über kleinteilige (Spezial-)Anbieter (u. a. Lebensmittelhandwerk, Reformhaus) bereitgestellt
- Das stationäre Einzelhandelsangebot im ZVB wird ergänzt um einen regelmäßig stattfindenden (2x pro Woche) und gut sortierten Wochenmarkt (fußläufige Entfernung zur Hauptlage des ZVB rd. 900 m)
  - Zudem findet einmal wöchentlich ein kleinerer Wochenmarkt am Kaemmererplatz statt
- Angesichts der bestehenden Angebotsstrukturen übernimmt der ZVB bezogen auf den Einzelhandel vorwiegend eine Versorgungsfunktion im mittelfristigen sowie ergänzend im kurz- und langfristigen Bedarfsbereich

- Das Einzelhandelsangebot wird arrondiert durch eine Vielzahl an gastronomischen Anbietern, Dienstleistungsbetrieben und öffentlichen Einrichtungen, welche die Multifunktionalität des ZVB unterstreichen und (jenseits des Einzelhandels) eine wichtige Magnetfunktion übernehmen
  - In diesem Kontext gilt es jedoch festzuhalten, dass es insgesamt an einem vielfältigerem bzw. höherwertigen Gastronomieangebot mangelt
- Neben den Einzelhandelsbetrieben und zentrenergänzenden Funktionen bestehen im Hauptzentrum gegenwärtig 14 Leerstände
  - Dabei ist eine gewisse räumliche Konzentration im südlichen Bereich der Nordersteinstraße zwischen Südersteinstraße und Segelckestraße zu erkennen
  - Bei den Leerständen handelt es sich – soweit einsehbar – um deutlich kleinteilige Strukturen
- Derzeit sind (nach intensiver Abstimmung mit der Stadtverwaltung und Wirtschaftsförderung) keine erkennbaren Potenzialflächen im ZVB zu identifizieren (insbesondere nicht für strukturprägende bzw. großflächige Neuansiedlungen)
  - Mögliche räumliche Entwicklungspotenziale ergeben sich über die Leerstände hinaus allenfalls durch die Umnutzung von innerstädtischen Park- und Grünflächen
  - Nach Aussagen der Stadt Cuxhaven sollen die wichtigen Funktionen als Park- und Aufenthaltsräume innerhalb des Hauptzentrums allerdings bestehen bleiben

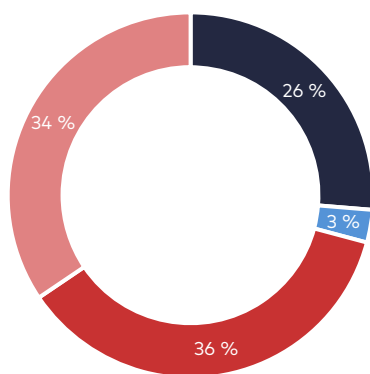


## 4.4.2 ZVB Stadtteilzentrum Lotsenviertel

### Städtebaulich-funktionale Analyse



#### Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Bestandsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	33	10 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	5.900	6 %
Zentrenergänzende Funktionen	46	-
Anzahl der Leerstände**	20	20 %
Vergleichsdaten	2013	Entwicklung 2013/2023
Anzahl der Betriebe*	44	-23 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	7.000	-16 %
Anzahl der Leerstände	11	-82 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2022 bis 01/2023; ZVB-Abgrenzung: EHJK Cuxhaven 2014; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; \* anteilig bezogen auf Gesamtstadt; \*\* anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.



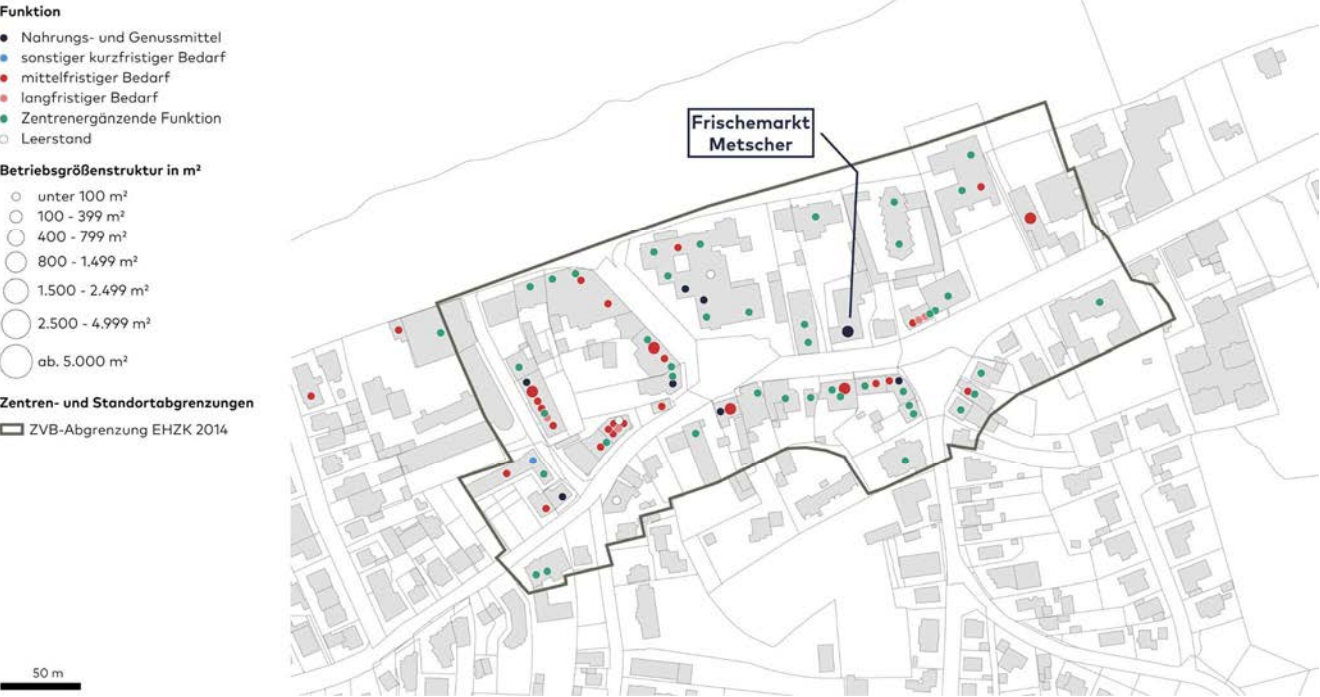
---

## ZVB STADTEILZENTRUM LOTSENVIERTEL

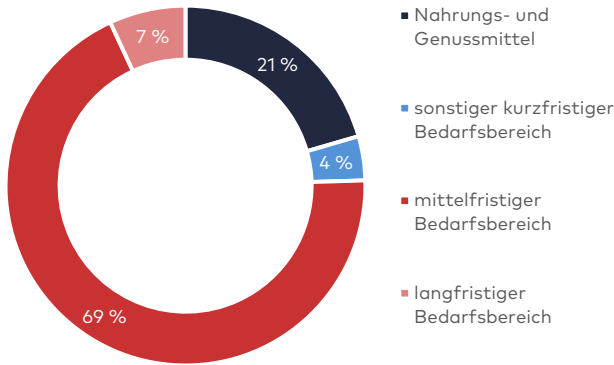
- Städtebaulich gut integrierte Lage im Nordwesten des Hauptsiedlungsbereiches der Stadt Cuxhaven
- Das Stadtteilzentrum ist linear entlang der Schillerstraße strukturiert, darüber hinaus umfasst der ZVB im östlichen Randbereich zudem die Angebotsstrukturen im Bereich Deichstraße und Alter Deichweg
- Die Entfernung zum südöstlich gelegenen ZVB Hauptzentrum beträgt rd. 400 m (bezogen auf die jeweiligen Randbereiche der zentralen Versorgungsbereiche)
- Die Anbindung für den MIV ist über die Deichstraße und Poststraße (mit Anschluss an die naheliegende B 73) gewährleistet
- Der Anschluss an das Netz des ÖPNV erfolgt über die naheliegenden Bushaltestellen „Marina“ und „Lotsenviertel“; die fußläufige Entfernung zum südöstlich gelegenen Bahnhof Cuxhaven beträgt rd. 1,1 km (bezogen auf den östlichen Randbereich des ZVB)
- Entlang der Schillerstraße besteht insgesamt eine hohe Funktionsdichte, die durch einen Angebotsmix aus Einzelhandelsnutzungen und zentrenergänzenden Funktionen geprägt ist
- Im Bereich Deichstraße und Alter Deichweg sind überwiegend Nutzungen jenseits des Einzelhandels (dabei insbesondere Gastronomie) angesiedelt
- Die Angebotsstruktur wird verkaufsflächenseitig insbesondere durch den LIDL-Markt, einen Biomarkt sowie die Anbieter Möbel Gerling und Glüsing Maritim geprägt, die um kleinteilige Betriebe v. a. aus dem mittelfristigen Bedarfsbereich arrondiert werden
- Der Angebotsschwerpunkt des ZVB liegt in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel und Möbel sowie nachgeordnet in den Segmenten Bekleidung, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör und Fahrräder
- In der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken ist derzeit lediglich ein niedrigschwelliges Angebot auszumachen
  - Die Darbietung von Drogeriewaren erfolgt nur eingeschränkt als Randsortiment
  - Zudem Fehlen von Fachgeschäften wie z. B. einer Apotheke sowie einer Parfümerie bzw. eines Kosmetikladens
- Über den Einzelhandel hinaus besteht eine deutliche Angebotsergänzung durch zentrenergänzende Funktionen (insbesondere Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe)
- Zum Zeitpunkt der Bestandserhebung (12/2022 bis 01/2023) wurde eine hohe Anzahl an Leerständen (20) identifiziert, die sich aus räumlicher Sicht auf den östlichen Bereich des ZVB konzentrieren
  - Dabei handelt es sich ausschließlich um deutlich kleinteilige Leerstandsflächen
- Vor dem Hintergrund der siedlungsstrukturellen und städtebaulichen Rahmenbedingungen sind (nach Rücksprache mit der Stadtverwaltung und Wirtschaftsförderung) keine räumlichen Entwicklungsflächen insbesondere für strukturprägende Einzelhandelsansiedlungen nachweisbar
  - In diesem Zusammenhang erscheint eine Weiterentwicklung des ZVB vorrangig durch Umstrukturierungen im Bestand bzw. durch Revitalisierung der Leerstände realistisch

### 4.4.3 ZVB Nahversorgungszentrum Duhnen

#### Städtebaulich-funktionale Analyse



#### Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



#### Bestandsstruktur

absolut

anteilig

Anzahl der Betriebe*	39	11 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	2.500	2 %
Zentrenergänzende Funktionen	42	-
Anzahl der Leerstände**	3	4 %

#### Vergleichsdaten

2013

Entwicklung  
2013/2023

Anzahl der Betriebe*	48	-17 %
----------------------	----	-------

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2022 bis 01/2023; ZVB-Abgrenzung: EHZK Cuxhaven 2014; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; \* anteilig bezogen auf Gesamtstadt; \*\* anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

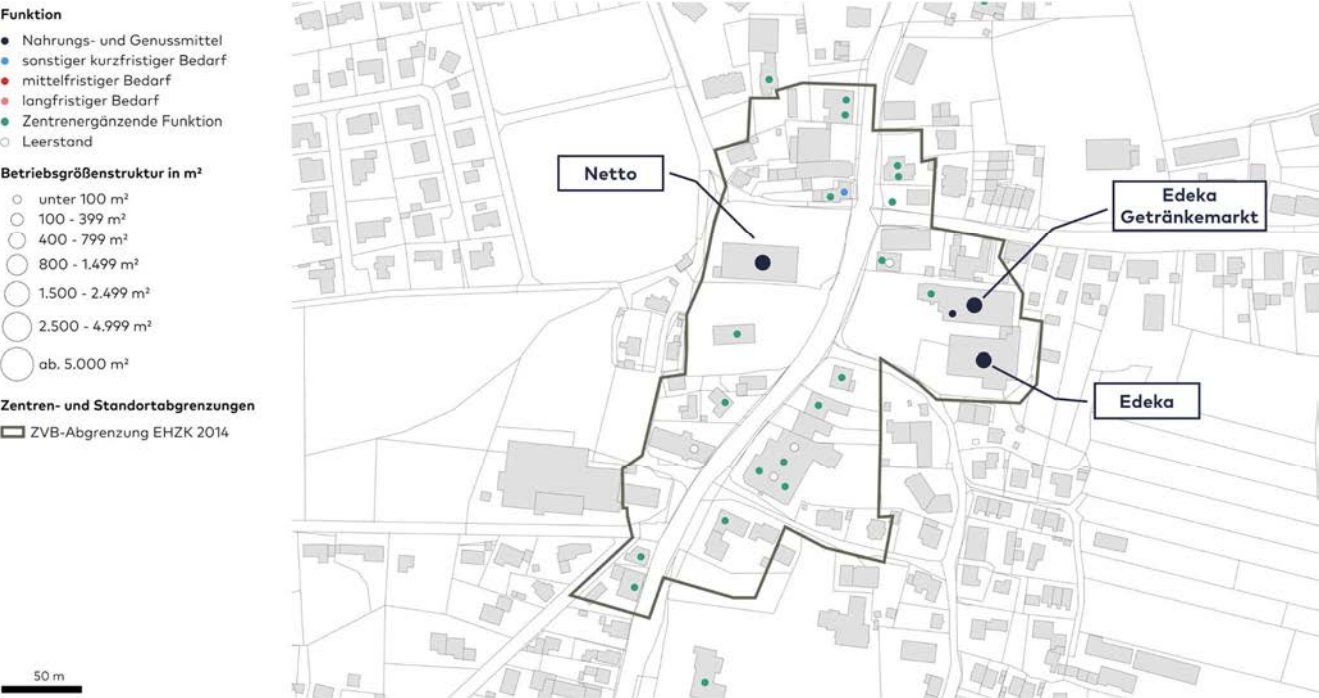
---

## ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM DUHNEN

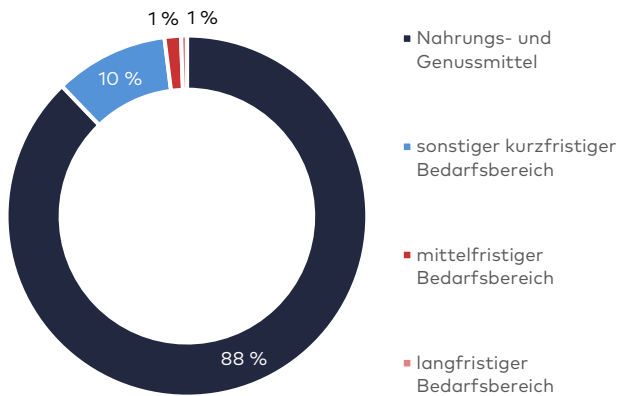
- Im dezentralen Stadtteil Duhnen gelegener Standortbereich, der vorrangig von Ferienwohnungen umgeben ist
- Die Anbindung für den MIV erfolgt über die Cuxhavener Straße, die einen Anschluss an die naheliegenden K 1 und K 2 gewährleistet
- Der ÖPNV-Anschluss ist über die Bushaltestelle „Duhnen Mitte“ innerhalb des ZVB standortnah gegeben
- Der Versorgungsbereich zeichnet sich durch eine hohe Funktionsdichte aus, die durch eine Vielzahl an Einzelhandelsbetrieben und ergänzenden Zentrenfunktionen (insb. Beherbergungsbetriebe und Gastronomie) gekennzeichnet ist
- Die höchste Einzelhandelsdichte besteht im südwestlichen Bereich entlang der Straßen Am Dorfbrunnen, Duhner Strandstraße und Am Wattenweg
- Im Nordwesten des ZVB sind dagegen Zentrenfunktionen jenseits des Einzelhandels prägend
- Insgesamt geringe Anzahl an Leerständen (3), die angesichts ihrer räumlichen Verteilung keinen räumlichen Schwerpunkt ausmachen
- Deutlich kleinteiliges und auf den Tourismus ausgelegtes Einzelhandelsangebot mit Angebotschwerpunkt im mittelfristigen Bedarfsbereich (v. a. Bekleidung sowie nachrangig GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör)
- Als einziger strukturprägender Nahversorgungsbetrieb fungiert der Frischemarkt Metscher, der angesichts seiner Verkaufsflächendimensionierung jedoch kein vollumfänglich marktkonformes Lebensmittelangebot darbieten kann (allerdings ist gleichzeitig festzuhalten, dass angesichts von flächenseitigen Restriktionen Erweiterungsmöglichkeiten am derzeitigen Standort allenfalls deutlich eingeschränkt gegeben sind)
- Zudem niedrigschwelliges Angebot in der Sortimentsgruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken
- Im langfristigen Bedarfsbereich ist ebenfalls nur ein eingeschränktes Angebot zu identifizieren (dies ist angesichts der Funktionszuordnung des ZVB als Nahversorgungszentrum jedoch nicht unüblich und somit nicht per se als kritisch zu bewerten)
- Vor dem Hintergrund der kompakten Siedlungsstruktur mit überwiegend kleinteiligen, bebauten Parzellen sind augenscheinlich und nach Rücksprache mit Stadtverwaltung und Wirtschaftsförderung keine räumlichen Entwicklungsflächen insbesondere für strukturprägende Einzelhandelsansiedlungen im ZVB zu identifizieren
  - Eine Fortentwicklung des ZVB erscheint demzufolge vorrangig durch Umstrukturierungen im Bestand bzw. durch Nachnutzung der Leerstände möglich

#### 4.4.4 ZVB Nahversorgungszentrum Altenwalde

##### Städtebaulich-funktionale Analyse



##### Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



##### Bestandsstruktur

absolut

anteilig

Anzahl der Betriebe*	5	1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	2.100	2 %
Zentrenergänzende Funktionen	18	-
Anzahl der Leerstände**	4	15 %

##### Vergleichsdaten

2013

Entwicklung  
2013/2023

Anzahl der Betriebe*	10	-50 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	2.300	-9 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2022 bis 01/2023; ZVB-Abgrenzung: EHJK Cuxhaven 2014; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; im südwestlichen Bereich des Nahversorgungszentrums Standortbereich Tiedemann) erfolgte im Nachgang der Bestandserhebung der Neubau einer Bäckerei (inkl. Café) sowie die Ansiedlung einer Sparkasse (diese Entwicklung wird konzeptionell im Zuge der Fortschreibung des ZVB berücksichtigt; siehe Kapitel 6.2.4). \* anteilig bezogen auf Gesamtstadt; \*\* anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich;

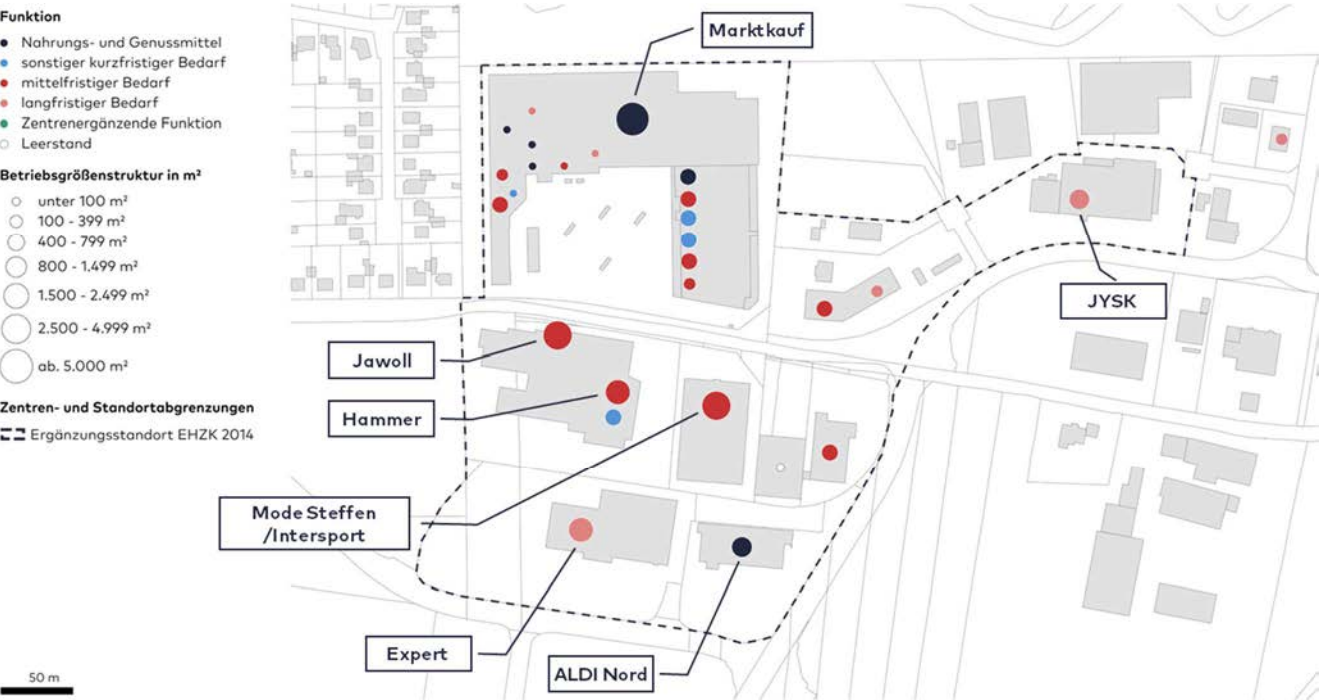
---

## ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM ALTENWALDE

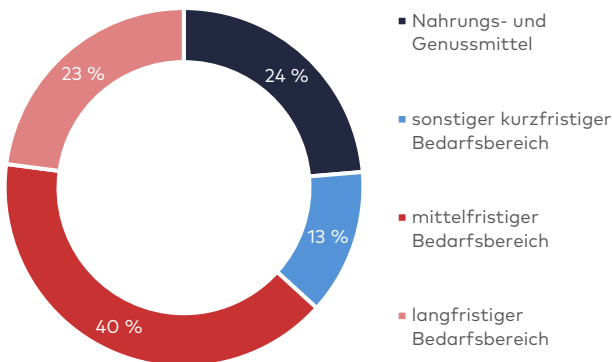
- Wohnintegrierte Lage im dezentralen Stadtteil Altenwalde
- ZVB mit bandartige Struktur entlang der Hauptstraße (L 135), die durch die Anbindung an die nördlich gelegene B 73 eine gute Erreichbarkeit des Versorgungsstandortes für den MIV sicherstellt
- Über die Bushaltestellen „Apotheke“ und „Evangelisches Gemeindezentrum“ in unmittelbarer Nähe zum Nahversorgungszentrum besteht ein ortsteiltypischer ÖPNV-Anschluss
- Die Angebotsstruktur wird durch die beiden Lebensmittelmärkte EDEKA (inkl. separaten Getränkemarkt) und NETTO Marken-Discount geprägt, die um kleinteilige Anbieter aus dem Bereich der Grundversorgung (Bäcker, Apotheke) ergänzt werden
  - Durch das Vorhandensein eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Lebensmittel-discounter besteht im Kontext der Funktionszuweisung des ZVB somit aktuell ein attraktiver Betriebstypenmix im Lebensmittel-Segment
  - Angesichts der nicht mehr vollumfänglich marktgängigen Aufstellung der beiden strukturprägenden Lebensmittelmärkte lässt sich im Sinne der Zukunftsfähigkeit ein gewisser Handlungsbedarf zur bedarfsgerechten Fortentwicklung ableiten
- Die Darbietung von Angeboten aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich erfolgt ausschließlich als deutlich untergeordnete Randsortimente (nicht unüblich für ein Nahversorgungszentrum und damit zu relativieren)
- Der bestehende Wochenmarkt im Bereich Karl-Grote-Platz dient als weiterer wichtiger (temporärer) Ankerpunkt und Frequenzbringer für den ZVB
- Das Einzelhandelsangebot wird durch eine Vielzahl an zentrenergänzenden Funktionen arrondiert (u. a. Ärzte, SB-Bankterminal, Gastronomie, Friseur, Fahrschule, Hotel)
- Neben den Einzelhandel und den zentrenergänzenden Funktionen bestehen insgesamt vier Leerstände mit räumlichem Schwerpunkt im südlichen Bereich des Nahversorgungszentrums
  - Neben zwei deutlich kleinteiligen Leerständen (< 50 m<sup>2</sup>) bestehen weiterhin zwei Leerstände, die Flächen von rd. 200 m<sup>2</sup> bzw. rd. 400 m<sup>2</sup> bereithalten (hierbei Schätzwerte aufgrund der zum Teil eingeschränkten Einsehbarkeit)
- In Abstimmung mit der Stadtverwaltung und der Wirtschaftsförderung lassen sich im ZVB keine räumlichen Entwicklungsflächen insbesondere für strukturprägende Einzelhandelsansiedlungen nachweisen
  - Eine Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums erscheint demzufolge vorrangig durch Umstrukturierungen im Bestand bzw. durch Nachnutzung der Leerstände realistisch

### 4.4.5 Ergänzungsstandort Abschneide

#### Städtebaulich-funktionale Analyse



#### Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



#### Bestandsstruktur

	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	26	7 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	25.000	24 %

Vergleichsdaten	2013	Entwicklung 2013/2023
Anzahl der Betriebe*	27	-3,70 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	25.600	-2,34 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2022 bis 01/2023; Standort-Abgrenzung: EHZK Cuxhaven 2014; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; \* anteilig bezogen auf Gesamtstadt.



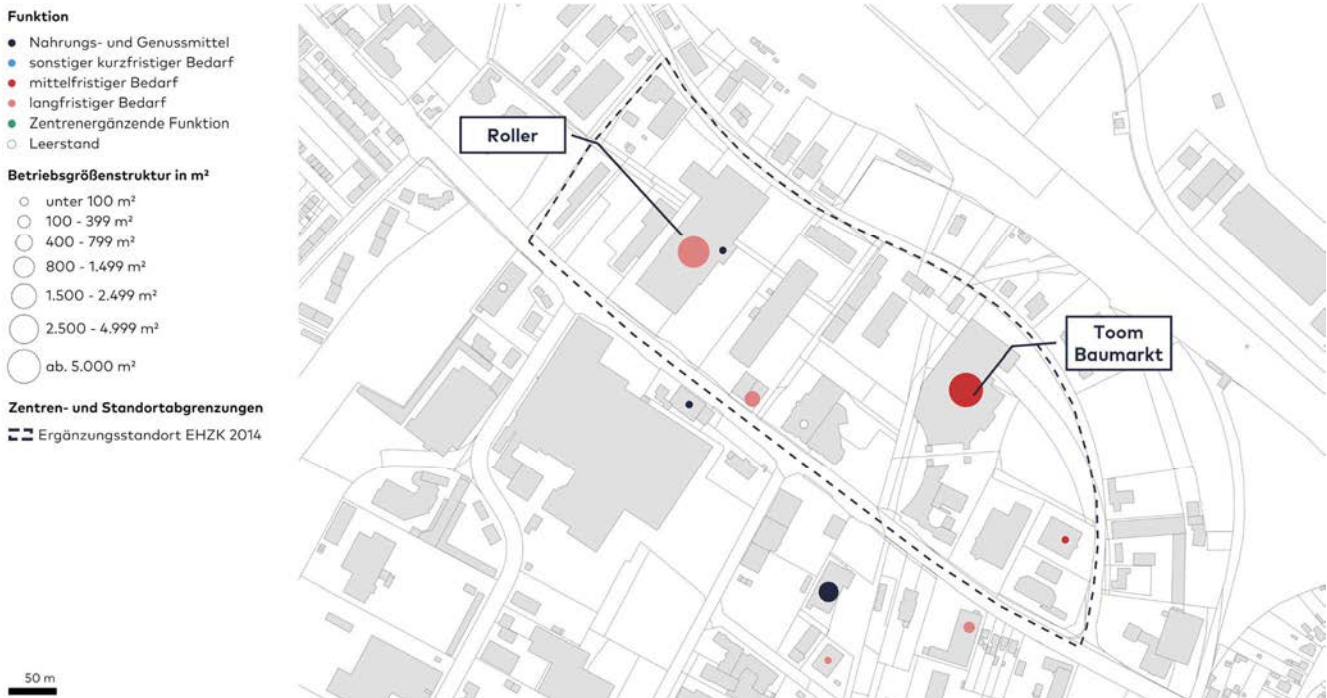
---

## ERGÄNZUNGSSTANDORT ABSCHNEDE

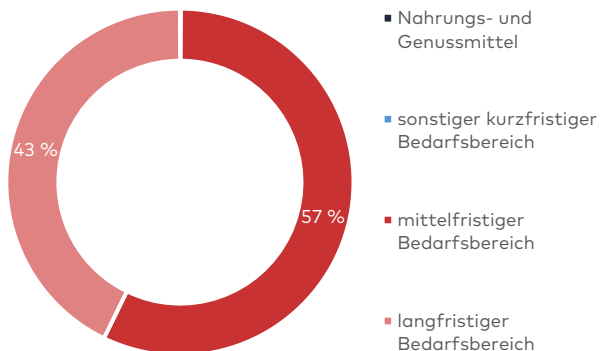
- Autokundenorientierter Standort im südlichen Siedlungsrandbereich der Kernstadt Cuxhaven
- Die Entfernung zum nördlich gelegenen Hauptzentrum beträgt rd. 2,3 km (bezogen auf die jeweiligen Randbereiche der Standorte)
- Gute verkehrliche MIV-Anbindung an das inner- und überörtliche Verkehrsnetz durch die Nähe zur B 73 mit Anschluss an die BAB 27; zudem hält der Standortbereich ein großzügiges Stellplatzangebot bereit
- Die ÖPNV-Anbindung erfolgt standortnah über die Bushaltestelle „EKZ Abschnede“
- Der Standortbereich Abschnede ist insbesondere geprägt durch standardisierte (großflächige) Fachmarktkonzepte, die um kleinteilige Fachgeschäfte bzw. Spezialanbieter arrondiert werden
- Der Angebotsschwerpunkt liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und Bekleidung sowie nachgeordnet in den Sortimenten Drogeriewaren, zoologischer Bedarf, Schuhe/Lederwaren, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Bettwaren, Haus-/Bett- und Tischwäsche, Haushaltsgeräte, Neue Medien/Unterhaltungselektronik und Baumarktsortimente i. e. S.
- Der Standort umfasst somit neben einem umfangreichen Angebot im Bereich der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Warengruppen eine hohe Verkaufsflächenausstattung in typischen zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (siehe Abbildung 5)
- Der Standortbereich übernimmt angesichts seiner Strahlkraft faktisch eine wichtige (über-) örtliche Versorgungsfunktion und wirkt stärkend auf die Gesamtzentralität von Cuxhaven
- Gleichzeitig besteht angesichts der vorhandenen Angebotsstruktur und der räumlichen Nähe sortimentsspezifisch eine intensive Konkurrenzbeziehung insbesondere zum ZVB Hauptzentrum
- Nach Rücksprache mit der Stadtverwaltung sowie der Wirtschaftsförderung besteht im Süden des Standortbereiches ein räumliches Entwicklungspotenzial, welches für (strukturprägende) Einzelhandelsansiedlungen genutzt werden kann (siehe Kapitel 7.1)

#### 4.4.6 Ergänzungsstandort Grodener Chaussee/Papenstraße

##### Städtebaulich-funktionale Analyse



##### Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



##### Bestandsstruktur\*

	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe**	5	1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	15.900	15 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2022 bis 01/2023; Standort-Abgrenzung: EHZK Cuxhaven 2014; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; \*aufgrund fehlender standortspezifischer Daten kein Vergleich zum EHZK Cuxhaven 2014 möglich; \*\* anteilig bezogen auf Gesamtstadt.



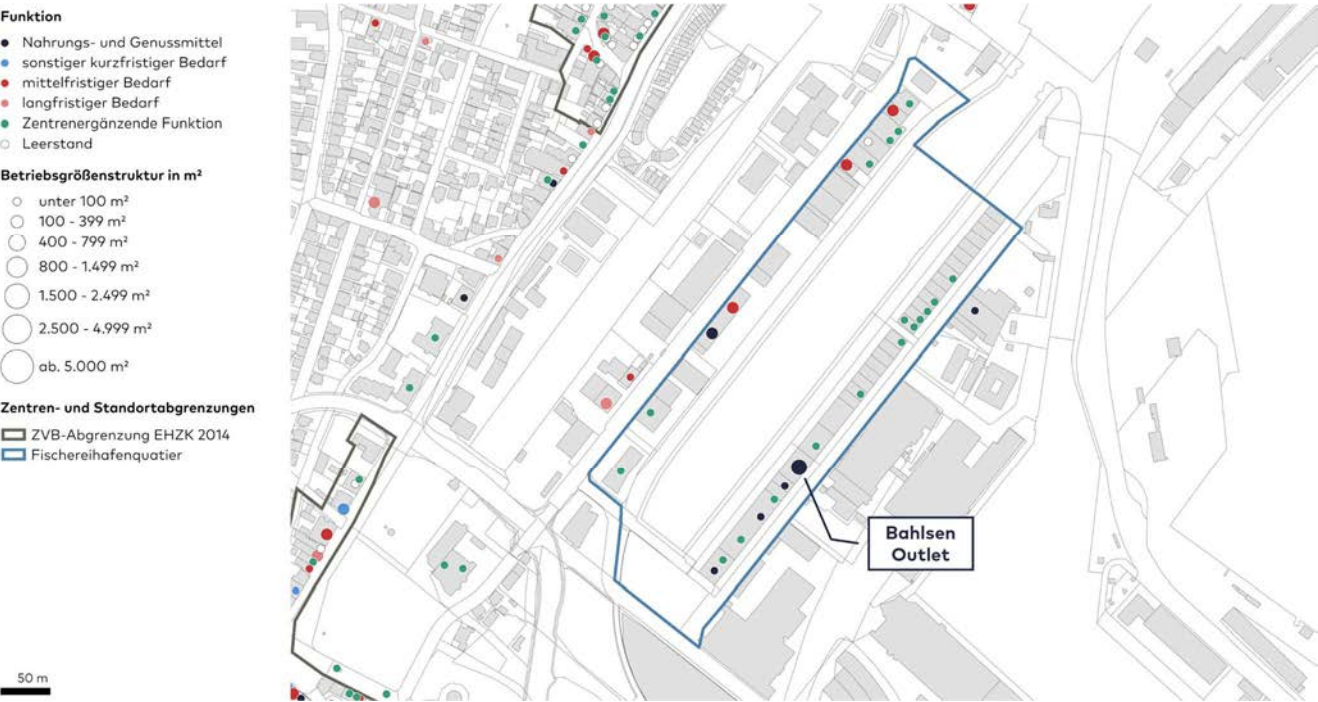
---

## ERGÄNZUNGSSTANDORT GRODENER CHAUSSEE/PAPENSTRASSE

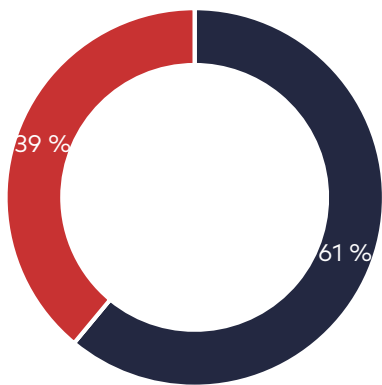
- Städtebaulich nicht integrierter Standort am östlichen Siedlungsrand des Kernstadtbereiches
- Der Standortbereich ist rd. 1,2 km in westlicher Entfernung zum Hauptzentrum verortet (bezogen auf die jeweiligen Randbereiche der Standorte)
- Durch die unmittelbare Anbindung an die B 73 ist für den Standort eine gute verkehrliche MIV-Erreichbarkeit gegeben; zudem besteht ein großzügiges Stellplatzangebot
- Der Anschluss an den ÖPNV ist über die im Bereich der B 73 verorteten Bushaltestellen „Neue Industriestraße“ und „Alte Industriestraße“ gewährleistet
- Der Möbelanbieter Roller und der Toom Baumarkt fungieren als standortprägende Anbieter, darüber hinaus erfolgt eine Angebotsergänzung eines Küchenstudios und eines Baustoffhändlers
- Der Angebotsschwerpunkt liegt im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich, dabei insbesondere in den Warengruppen Möbel und Baumarktsortiment i. e. S. sowie nachrangig im Bereich Pflanzen/Gartenbedarf (v. a. als Randsortiment des Baumarktes)
  - Der Standort umfasst somit eine hohe Verkaufsflächenausstattung im nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich
  - Zentrenrelevante Sortimente werden ausschließlich über Randsortimentsflächen angeboten
  - Darüber hinaus ist mit einem Bäcker (als Konzessionär im Baumarkt) ein deutlich kleinteiliger Anbieter mit einem zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment am Standort angesiedelt
- Derzeit besteht mit einem ehemaligen Autohaus ein strukturprägender Leerstand am Standortbereich
  - In diesem Kontext ist allerdings zu berücksichtigen, dass für diesen Bereich bereits konkret die Ansiedlung eines Gartencenters avisiert ist

4.4.7 Touristischer Angebotsstandort Fischereihafenquartier

Städtebaulich-funktionale Analyse



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Bestandsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	8	3 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	1.300	1 %
Zentrenergänzende Funktionen	18	-
Anzahl der Leerstände**	1	4 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2022 bis 01/2023; Standort-Abgrenzung: Junker + Kruse 2019; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; \* anteilig bezogen auf Gesamtstadt; \*\* anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

---

## TOURISTISCHER ANGEBOTSSTANDORT FISCHEREIHAFENQUARTIER

- Angebotsstandort in räumlicher Nähe zum Hauptzentrum Cuxhaven (fußläufige Entfernung rd. 250 m)
- Aufgrund der direkten Anbindung an die B 73 ist eine gute Erreichbarkeit des Standortes für den MIV gegeben
- Über den südlich gelegenen Bahnhof Cuxhaven sowie die Bushaltestelle „Präsident-Herwig-Straße“ besteht zudem eine gute Anbindung mittels ÖPNV
- Das Fischereihafenquartier erstreckt sich entlang der ehemaligen Fisch- und Lagerhallen im Bereich Präsident-Herwig-Straße sowie Kapitän-Alexander-Straße
- Die Angebotsstruktur entlang der Kapitän-Alexander-Straße ist geprägt durch spezialisierten Einzelhandel vorrangig mit Waren mittelfristigen Bedarfs, der um einige Nutzungen jenseits des Einzelhandels arrondiert wird
- Im Bereich Präsident-Herwig-Straße sind neben einem Bahlsen-Outlet-Store vornehmlich Angebote aus dem fischverarbeitenden Gewerbe (Fischhallen inkl. Verkauf und Gastronomie) sowie ergänzend weitere Dienstleistungsbetriebe angesiedelt
- Derzeit bestehen konkrete Planungen zur Umstrukturierung und Revitalisierung des Fischereihafenquartiers (vgl. B-Plan Nr. 161)
  - Stadtentwicklungspolitisches/bauleitplanerisches Ziel: keine Entwicklung zu Lasten des ZVB Hauptzentrum Cuxhaven
  - Fortentwicklung als Standortbereich mit tourismusorientierten bzw. maritim orientierten Angeboten
  - Etablierung eines Funktionsmixes aus spezialisiertem Einzelhandel sowie Beherbergungs- und Gastronomiebetrieben

Neben den zuvor aufgezeigten Standortbereichen bestehen gemäß EHZZ Cuxhaven 2014 in Döse und Sahlenburger Strand zwei weitere Standortbereiche (dabei ohne dezidierte räumliche Abgrenzung), denen konzeptionell die Funktion „touristische Angebotsstandorte“ zugeschrieben wurde. Die beiden Standortbereiche weisen dabei die folgende Merkmale und Strukturen auf:

- Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Kultur, wobei insbesondere Gastronomie- und Beherbergungsangebote für die Standortbereiche prägend sind
- Demgegenüber besteht ein untergeordneter Einzelhandelsbesatz, der überwiegend eine auf die touristische Nachfrage ausgerichtete Angebotsstruktur aufweist; Angebotsschwerpunkt im zentrenrelevanten sowie im zentren- und nahversorgungsrelevanten Bereich (u. a. Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung, GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör)
- Gemäß EHZZ Cuxhaven 2014 übernehmen die Standortbereiche Döse und Sahlenburger Strand ergänzend zum Angebotsstandort Fischereihafenquartier eine wichtige Bedeutung hinsichtlich der (einzelhandelsrelevanten) Tourismusfunktion der Stadt Cuxhaven
- Konzeptionell u. a. Positivräume zur weiteren Ansiedlung/Profilierung touristischer Einzelhandelsangebote, die einen insbesondere zum ZVB Hauptzentrum arrondierenden (und somit nicht konkurrierenden) Charakter aufweisen

## 4.5 NAHVERSORGUNGSANALYSE

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bürger wird die Nahversorgungsstruktur von Cuxhaven im Folgenden vertiefend analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung **quantitativ**, **qualitativ** und **räumlich** gewährleistet wird.

### Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Cuxhaven

Die Stadt Cuxhaven weist insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 26.800 m<sup>2</sup> in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. von rd. 4.900 m<sup>2</sup> in der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken<sup>12</sup> auf, was einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,54 m<sup>2</sup> je Einwohner (Nahrungs- und Genussmittel) bzw. rd. 0,10 m<sup>2</sup> je Einwohner (Drogeriewaren) entspricht. Das quantitative Ausstattungsniveau liegt damit somit sowohl im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel als auch im Bereich der Drogeriewaren über dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,41 m<sup>2</sup> je Einwohner<sup>13</sup> bzw. rd. 0,08 m<sup>2</sup> je Einwohner<sup>14</sup>.

Die Zentralität von rd. 117 % im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie von rd. 131 % im Bereich Drogeriewaren verdeutlicht zudem, dass Cuxhaven Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Stadtgebietes generieren kann.

Insgesamt sind im Cuxhavener Stadtgebiet 19 standardisierte Lebensmittelmärkte mit strukturprägender Verkaufsflächendimensionierung (VKF > 300 m<sup>2</sup>) vorhanden. Davon ist ein Betrieb ein SB-Warenhaus, sieben weitere Betriebe sind Lebensmittelsupermärkte und bei weiteren elf Betrieben handelt es sich um Lebensmitteldiscounter. Ergänzt wird das Angebot um einen Biofachmarkt, einen ethnischen Lebensmittelfachmarkt sowie insgesamt 98 sonstige Betriebe mit einem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel. Hierzu zählen insbesondere zahlreiche Betriebe aus dem Bereich Lebensmittelfachgeschäft und Lebensmittelhandwerk.

Hinsichtlich der qualitativen Nahversorgungssituation im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist – bezogen auf die Gesamtzahl an Betrieben – ein leichter Überhang zu einer discountorientierten Angebotsstruktur im Lebensmitteleinzelhandel festzustellen. So sind in Cuxhaven aktuell elf Lebensmitteldiscounter angesiedelt, denen acht Lebensmittelvollsortimenter (hierbei inkl. dem SB-Warenhaus) gegenüberstehen. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass verkaufsflächenseitig das vollsortimentierte Lebensmittelsegment gesamtstädtisch betrachtet ein höheres Marktgewicht (rd. 57 %) gegenüber dem discountierten Lebensmittelsegment erreicht, was insbesondere auf das Bestehen des großzügig dimensionierten SB-Warenhauses Marktkauf zurückzuführen ist.

Die Versorgung im Sortimentsbereich Drogeriewaren wird neben den oben genannten Lebensmittelmärkten (hier als Randsortiment) durch den Drogeriefachmarkt sichergestellt. Bei 15 weiteren Einzelhandelsbetrieben mit einem entsprechenden Hauptsortiment handelt es sich um Apotheken sowie kleinteilige Fachgeschäfte (u. a. Parfümerie).





<sup>12</sup> Die Warengruppe wird in diesem Kapitel aufgrund der Lesbarkeit im Folgenden mit Drogeriewaren abgekürzt.

<sup>13</sup> Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m<sup>2</sup>); inkl. Non-Food-Flächen; ohne reine Getränkemärkte.

<sup>14</sup> Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Erhebungen.

Die folgende Tabelle fasst die relevanten Rahmenbedingungen für die Gesamtstadt zusammen und schließt mit einer Bewertung der quantitativen und qualitativen Nahversorgungssituation in Form einer Ampel.

**Tabelle 7: Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Cuxhaven**

Ausstattungsmerkmal		Nahrungs- und Genussmittel		Drogeriewaren	
Einwohner mit Hauptsitz (Einwohnerentwicklung bis 2027)		49.754 (+ rd. 0,7 %)			
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche in m²		26.800		4.900	
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner		0,54		0,10	
Sortimentsspezifische Zentralität		117 %		131 %	
Betriebstypenmix	1x	SB-Warenhaus			
	7x	Lebensmittelsupermarkt		3x	Drogeriefachmarkt
	11x	Lebensmitteldiscounter		15x	sonstige Drogeriewarengeschäfte*
	1x	Biofachmarkt			
	1x	ethischer Lebensmittelfachmarkt			
	98x	sonstige Lebensmittelgeschäfte			
Quantitative Nahversorgungssituation					
Qualitative Nahversorgungssituation					

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2022 bis 01/2023 (ohne NETTO Marken-Discount im Bereich Strichweg, da Betriebsschließung zum 31.05.23); Einwohner: Stadt Cuxhaven (Stand: 30.06.2022), Bevölkerungsprognose: Stadt Cuxhaven - Demografiebericht 2022; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; \* inkl. Parfümerie/Kosmetik, Apotheken.

Angesichts der vorgenannten Ausstattungswerte ist die **quantitative Nahversorgungssituation** als überdurchschnittlich zu bewerten. Die überdurchschnittlichen Kennwerte unterstreichen die faktische Mitversorgungsfunktion im Bereich des qualifizierten Grundbedarfs für die umliegenden Gemeinden ohne eigene nennenswerte Angebotsstrukturen bzw. mit nur einen deutlich eingeschränkten Betriebstypenmix. Darüber hinaus ergeben sich wie bereits betont Kaufkraftzuflüsse aus der touristischen Bedeutung der Stadt Cuxhaven. Die aufgezeigten überdurchschnittlichen Ausstattungs- und Zentralitätswerte sind in diesem Zusammenhang somit zu relativieren.

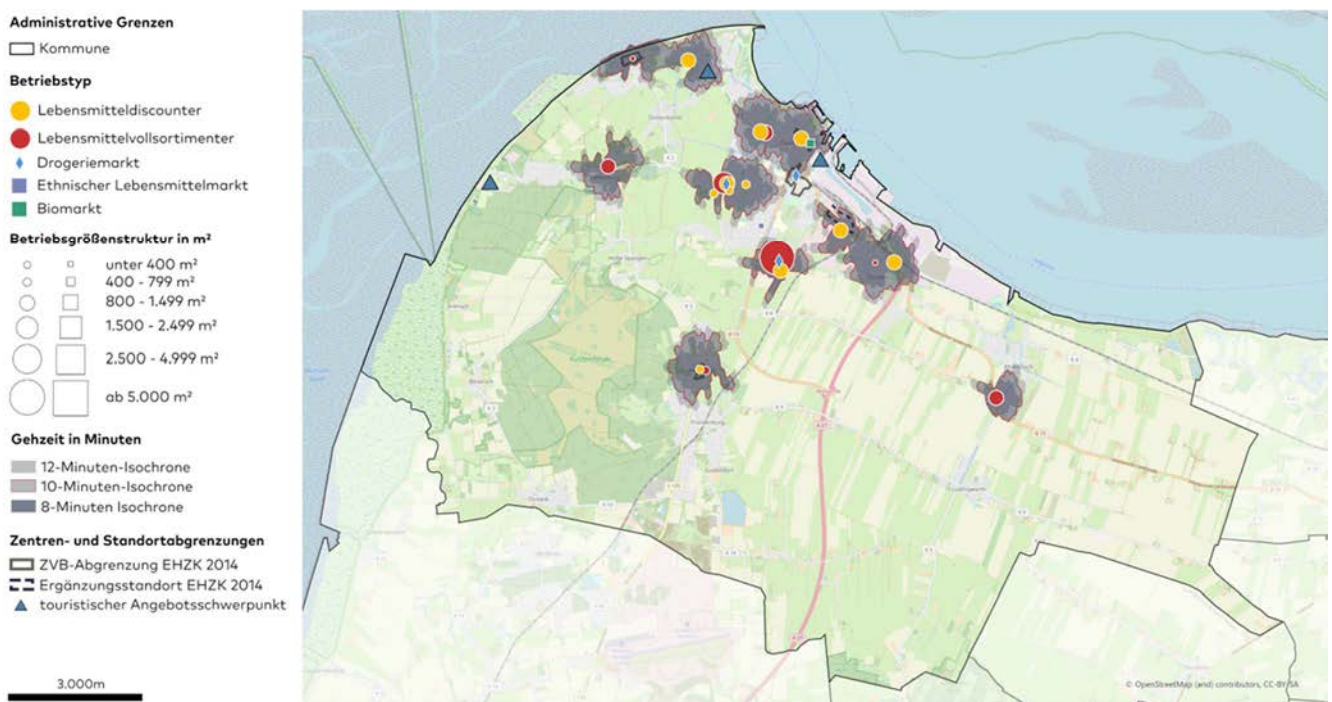
Die **qualitative Nahversorgungssituation** in Cuxhaven zeichnet sich durch einen breiten Betriebstypen- und Angebotsmix aus, der sich vorrangig aus dem Bestehen der strukturprägenden Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmitteldiscounter und Drogeriefachmärkte ergibt. Einschränkend ist hinzuzufügen, dass sich gegenwärtig nicht alle Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet vollumfänglich marktgängig präsentieren (u. a. EDEKA-Markt im NVZ Altenwalde, EDEKA-Markt am Standort Altenbruch). Insgesamt kann die Stadt Cuxhaven aktuell ihren Versorgungsauftrag im Rahmen des qualifizierten Grundbedarfs **angemessen** erfüllen. Künftiges Ziel sollte es demnach sein, diese Versorgungsfunktion zu sichern sowie zielgerichtet weiterzuentwickeln und punktuell zu stärken. Ergänzend bestehen im Bereich Drogeriewaren Optimierungspotenziale, die sich u. a. aus dem standortspezifischen Fehlen von Fachgeschäften ableiten lassen (siehe Kapitel 5.2.3).



## Räumliche Nahversorgungssituation in Cuxhaven

In der räumlichen Analyse der Nahversorgungsangebote werden im Folgenden Lebensmittelmärkte ab 300 m<sup>2</sup> VKF dargestellt, da ab dieser Betriebsgröße i. d. R. ein ausreichendes Warensortiment – insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel – handelsseitig bereitgestellt werden kann.

Um die Versorgungsqualität und die **räumliche Erreichbarkeit** der Angebote zu verdeutlichen, wird eine Gehzeit von rd. 10 Minuten als Qualitätskriterium der fußläufigen, wohnungsnahen Versorgung angenommen<sup>15</sup>. Um möglichen topografischen Gegebenheiten und der individuellen Mobilität Rechnung zu tragen, wird dieser Nahbereich nicht nur für rd. 10 Gehminuten, sondern auch für rd. 8 und rd. 12 Gehminuten dargestellt (siehe Abbildung 7). Damit soll ferner verdeutlicht werden, dass die Nahversorgungsfunktion von Lebensmittelmärkten nicht schlagartig hinter einer „roten Linie“ endet, sondern die Qualität der fußläufigen Nahversorgung mit zunehmender Entfernung zum nächsten Lebensmittelmarkt sukzessive abnimmt. In Siedlungsgebieten jenseits der dargestellten Nahbereiche ist somit die räumliche Nahversorgungssituation als nicht optimal zu bezeichnen.



**Abbildung 7: Räumliche Nahversorgungssituation in Cuxhaven**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2022 bis 01/2023; Standort-Abgrenzung: EHJK Cuxhaven 2014; Isochronen: ESRI, here.com (Geschwindigkeit: 5 km/h); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL;

Die vorstehende Abbildung gibt einen Überblick über das Grundgerüst der derzeitigen strukturprägenden Nahversorgungsstruktur in Cuxhaven. Dabei zeigt sich, dass durch die derzeit bestehenden Lebensmittelmärkte eine **überwiegend flächendeckende wohnortnahe Versorgung** bereitgestellt wird. Allerdings ist einschränkend festzustellen, dass sich sowohl in der Kernstadt (Cuxhaven Mitte, Cuxhaven Süd/Süder-Westerwisch) als auch in den siedlungsräumlich abgesetzten Stadtteilen (u. a. Franzenburg/Gudendorf, Altenbruch-Nord, Lüdingworth, Döse, Stickenbüttel, Sahlenburg-West) größere zusammenhängende Wohnsiedlungsbereiche mit einer defizitären fußläufigen Nahversorgung identifizieren lassen. Demzufolge bestehen in Cuxhaven gewisse Optimierungspotenziale zur

<sup>15</sup> Auf Grundlage einer durchschnittlichen Fußgängergeschwindigkeit von 5 km/h.











stadtteilbezogenen Optimierung der räumlichen Nahversorgung. In diesem Kontext ist zu berücksichtigen, dass nach Abstimmung mit der Stadtverwaltung Cuxhaven bereits konkrete Entwicklungsbestrebungen zur Etablierung eines Lebensmittelvollsortimenters in Alt-Döse bestehen (siehe Kapitel 6.2).

Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der quantitativen, qualitativen und räumlichen Nahversorgung finden sich in Kapitel 8.

#### 4.6 BEWERTUNG DER ENTWICKLUNG SEIT 2014

Nachfolgend wird die Entwicklung wesentlicher einzelhandelsrelevanter Strukturdaten seit der Konzepterstellung im Jahr 2014 betrachtet. Dazu werden die wesentlichen Kennwerte aus der aktuellen Analyse den Daten aus dem EHJK Cuxhaven 2014 gegenübergestellt (siehe Tabelle 8).

**Tabelle 8: Entwicklung gesamtstädtischer Kennwerte**

Strukturdaten	2013	2023	Entwicklung
Einwohner (Hauptwohnsitz)	49.450	49.754	+0,6 % 
Anzahl der Betriebe	462	356	-22,9 % 
Gesamtverkaufsfläche in m²	126.600	102.700	-18,9 % 
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner	2,56	2,07	-0,49 
Kaufkraft in Mio. Euro	256,5	346,7	+35,2 % 
Kaufkraftniveau	96	97	+1 
Umsatz in Mio. Euro	362,8	393,8	+8,5 % 
Zentralität	141 %	114 %	-27 Pp. 

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2022 bis 01/2023; Einwohner: Stadt Cuxhaven (Stand: 30.06.2023); Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2022; EHJK Cuxhaven 2014; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

Die wesentlichen Erkenntnisse aus dem Vergleich der gesamtstädtischen Kennwerte lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die Einwohnerzahl der Stadt Cuxhaven ist in den letzten Jahren leicht angestiegen. Bis Ende 2027 wird statistisch weiterhin ein leichtes Einwohnerwachstum in Cuxhaven prognostiziert (siehe Kapitel 4.1).
- Im Vergleich zu der vorhergegangenen Bestandserhebung ist die Anzahl der Betriebe um 106 („minus“ rd. 22,9 %) zurückgegangen. Diese negative Entwicklung ist vor dem Hintergrund eines bundesweit feststellbaren Trends des Rückgangs von Betriebszahlen durch Auswirkungen des Strukturwandels, des Online-Handels und der Corona-Pandemie als nicht unüblich zu bewerten. Gleichzeitig ist die Verkaufsfläche – u. a. aufgrund der Betriebsschließung des SB-Warenhauses real - um rd. 23.900 m² („minus“ 18,9 %) gesunken.
- Die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner ist bedingt durch die aufgezeigte Verkaufsflächenabnahme im zeitlichen Verlauf ebenfalls gesunken.

Insgesamt ist im Vergleich zum EHZK Cuxhaven 2014 ein Rückgang um rd. 0,50 m<sup>2</sup> VKF/Einwohner festzustellen.

- Im Nachgang des EHZK Cuxhaven 2014 hat die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Cuxhaven deutlich zugenommen (+35,2 %). Dies entspricht dem bundesweiten Trend von einer positiven Kaufkraftentwicklung (siehe Kapitel 5.2). Das Kaufkraftniveau hat leicht zugenommen, liegt jedoch nach wie vor unter dem Bundesdurchschnitt.
- Zugleich ist auch der Umsatz im Einzelhandel gestiegen (+8,5 %). Allerdings fällt die Entwicklung des Umsatzes geringer aus als jene der Kaufkraft. Dies ergibt sich v. a. aus der verstärkten Bindung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch den Online-Handel. Im Ergebnis führt dies zu einer verringerten Gesamtzentralität. Insgesamt ist der festzustellende Rückgang der Zentralität somit nicht per se als kritisch zu beurteilen.

# Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Bevor aufbauend auf die Markt- und Standortanalyse konkrete Instrumente zur konzeptionellen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung vorgestellt werden können, sind zunächst die übergeordneten räumlichen Entwicklungszielstellungen und eine Entwicklungsperspektive für die Stadt Cuxhaven zu erarbeiten.

## 5.1 ÜBERGEORDNETE RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSZIELSTELLUNGEN FÜR CUXHAVEN

Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Stadt Cuxhaven bestmöglich entsprechende Zielperspektive sollen nach Teilräumen differenzierte, übergeordnete räumliche Entwicklungszielstellungen verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung angestrebt werden:

1. **Stärkung der Gesamtstadt:** Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion als Mittelzentren und bedeutender Tourismusstandort; Erhalt und sortimentspezifische Stärkung der Einzelhandelszentralität durch Ausschöpfung der Entwicklungsperspektive; funktionsgerechte Arbeitsteilung zwischen den ZVB, den Ergänzungsstandorten sowie den touristischen Angebotsstandorten (dabei gilt der ZVB Hauptzentrum konzeptionell als hierarchisch übergeordneter Versorgungsstandort in Cuxhaven).
2. **Städtebaulich-funktionale Stärkung des ZVB Hauptzentrum:** Erhalt sowie qualitative (und nach Möglichkeit quantitative) Fortentwicklung des ZVB Hauptzentrum als wichtigsten Versorgungs- und Verbundstandort im Stadtgebiet; Stärken des ZVB Hauptzentrum bewusst und zielgruppenspezifisch weiterentwickeln; Profilierung gegenüber den Ergänzungsstandorten (dabei insbesondere dem Standort Abschnede) durch Fokus auf Beratung, Service, Individualität sowie Erlebnis- und Aufenthaltsqualitäten; im Sinne einer möglichst hohen Multifunktionalität des ZVB Sicherung und Stärkung der Nutzungen jenseits des Einzelhandels als wichtige Frequenzbringer und belebende Faktoren für das Hauptzentrum.
3. **Städtebaulich-funktionale Stärkung der weiteren zentralen Versorgungsbereiche (hier: Stadtteil- und Nahversorgungszentren):** Langfristige Sicherung und funktionsgerechte Weiterentwicklung der ZVB unter Berücksichtigung der jeweiligen Funktionszuordnung/Versorgungsfunktion, dabei ohne städtebaulich negative Auswirkungen auf ZVB – insbesondere auf den hierarchisch übergeordneten ZVB Hauptzentrum – und die wohnortnahe Versorgung; Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und Wohnen.
4. **Sicherung und Stärkung der Nahversorgung:** Zukunftsfähigkeit der Nahversorgungsstrukturen im Stadtgebiet unter Berücksichtigung der Einwohnerentwicklung, des demographischen Wandels und der Bedeutung als Tourismusstandort langfristig sichern; Nahversorgungsangebote in den ZVB erhalten und im Rahmen der flächenseitigen Möglichkeiten funktionsgerecht weiterentwickeln; darüber hinaus im Sinne einer möglichst flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung siedlungsstrukturell

und konzeptionell sinnvolle Standorte außerhalb der Zentrenstruktur erhalten sowie bedarfsgerecht (weiter-)entwickeln; künftige Verkaufsflächenentwicklungen ohne negative Auswirkungen auf ZVB sowie die wohnortnahe Versorgung und nur sofern konform zu den landesplanerischen Zielen.

5. **Angebotsergänzung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche:** Sinnvolle und bedarfsgerechte Angebotsergänzungen der ZVB durch Standorte außerhalb der Zentrenstruktur, dabei Fokus auf bestehende Standortbereiche; im Sinne einer funktionsgerechten Arbeitsteilung (siehe Ziel 1) sollte eine mit den ZVB (insbesondere ZVB Hauptzentrum) abgestimmte einzelhandelsrelevante Entwicklung erfolgen; Voraussetzung ist eine absatzwirtschaftlich und städtebaulich verträgliche sowie landesplanerisch und konzeptionell konforme Projektrealisierung; zudem sollte eine nachhaltige Sicherung von Gewerbestandorten für Handwerk und produzierendes Gewerbe angestrebt werden (keine Unterwanderung von Gewerbegebieten durch Einzelhandel).

Abbildung 8 veranschaulicht zusammenfassend die übergeordneten räumlichen Entwicklungszielstellungen für die Stadt Cuxhaven.

1. Ziel: Stärkung der Gesamtstadt	2. Ziel: Städtebaulich-funktionale Stärkung des ZVB Hauptzentrum	3. Ziel: Städtebaulich-funktionale Stärkung der weiteren Zentren	4. Ziel: Sicherung und Stärkung der Nahversorgung	5. Ziel: Angebotsergänzung außerhalb der ZVB
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion als Mittelzentrum und Tourismusstandort</li> <li>▪ Sicherung und sortimentspezifische Stärkung der Einzelhandelszentralität</li> <li>▪ Ausschöpfung der Entwicklungsperspektive</li> <li>▪ Funktionsgerechte Arbeitsteilung zwischen den ZVB, den Ergänzungsstandorten sowie den touristischen Angebotsstandorten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Qualitative (und nach Möglichkeit quantitative) Weiterentwicklung</li> <li>▪ Stärken bewusst und zielgruppenspezifisch weiterentwickeln</li> <li>▪ Erarbeitung von Alleinstellungsmerkmalen für das Hauptzentrum</li> <li>▪ Profilierung insb. gegenüber dem Ergänzungsstandort Abschnede durch Fokus auf Multifunktionalität, Service und Beratung, Individualität sowie Aufenthaltsqualitäten</li> <li>▪ Im Sinne einer möglichst hohen Funktionsvielfalt Sicherung und Stärkung der Nutzungen jenseits des Einzelhandelsnutzungen als belebenden Faktor</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Langfristige Sicherung und funktionsgerechte Stärkung der Stadtteil- und Nahversorgungszentren gemäß der jeweiligen Versorgungsfunktion (dabei ohne negative Auswirkungen auf ZVB und die wohnortnahe Versorgung)</li> <li>▪ Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und Wohnen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nahversorgungsstrukturen unter Berücksichtigung der Einwohnerentwicklung, des demographischen Wandels und der Bedeutung als Tourismusstandort zukunftsfähig aufstellen</li> <li>▪ Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsstrukturen in den ZVB</li> <li>▪ Siedlungsstrukturell und konzeptionell sinnvolle Standorte sichern sowie funktionsgerecht stärken und ergänzen</li> <li>▪ VKF-Entwicklungen ohne negative Auswirkungen auf ZVB sowie die wohnortnahe Versorgung und nur sofern konform zu den landesplanerischen Zielen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sinnvolle und bedarfsgerechte Angebotsergänzung der ZVB durch Standorte außerhalb der Zentrenstruktur (dabei Fokus auf bestehende Standortbereiche)</li> <li>▪ Im Sinne einer funktionsgerechten Arbeitsteilung (siehe Ziel 1) sollte insb. eine mit dem ZVB Hauptzentrum abgestimmte Entwicklung erfolgen</li> <li>▪ Voraussetzung ist eine absatzwirtschaftlich und städtebaulich verträgliche sowie landesplanerisch und konzeptionell konforme Projektierung</li> <li>▪ Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe</li> </ul>

**Abbildung 8: Übergeordnete räumliche Entwicklungszielstellungen für die Stadt Cuxhaven**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

## 5.2 ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVE

Die folgende Ermittlung der Entwicklungsperspektive dient der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. Es werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht.

### 5.2.1 Vorbemerkung zur ermittelten Entwicklungsperspektive

Die nachfolgend vorgestellte Entwicklungsperspektive ist im kommunalen Abwägungsprozess unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zu interpretieren:

- Die Betrachtung dient der **Ermittlung möglicher Entwicklungsperspektiven** auf Basis zukünftiger angebots- und nachfrageseitiger Entwicklungen.

Die Betrachtung stellt somit **keine „Grenze der Entwicklung“** dar. Sie dient vielmehr als Leitplanke für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung.

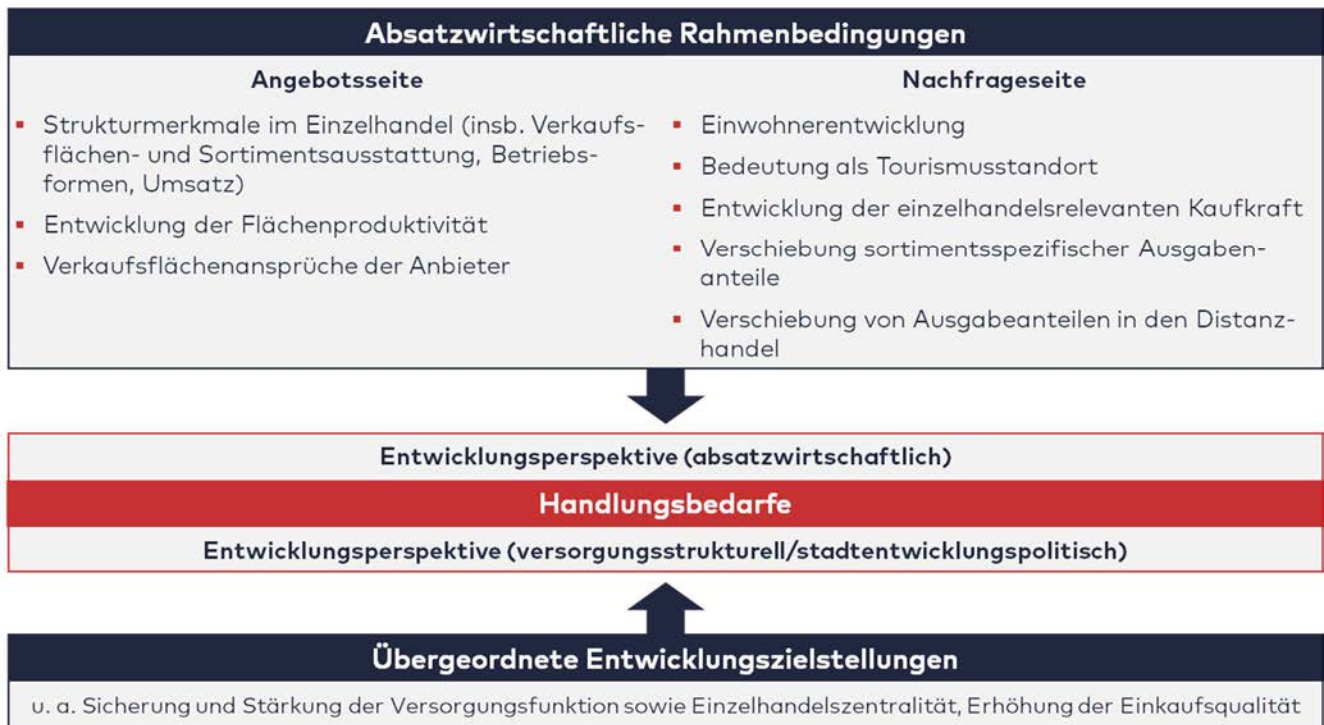
- Insbesondere im Zusammenhang mit dem Urteil des Europäischen Gerichtshofs in der Sache Visser/Appingedam<sup>16</sup> soll die hier aufgezeigte Entwicklungsperspektive **keinen abschließenden Begründungszusammenhang** für die Beurteilung von Einzelhandelsentwicklungen liefern, sondern eine erste Einschätzung bezüglich der **Auswirkungsintensität neuer Entwicklungen** bieten. Diese sind zwingend hinsichtlich ihrer jeweiligen städtebaulichen Wirkungen **im Einzelfall** zu untersuchen.
- Geringe oder fehlende Entwicklungsperspektiven stellen somit **keinesfalls ein „Entwicklungsverbot“** dar, sondern sind im Rahmen einer späteren **standortbezogenen und städtebaulichen Gesamtabwägung** zu berücksichtigen. Insbesondere Entwicklungen im zentralen Versorgungsbereich sowie zur Optimierung der Nahversorgungsstrukturen sind unter Beachtung landesplanerischer Ziele und Grundsätze sowie der Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu befürworten.
- Werden über diese Entwicklungsperspektive hinaus Verkaufsflächen geschaffen, so sind zunächst grundsätzlich **erhöhte Umsatzumverteilungen** zu erwarten. Die **Standortfrage** ist in diesem Fall entscheidend. Eine städtebauliche Beurteilung erfolgt **einzelfallbezogen**.
- Dies impliziert, dass die hier beschriebene Entwicklungsperspektive im engen Kontext mit den übergeordneten Entwicklungszielstellungen und dem Zentren- und Standortkonzept zu sehen sind. Erst im Kontext des **räumlich gefassten Entwicklungsleitbilds** kann die Erfüllung der Entwicklungsperspektive zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

Für spezialisierte oder neuartige Anbieter sind darüber hinaus Entwicklungsspielräume auch oberhalb der hier dargestellten Entwicklungsperspektive in den jeweiligen Warengruppen grundsätzlich denkbar, da sie in der aktuellen Form der Potenzialanalyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb der Stadt Cuxhaven gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial größtenteils neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist.

### 5.2.2 Methodik der Berechnung

Grundsätzlich ist anzumerken, dass für eine zuverlässige Prognose einer Entwicklungsperspektive die vergangenen, gegenwärtigen und prognostizierten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie die versorgungsstrukturellen Zielgrößen einbezogen werden. Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation von Angebot und Nachfrage in der Stadt Cuxhaven werden der Berechnung die folgenden Parameter zugrunde gelegt.

<sup>16</sup> vgl. Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123)



**Abbildung 9: Methodik zur Ermittlung der Entwicklungsperspektive**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen sind mögliche versorgungsstrukturelle und stadtentwicklungspolitische Impulse einer Kommune bei der Herleitung der Entwicklungsperspektive von Bedeutung. Der zukünftige Versorgungsgrad einer Kommune korrespondiert mit ihrer seitens der Landes- und Regionalplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in der Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt. So sollen Ober- und Mittelzentren z. B. breit gefächerte Einzelhandelsangebote auch für ihr zugeordnetes Einzugsgebiet wahrnehmen. Grundzentren kommt die wohnstandortnahe Versorgung mit dem qualifizierten Grundbedarf zu. Dieser planerisch und rechtlich zugebilligte Versorgungsauftrag für die Stadt Cuxhaven als Mittelzentrum wird mit den stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen der Kommune abgeglichen und bei der Herleitung der Entwicklungsperspektive berücksichtigt.

Die Entwicklungsperspektive wird für das **Prognosejahr 2027**<sup>17</sup> ermittelt, um realistische Eingangsparameter zu verwenden und die Möglichkeit von Scheingenaugkeiten zu minimieren. Im Folgenden werden die Eingangsgrößen für den relevanten Zeitraum einzeln erläutert.

### Einwohnerentwicklung im Stadtgebiet

Zur Untersuchung der zukünftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in der Stadt Cuxhaven wird der kommunale Demografiebericht aus dem Jahr 2022 zugrunde gelegt. Die Prognose geht von einer leicht positiven Einwohnerentwicklung von

<sup>17</sup> Der angesetzte Prognosezeitraum erscheint aufgrund der dynamischen Entwicklung des Online-Handels und den aktuellen Unwägbarkeiten im Kontext der weltweiten multiplen Krisen als sachgerecht. Größere Prognosezeiträume erhöhen nach gutachterlicher Auffassung nicht die Qualität der Entwicklungsprognose.



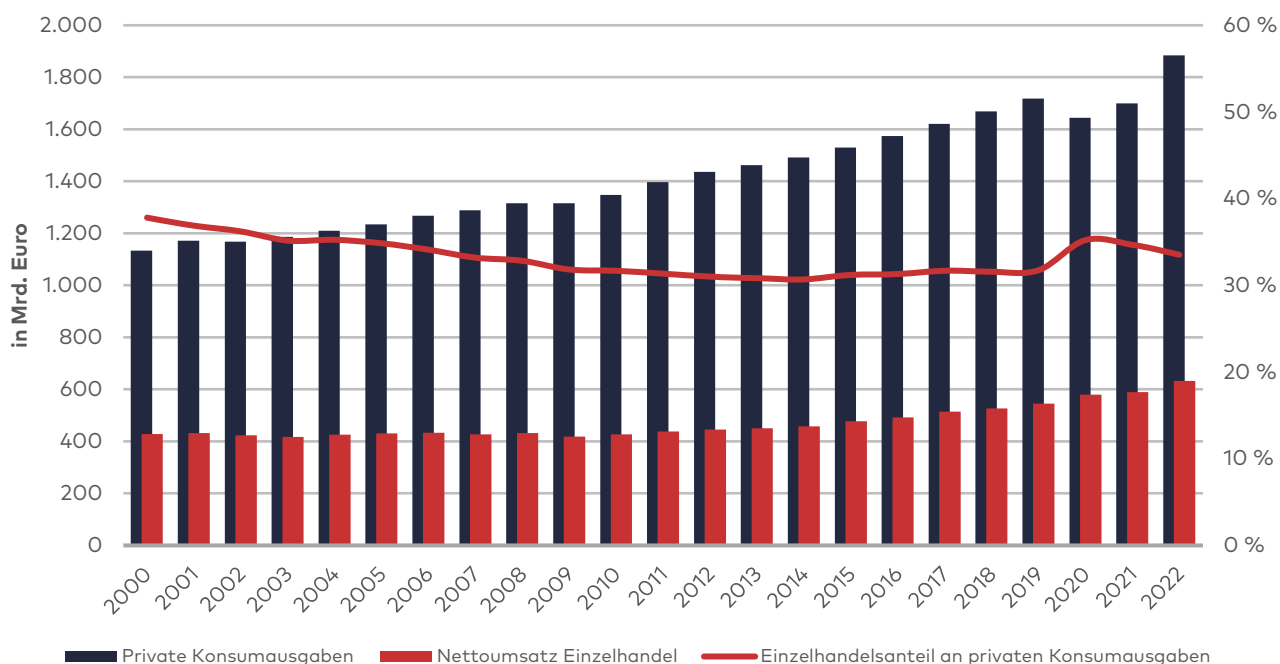
rd. 0,7 % bis 2027 aus. Aus der künftigen Bevölkerungsentwicklung sind somit insgesamt geringe Impulse im Hinblick auf das künftige einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial zu erwarten.

### **Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft**

Der Nettoumsatz im Einzelhandel stagnierte zwischen den Jahren 2000 und 2010 bei knapp über 400 Mrd. Euro pro Jahr. Seit etwa 2010 ist ein spürbarer Anstieg des Nettoumsatzes im Einzelhandel festzustellen, sodass dieser im Jahr 2019 bei rd. 543,6 Mrd. Euro lag (siehe Abbildung 10). Dies entspricht einem Wachstum von rd. 19 % zwischen 2014 und 2019.

Die privaten Konsumausgaben sind von 2000 bis 2019 stetig angestiegen, im Jahr 2020 zeigt sich ein durch die Corona-Pandemie bedingter Rückgang um rd. 7 % (geschlossene Gastronomie, geringere Reisetätigkeit etc.). Im Jahr 2022 erreichten die privaten Konsumausgaben wieder einen neuen Höchststand und liegen mit rd. 1.884 Mrd. Euro oberhalb des Vor-Corona-Niveaus von 2019.

Im Gegensatz dazu stieg der Nettoumsatz des Einzelhandels von 2019 bis 2022 (rd. 631,9 Mrd. Euro) weiter kontinuierlich an (jedoch mit umfänglichen Verschiebungen in digitale Absatzkanäle). Der Einzelhandelsanteil an den privaten Konsumausgaben liegt nach deutlichen Rückgängen in den 2000er Jahren seit 2010 insgesamt relativ stabil bei rd. 31 %. Nur während der Corona-Pandemie lag der Anteil mit zwischenzeitlich rd. 35 % deutlich höher. Seit 2021 sinkt er jedoch wieder und wird sich voraussichtlich wieder auf dem ursprünglichen Niveau einpendeln. Der spürbar gestiegene absolute Einzelhandelsumsatz ist u. a. auf eine höhere Ausgabebereitschaft bei Lebensmitteln (z. B. Selbstversorgung im Rahmen des Home-Office), hohen Umsatzsteigerungen im Online-Handel und auf das bisher insgesamt positive Konsumklima der letzten Jahre (ausgenommen die Jahre seit 2020) zurückzuführen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der Nettoumsatz im Einzelhandel sowohl den stationären als auch den Online-Einzelhandelsumsatz beschreibt. Die Online-Ausgaben haben sich im gleichen Zeitraum deutlich erhöht (s. u.).



**Abbildung 10: Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland**

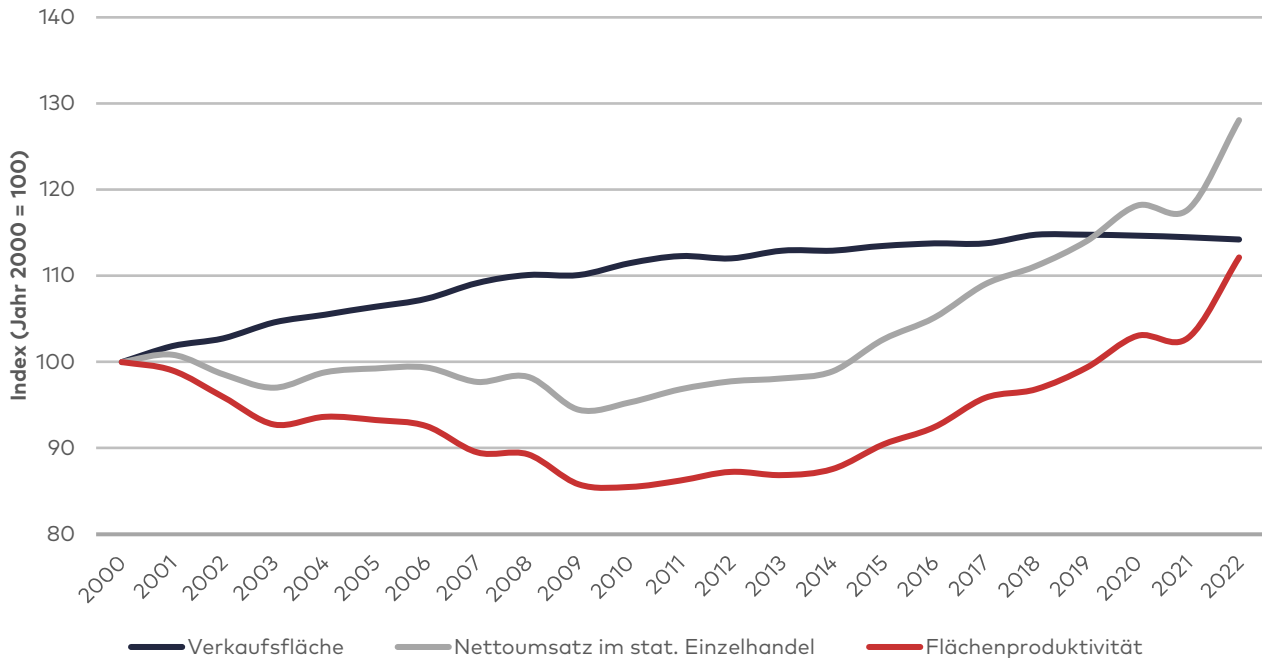
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Von einem weiterhin positiven Konsumklima kann in den nächsten Jahren angesichts aktueller Unsicherheiten (Nachwirkungen der Corona-Pandemie und Effektes des Ukraine-Kriegs wie Preissteigerungen, sinkende Reallöhne, hohe Energiekosten) nicht ausgegangen werden. Für die Ermittlung der Entwicklungsperspektive wird daher für die nächsten Jahre eine insgesamt stagnierende Entwicklung der privaten Konsumausgaben mit sortimentsspezifischen Unterschieden angenommen. Während die stationär relevante Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel z. B. in den nächsten Jahren aufgrund der nur moderat zu erwartenden Steigerung des Online-Anteils weiter leicht ansteigt (lediglich gedämpft durch die steigenden Verbraucherpreise), ist insbesondere bei innenstadtaffinen Sortimenten (z. B. Bekleidung, Unterhaltungselektronik) von einem weiteren Rückgang der stationär relevanten Kaufkraft (insbesondere aufgrund des weiter zunehmenden Online-Anteils und allgemeiner Konsumzurückhaltung) auszugehen.

### Entwicklung der Flächenproduktivität

In der Zeit von 2000 bis 2018 war bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben zu beobachten. In den Jahren 2018 und 2019 ist eine leichte Stagnation der Verkaufsfläche erkennbar, zwischen 2020 und 2022 ist ein leichter Rückgang der Verkaufsfläche zu beobachten, der u. a. auf die Auswirkungen der Corona-Pandemie zurückzuführen ist. Eine Rückkehr zum Trend des Verkaufsflächenwachstums ist nicht zuletzt aufgrund der dynamischen Entwicklung des Online-Handels (s. u.) unwahrscheinlich. Die Umsatzentwicklung lag zwischen 2002 und 2014 unterhalb des Indexwertes von 2000 und stagnierte nahezu. Dies führte folglich dazu, dass die Flächenproduktivität bei steigenden Verkaufsflächen stetig abnahm. Der stationäre Einzelhandelsumsatz (und damit auch die Flächenproduktivität) ist in der Vergangenheit durch einen ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten

Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die dynamische und betriebstypologisch unterschiedliche Entwicklung deutlich ausdifferenziert und z. T. umgekehrt. Zwischen 2020 und 2021 ist ein Rückgang der Umsätze sowie der Flächenproduktivität festzustellen, welche insbesondere auf die zeitweisen Schließungen von Teilen des Einzelhandels infolge der behördlichen Maßnahmen gegen die Corona-Pandemie zurückzuführen sind (vgl. Abbildung 11).



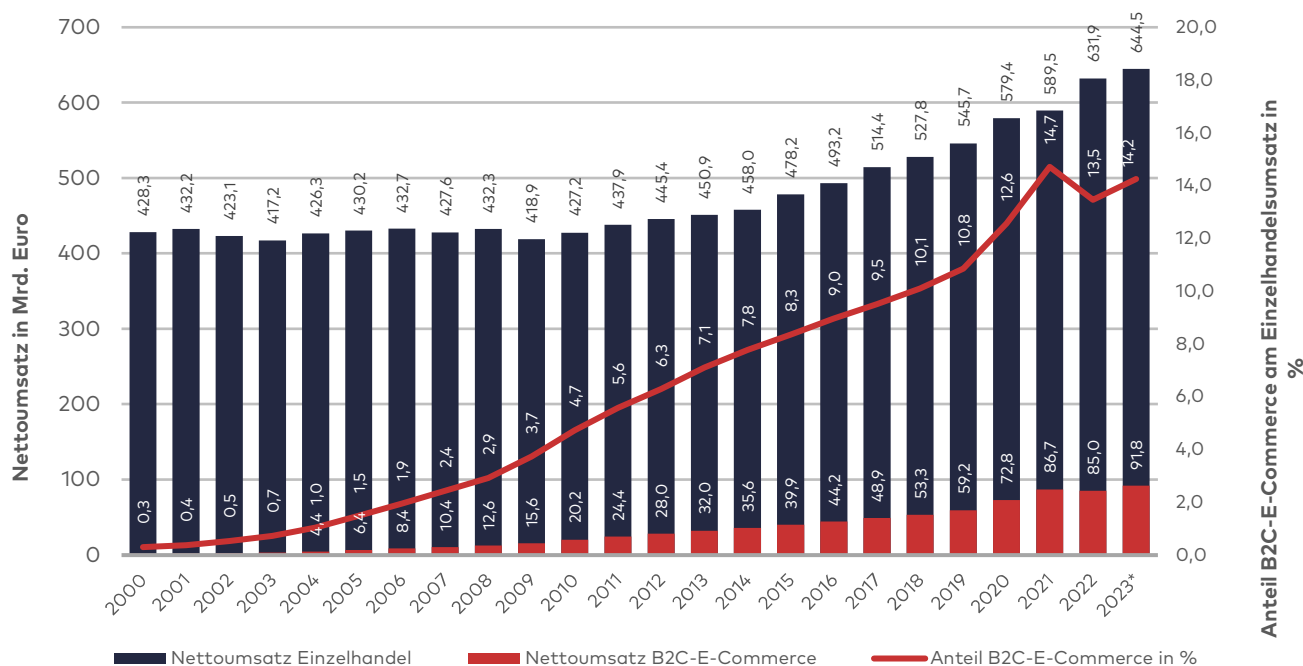
**Abbildung 11: Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Zukünftig kann daher von deutlichen Unterschieden bei der Entwicklung der Raumleistung ausgegangen werden. Dabei sind selbst in der gleichen Warengruppe je nach Betreiber gegensätzliche Entwicklungen zu konstatieren.

### Entwicklung des Online-Handels

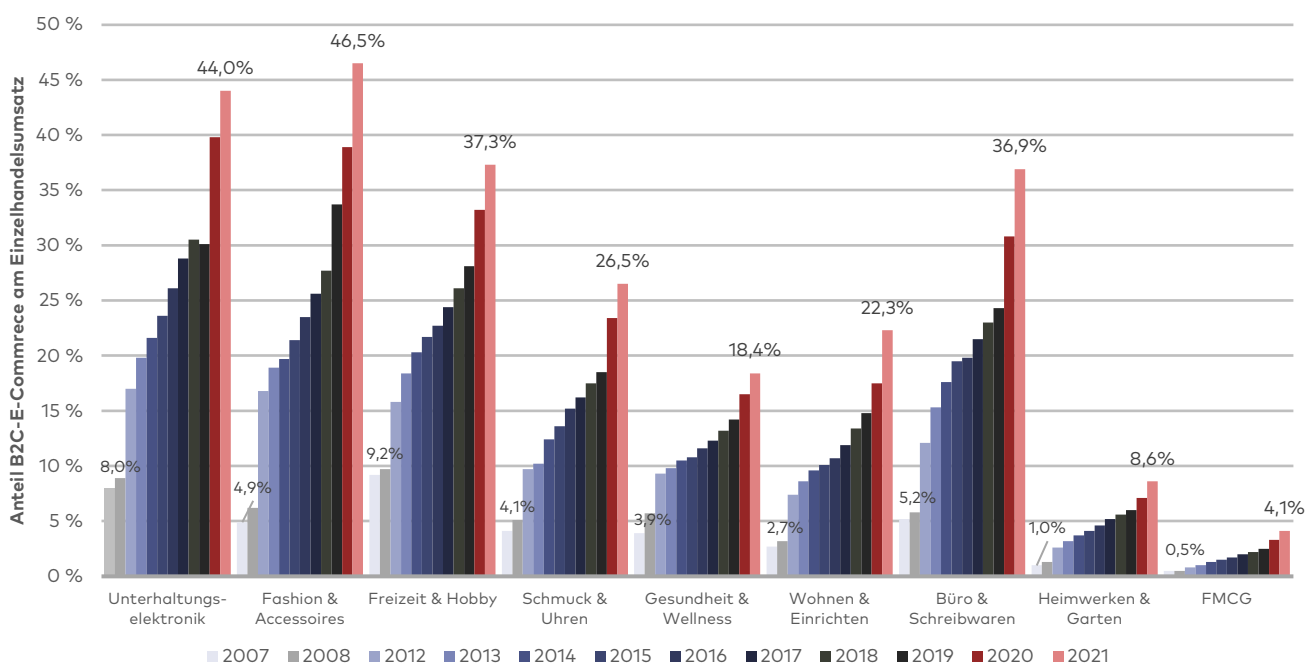
Eine besondere Herausforderung für den stationären Einzelhandel stellt der Online-Handel dar, dessen Bedeutung in Deutschland im Verlauf der letzten Jahre stetig angewachsen ist. Im Jahr 2021 erreichte der Einzelhandelsumsatz im Online-Segment mit rd. 86,7 Mio. Euro (rd. 14,7 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes) seinen Höchststand. Nach einem Umsatzrückgang im Jahr 2022, der insbesondere mit der krisenbedingten allgemeinen Konsumzurückhaltung, steigenden Produktions- und Lieferkosten sowie einem gewissen „Nachholeffekt“ des stationären Handels nach den Lockdowns zu begründen ist, kann für das Jahr 2023 wieder ein Wachstum des Online-Segments erwartet werden. Das Niveau des Jahres 2021 wird allerdings gemäß aktueller Prognosen (noch) nicht erreicht (siehe folgende Abbildung).



**Abbildung 12: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE); \*Prognose.

Der Anteil ist sortimentspezifisch allerdings deutlich unterschiedlich ausgeprägt. Insbesondere in den Warengruppen Papier/Büro/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte sowie Neue Medien/Unterhaltungselektronik ist der Anteil des Online-Handels am Gesamtumsatz im Einzelhandel hoch und nimmt stetig zu. Damit sind vor allem zentrenrelevante Sortimente und im besonderen Maße innerstädtische Leitsortimente betroffen.



**Abbildung 13: Entwicklung der Online-Anteile verschiedener Einzelhandelsbranchen am jeweiligen Gesamtmarkt**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Handelsverband Deutschland (HDE), Institut für Handelsforschung (IFH) 2007-2022; FMCG = Fast Moving Consumer Goods (insb. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren).

Auf Grundlage von Daten des Handelsverbandes Deutschland und des Instituts für Handelsforschung ist im Jahr 2021 von branchenspezifischen Online-Marktanteilen von rd. 37 bis 46 % in Segmenten wie z. B. Fashion & Accessoires, Unterhaltungselektronik und Freizeit & Hobby auszugehen. Im Bereich der kurzfristigen Bedarfsgüter ist ein noch dynamischeres Wachstum zu erwarten, allerdings von einem deutlich niedrigeren Ausgangsniveau aus. Es ist davon auszugehen, dass die im Zuge der weltweiten Krisen zu beobachtende Konsumzurückhaltung in der Tendenz sowohl den stationären als auch den digitalen Einzelhandel trifft. An der Entwicklungsdynamik in den einzelnen Warengruppen wird sich somit mittelfristig nichts ändern. Abbildung 13 zeigt die Entwicklung der Online-Anteile verschiedener Branchen auch unter dem Einfluss der Corona-Pandemie.

Für die Stadt Cuxhaven werden sich in der mittleren Frist voraussichtlich nur geringe onlinebedingte, strukturprägende Veränderungen im Bereich des periodischen Bedarfs ergeben. Im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich entfaltet die Digitalisierung allerdings eine bereits jetzt erkennbare Wirkung. Neben einem erhöhten (und für kleinere, inhabergeführte Fachgeschäfte oftmals nicht wirtschaftlichen) Wettbewerb gegenüber Online-Vertriebsformen kann die Digitalisierung jedoch auch gewisse Chancen bieten (u. a. Erhöhung der Sichtbarkeit/Erreichbarkeit, Realisierung von Liebhaber- und Spezialhandelsgeschäften mit sehr begrenzten Zielgruppen, Multi- und Cross-Channel-Marketingstrategien). Jedoch hat auch der Online-Handel die Service- und Erlebnisorientierung der Verbraucher erkannt und versucht in den letzten „stationären Tugenden“ Beratung, Service und Erlebnis mittels telefonischer Stilberatung (z. B. Outfittery), Same-Hour-Delivery (z. B. Amazon Prime Now) und stationären Showrooms in Großstädten (z. B. Zalando) zu punkten.

### **Weltweite multiple Krisen**

Die derzeit weltweit multiplen Krisen wirken sich voraussichtlich langfristig auf Angebots- und nachfrageseitige Aspekte aus. Während Angebotsseitig ein verringertes Expansionsgeschehen in vielen Bereichen des Einzelhandels zu beobachten ist, das v. a. auf steigende Energiekosten und Bauzinsen sowie auf die allgemeinen Konsumzurückhaltung in Deutschland zurückzuführen ist, ist nachfrageseitig v. a. aufgrund steigender Verbraucherpreise und inflationsbedingt sinkender Real-löhne ein zurückhaltendes Konsumverhalten zu beobachten. Absehbar werden die oben genannten Aspekte (u. a. Energiekrise, Wirtschaftskrise, Ukraine-Krieg und Covid-19-Pandemie) das Konsumklima innerhalb des Prognosezeitraums bis 2027 deutlich negativ beeinflussen.

### **Weitere Strukturmerkmale im Einzelhandel**

Die Anforderungen an Standorte des Einzelhandels entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im (zentren- und nahversorgungsrelevanten) Einzelhandel sind neben flächenseitigen (Flächenangebot) und verkehrsseitigen (mikro- und makro-räumliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) Aspekten in erster Linie absatzwirtschaftliche Rahmenbedingungen (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Einwohnerentwicklung, Siedlungsstruktur, Zentralität des Ortes). Nicht selten wird

auch die Nähe zu weiteren Betrieben des Einzelhandels gesucht, um Kopplungseinkäufe zu ermöglichen. Zudem wird der Einzelhandel zunehmend von nationalen und internationalen Konzernen geprägt. Die Konzentrationstendenzen betreffen im besonderen Maße den Lebensmitteleinzelhandel.

### **Versorgungsstrukturelle und stadtentwicklungspolitische Impulse**

Die heutige Einzelhandelszentralität der Stadt Cuxhaven beträgt rd. 114 %, wobei jedoch sortimentsspezifisch deutliche Unterschiede erkennbar sind (siehe Kapitel 4.3).

In den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren weisen die aktuellen Zentralitäten für Cuxhaven auf gewisse Kaufkraftzuflüsse hin. In diesem Kontext gilt es allerdings zu würdigen, dass die Stadt Cuxhaven faktisch eine Mitversorgungsfunktion insbesondere für die umliegenden Grundzentren, die zum Teil nur einen eingeschränkten Betriebstypenmix (z. B. Fehlen eines Verbrauchermarktes/SB-Warenhaus und/oder eines Drogeriefachmarktes) aufweisen, einnimmt. Darüber hinaus ist die touristische Bedeutung der Stadt zu berücksichtigen, aus der sich zusätzliche Nachfragepotenziale ergeben (siehe Kapitel 4.2). Vor diesem Hintergrund gilt es, die Zukunftsfähigkeit der Angebotsstrukturen im Lebensmittel- und Drogeriewarensegment in Cuxhaven unter Berücksichtigung des demografischen Wandels und der wachsenden Konsumansprüche zu sichern sowie sinnvoll und bedarfsgerecht zu ergänzen (hierbei insbesondere auch im Kontext der zum Teil bestehenden Defizite in der räumlichen Nahversorgung; siehe Kapitel 4.5), um die Versorgungsfunktion auch zukünftig weiterhin zu erfüllen.

Auch in den weiteren Sortimentsgruppen des kurzfristigen Bedarfsbereichs (Blumen, zoologischer Bedarf sowie PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher) ergeben sich Entwicklungsperspektiven in Form einer Sicherung und zielgenauen Optimierung der Angebotsstrukturen.








In den Warengruppen der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe sind angesichts der zum Teil deutlich unterdurchschnittlichen Zentralitäten ebenfalls gewisse sortimentsspezifische Entwicklungsperspektiven begründbar. Hieraus erwachsen für einige Warengruppen u. a. mögliche Entwicklungsperspektiven im Rahmen von Neuansiedlungen oder Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben.

### **Zusammenfassung der relevanten Rahmenbedingungen**

Eine zusammenfassende Übersicht der zur Herleitung der warengruppenspezifischen Entwicklungsperspektive zugrunde gelegten Parameter ist der folgenden Tabelle zu entnehmen.



**Tabelle 9: Relevante Rahmenbedingungen für die Entwicklungsperspektive von Cuxhaven**

Rahmenbedingung	Impuls	Entwicklungsperspektive für die Stadt Cuxhaven bis 2027
Demografische Entwicklung		leicht positive Einwohnerentwicklung (+0,7 %) bei zunehmend höherem Anteil älterer Menschen
Entwicklung der einzelhandels-relevanten Kaufkraft		moderate Steigerung mit Zunahme des Online-Anteils und sortimentsbezogenen Unterschieden (z. B. periodischer Bedarfsbereich)
Entwicklung der Verkaufsflächenansprüche der Anbieter		leichte Impulse bei Filialisten im kurzfristigen Bedarfsbereich, branchenübergreifend keine nennenswerten Impulse
Entwicklung der Flächenproduktivität		Nennenswerte positive Entwicklung nur in ausgewählten Sortimentsbereichen (konjunkturbedingte Abschwächung erwartet)
Entwicklung des Online-Handels		konstant steigender Online-Anteil mit deutlichen sortiments-spezifischen Unterschieden
Weltweite multiple Krisen		Absehbar sich fortsetzende weltweite Krisen beeinträchtigen das Konsumklima und Lieferketten (aktuell u.a. Energiekrise, Wirtschaftskrise, Ukraine-Krieg und Covid-19-Pandemie)
Versorgungsstrukturelle und stadtentwicklungspolitische Impulse		sortimentsspezifische Entwicklungspotenziale im Rahmen des mittelzentralen Versorgungsauftrages und im Zuge der Bedeutung als Tourismusstandort

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

### 5.2.3 Warengruppenspezifische Entwicklungsperspektive für Cuxhaven

Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie der möglichen versorgungsstrukturellen und stadtentwicklungspolitischen Impulse ergeben sich für die Stadt Cuxhaven bis Ende 2027 sortimentsspezifische Entwicklungsperspektiven, die nachfolgend in qualitativer Form dargestellt werden. Auf eine quantitative Darstellung in Form von konkreten Verkaufsflächen wird bewusst verzichtet, da diese fälschlicherweise in der Praxis häufig als Handlungsschwellen verstanden werden<sup>18</sup>.

<sup>18</sup> Mögliche Verkaufsflächenentwicklungen sind im Einzelfall vorhabenbezogen zu prüfen.

**Tabelle 10: Entwicklungsperspektive für die Stadt Cuxhaven bis 2027**

Warengruppe	Entwicklungsperspektive	Erläuterung
Nahrungs- und Genussmittel	■ ■ □	<p>Angehts der guten Ausstattungswerte sollte die bestehende Versorgungsfunktion langfristig gesichert werden; somit Verfestigung und zukunftsfähige Aufstellung der Nahversorgungsstrukturen (ggf. auch durch Möglichkeiten der gezielten Angebotsergänzung);</p> <p>darüber hinaus insbesondere Prüfung der Möglichkeit zur bedarfsgerechten Verbesserung der räumlichen Nahversorgung in bislang bzw. perspektivisch unterversorgten Siedlungsbereichen;</p> <p>Angebotsarrondierung im Bereich kleinteiliger (Spezial-)Anbieter mit Fokus auf die ZVB und die touristischen Angebotsschwerpunkte (z. B. Anbieter von lokalen/regionalen Produkten, Fleischerei)</p>
Drogerie, Parfümerie & Kosmetik	■ □ □	<p>Langfristiger Erhalt der Versorgungsfunktion im Drogeriewarenfachmarkt-Segment;</p> <p>Sicherung der lokalen Fachgeschäfte (hier: Apotheken, Parfümerie, Kosmetikläden);</p> <p>Prüfung der Möglichkeit zur gezielten Angebotsergänzung durch Fachgeschäfte mit Priorität auf die ZVB (u. a. Apotheke und Kosmetikfachgeschäft im ZVB Lotsenviertel, Apotheke im ZVB Duhnen)</p>
Sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich	■ ■ □	<p>Erhalt der Buchhandlungen im ZVB Hauptzentrum als wichtige innerstädtische Ankerbetriebe;</p> <p>weiterhin Sicherung der Fachgeschäfte (u. a. Schreibwarengeschäfte, Blumenläden);</p> <p>mögliche Angebotsarrondierungen um kleinteilige Fachgeschäfte im Bereich PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher sowie Blumen (dabei Fokus auf die ZVB und die touristischen Angebotschwerpunkte);</p> <p>langfristige Sicherung der Fachmarktstrukturen im Segment zoologischer Bedarf</p>
Fashion & Accessoires	■ □ □	<p>Im Zusammenhang mit der Konkurrenz durch den Online-Handel und der umliegenden Ober- und Mittelzentren sowie den Folgen der weltweiten multiplen Krisen Fokus auf Sicherung der bestehenden Versorgungsfunktion;</p> <p>Prüfung der Möglichkeit zur gezielten (qualitativen) Angebotsergänzung im Bereich Bekleidung, dabei primär im Hauptzentrum</p>
Heimwerken & Garten	■ ■ □	<p>Sicherung der Versorgungsfunktion im Baumarkt-Segment;</p> <p>quantitative und qualitative Weiterentwicklung im Bereich Pflanzen/Garten (Ansiedlung eines Gartencenters bereits avisiert)</p>
Freizeit & Hobby	■ ■ □	<p>Erhalt der (spezialisierten) Fachgeschäfte in den Bereichen Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente sowie Sport- und Campingartikel;</p> <p>Sicherung der Versorgungsfunktion im Fahrrad-Segment;</p> <p>Prüfung der Möglichkeit zum Ausbau der Versorgungsfunktion durch weitere Anbieter im Bereich (klassischer) Sportartikel;</p> <p>mögliche Angebotsergänzung um Fachgeschäfte bzw. einen kleineren Fachmarkt in der Warengruppe Spielwaren/Basteln/Hobby</p>
Gesundheit & Wellness	■ □ □	<p>Im Kontext des demographischen Wandels Sicherung der lokalen Fachgeschäfte (Optiker, Hörgeräteakustiker, Sanitätshaus) im Cuxhavener Stadtgebiet</p>

Warengruppe	Entwicklungs- perspektive	Erläuterung
Wohnen & Einrichten	■■■	<p>Weiterentwicklung des quantitativen und qualitativen Angebotes im Bereich Möbel durch Ansiedlung eines funktionsgerechten Möbelfachmarktes;</p> <p>In den Bereichen Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche sowie Teppiche/Gardinen/ Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz Ansiedlung von weiteren Fachgeschäften oder Erweiterungen im Randsortiment;</p> <p>In der Warengruppe GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör insbesondere Sicherung der bestehenden Versorgungsangebote als Haupt- und Randsortiment</p>
(Unterhaltungs-)Elektronik & Haushaltsgeräte	■■□	<p>Sicherung der lokalen Angebotsstrukturen (Elektronik-Fachmarkt sowie weitere Fachgeschäfte);</p> <p>Entwicklungspotenziale im Bereich Neue Medien/Unterhaltungselektronik entsprechen nicht den aktuellen Betriebstypologien, können jedoch zur Ansiedlung kleinerer (spezialisierter) Angebotsformen oder zur Erweiterung im Bestand genutzt werden</p>
Uhren & Schmuck	■□□	<p>Erhalt der lokalen Fachgeschäfte (Uhren- und Schmuckgeschäft, Goldschmiede)</p>

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; ■□□ = geringe Entwicklungsperspektive; ■■■ = mittlere Entwicklungsperspektive; ■■■ = hohe Entwicklungsperspektive.

Neben der **Sicherung und bedarfs- bzw. funktionsgerechten Stärkung der bestehenden Versorgungsfunktion** sollten die warengruppenspezifischen Entwicklungsperspektiven insbesondere zur **Angebotsergänzung von bislang fehlenden bzw. unterrepräsentierten Sortimenten** genutzt werden.

Für die Stadt Cuxhaven bedeuten die Prognoseergebnisse zur Entwicklungsperspektive, dass

- die landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion als Mittelzentrum in einigen Warengruppen durch neue Angebote und Verkaufsflächen erweitert und verbessert werden kann,
- in den Warengruppen ohne ein nennenswertes Entwicklungsperspektive neue Angebote und Verkaufsflächen mit höherer Wahrscheinlichkeit durch stärkere Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern allerdings nur bedingt zu),
- bei einer deutlichen Überschreitung der ermittelten Entwicklungsperspektive sowie bei Realisierung von Einzelhandelsvorhaben an nicht konzeptkonformen Standorten ein stadtentwicklungspolitisch nicht zielführender Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für die zentralen Versorgungsbereiche einerseits und die flächendeckende Nahversorgungsstruktur andererseits resultiert und
- bei Warengruppen mit einer begrenzten Entwicklungsperspektive die Standortfrage im stadtentwicklungspolitischen Steuerungsgeschehen ein besonderes Gewicht beigemessen werden sollte.

Darüber hinaus legen Handelsunternehmen generell für ihre Markteintrittsstrategien bzw. Standortplanungen ergänzende, hier nicht berücksichtigte Marktfaktoren zugrunde. Diese können durchaus zu unternehmerischen Ansiedlungsplanungen führen, die von den hier ermittelten Entwicklungsperspektive ggf. abweichen und städtebaulich nicht zwangsläufig verträglich sind. Auf der anderen Seite

muss im Kontext der dargestellten Entwicklungsperspektive für einzelne Warengruppen berücksichtigt werden, dass diese nicht gleichzeitig immer den betriebswirtschaftlichen Kalkül eines Handelsunternehmens entsprechen; zudem kann die Wahrscheinlichkeit der Ansiedlung eines entsprechenden Betriebes aufgrund des Wettbewerbsumfeldes, der Auswirkungen des Online-Handels sowie in Zeiten weltweiter multipler Krisen mitunter gering sein.

Wie vorausgehend beschrieben kann und soll die vorgestellte Entwicklungsperspektive keine „Grenze der Entwicklung“ darstellen. Die Entwicklungsperspektive sind vielmehr als Leitlinie zu verstehen, deren Überschreiten im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebots beitragen kann, wenn sie mit den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Cuxhaven korrespondieren und sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten (u. a. im ZVB Hauptzentrum) angesiedelt werden.

Aufbauend auf der gesamtstädtischen Markt- und Standortanalyse und abgeleitet aus den übergeordneten Leitlinien für die künftige räumliche Einzelhandelsentwicklung sowie der Entwicklungsperspektive wird im Folgenden das Zentren- und Standortkonzept, eine Liste zentren-, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevanter Sortimente sowie die bei Standortanfragen anzuwendenden Steuerungsleitsätze für die Stadt Cuxhaven entwickelt.

Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzeptes ist die räumliche und funktionale Festlegung der zu empfehlenden künftigen zentralen Versorgungsbereiche. Im Folgenden wird zunächst eine planungsrechtliche Einordnung zentraler Versorgungsbereiche (insbesondere Festlegungskriterien) vorgenommen. Anschließend erfolgt eine Darstellung des fortgeschriebenen Zentrenmodells für die Stadt Cuxhaven sowie der künftigen zentralen Versorgungsbereiche inkl. der fortgeschriebenen räumlichen Abgrenzungen und Entwicklungsempfehlungen.

## 6.1 PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG UND FESTLEGUNGSKRITERIEN VON ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHEN

Die Innenstädte und Ortszentren sowie die Neben- bzw. Stadtteilzentren und Nahversorgungszentren sind als Ausprägung zentraler Versorgungsbereiche städtebaurechtliches Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Zentrale Versorgungsbereiche bilden die Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

### Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich ergänzend verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Durch die Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB. Darüber hinaus sieht § 5 Abs. 2 BauGB vor, dass im Flächennutzungsplan die Ausstattung des Stadtgebiets mit zentralen Versorgungsbereichen dargestellt werden kann, um Einzelhandelskonzepten als informelles Planungsinstrument stärkeres rechtliches Gewicht zu verleihen. Schließlich ist die hervorgehobene Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche auch als Grundsatz der Raumordnung (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 Satz 3 ROG) eine Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung. Nach dieser Vorschrift sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen.

### Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich, je nach Größe und Struktur einer Kommune, ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus

einem Innenstadtzentrum, aus Neben- oder Stadtteilzentren sowie Nahversorgungszentren (siehe Abbildung 14). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtstädtische Standortsystem.

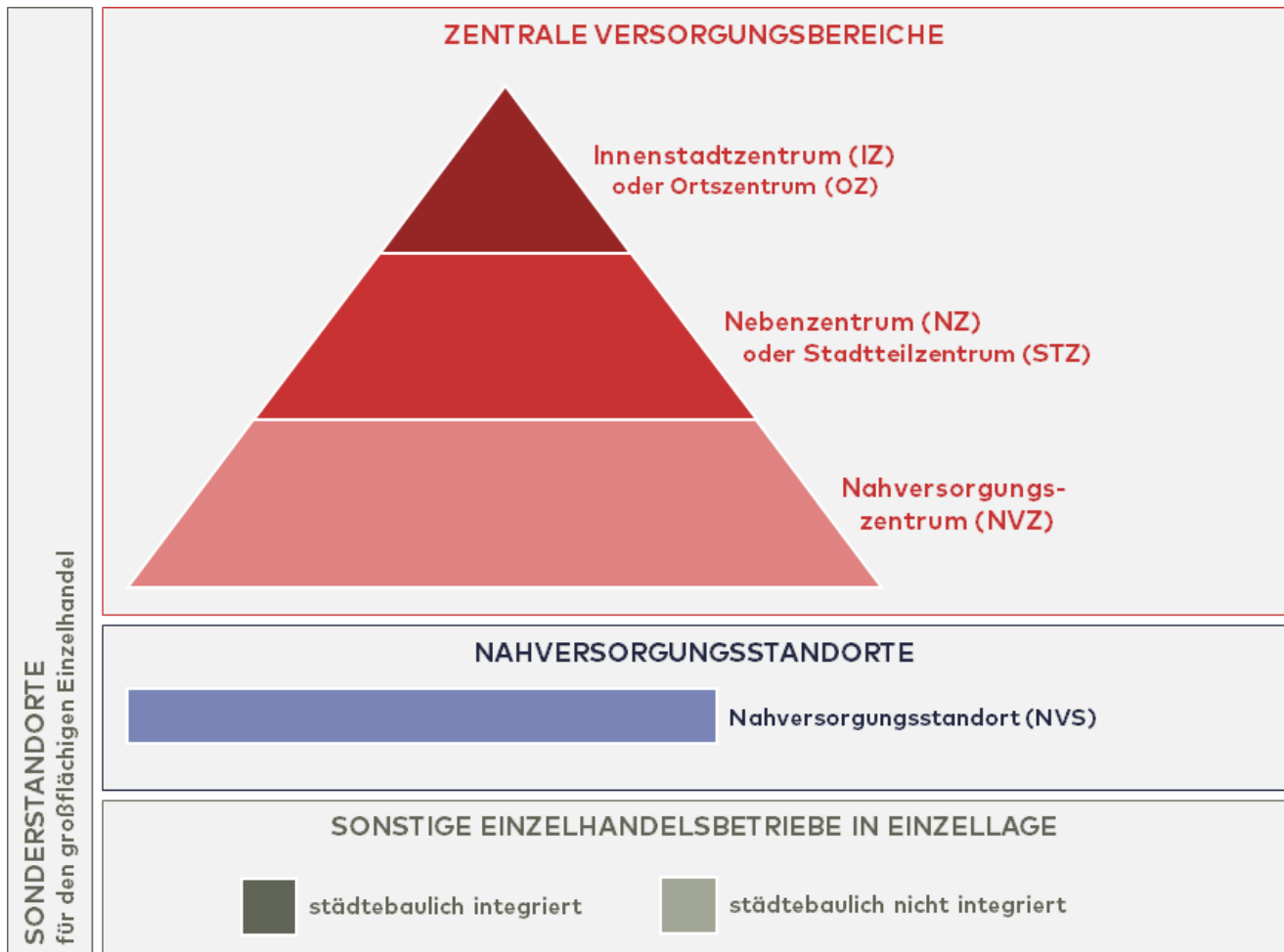


Abbildung 14: Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Die einzelnen Zentrentypen unterscheiden sich hinsichtlich der Tiefe und der Breite der Versorgungsfunktion:<sup>19</sup>

- 1. Innenstadtzentren oder Ortszentren** verfügen über einen großen Einzugsbereich (i. d. R. gesamtes Stadtgebiet, ggf. weiteres Umland) und bieten regelmäßig ein breites Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches an.
- 2. Nebenzentrum oder Stadtteilzentren** verfügen über einen mittleren Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Stadtteile größerer Städte) und bieten regelmäßig ein größeres Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz- und mittelfristigen (ggf. auch langfristigen) Bedarfsbereiches an.
- 3. Nahversorgungszentren** verfügen über einen kleinen Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. Zentren).

<sup>19</sup> Vgl. Kuschnerus/Bischopink/Wirth 2018, S. 101.



kleinerer Orte) und bieten ein begrenztes Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurzfristigen (ggf. auch Teilbereiche des mittel- und langfristigen) Bedarfsbereiches an.

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandelskonzepten),
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.<sup>20</sup>

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.<sup>21</sup>

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist, dass der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sind, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung – zu erfüllen.<sup>22</sup>

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt.<sup>23</sup>

---

## **EIN ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH IST EIN**

- räumlich abgrenzbarer Bereich,
- der nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich übernimmt,
- eine integrierte Lage aufweist und durch vorhandene Einzelhandelsnutzung – häufig ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebote – geprägt ist.

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung

---

<sup>20</sup> Vgl. Bundestag 2004: Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.

<sup>21</sup> Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

<sup>22</sup> Vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06.

<sup>23</sup> Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbraucherernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.<sup>24</sup>

In der Planungspraxis ist die Beurteilung, ob bestimmte Lagen noch als zentrale Versorgungsbereiche mit der Funktion eines Grund- oder Nahversorgungszentrums einzustufen sind, zuweilen überaus anspruchsvoll. Regelmäßig ergeben sich Streitfälle bei zwar städtebaulich integrierten Bereichen mit einer historischen Zentrenfunktion, die aber nur über eine eingeschränkte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus verfügen. Standortbereiche, die nicht über eine ausreichende Größe und ein Spektrum von Waren und Dienstleistungen sowie keinen marktgängigen Lebensmittelmarkt verfügen, können gemäß aktueller Rechtsprechung keine zentrale Versorgungsfunktion in größeren Städten übernehmen und können somit bei fehlender Entwicklungsperspektive (z. B. in Form konkreter Potenzialflächen) nicht als zentraler Versorgungsbereich eingestuft werden.<sup>25</sup>

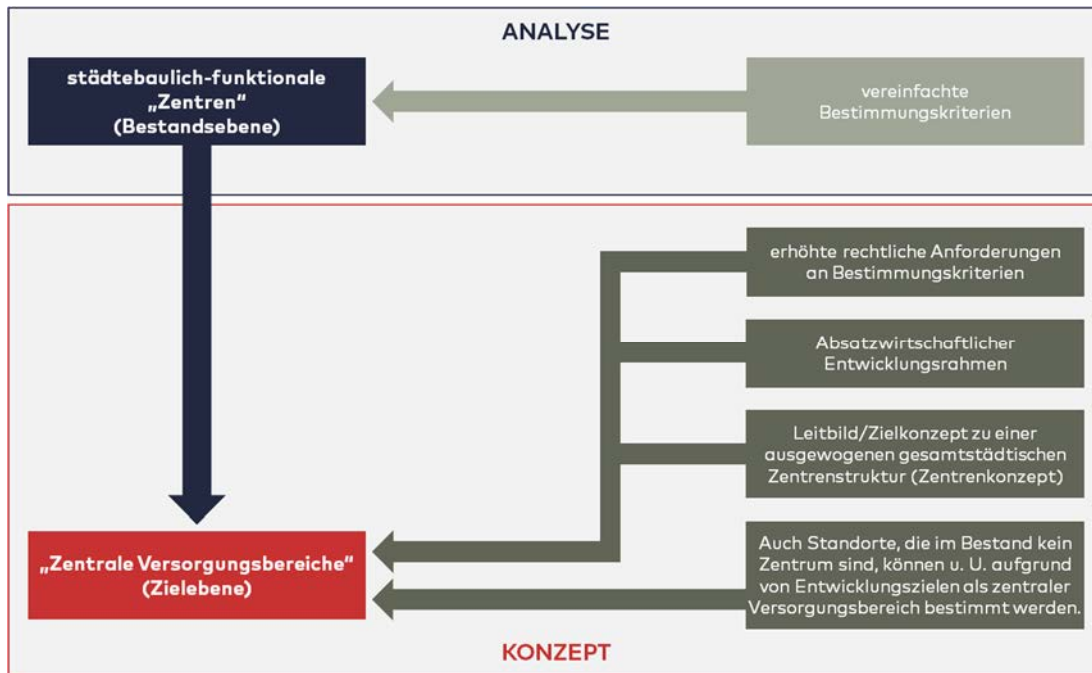
Sind die Definition und hierarchische Struktur von zentralen Versorgungsbereichen durch die erläuterte Rechtsprechung hinreichend gegeben, fehlen allgemein gültige Kriterien für eine räumliche Abgrenzung. Insbesondere für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen von Einzelhandelskonzepten sind diese unabdingbar, um eine transparente Vorgehensweise zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist der konkrete Bezugsraum für die vom Gesetzgeber vorgesehene Schutzfunktion zu berücksichtigen. Wird im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB auf die faktischen (tatsächlichen) Gegebenheiten abgestellt, ist hiervon abweichend bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen eines Einzelhandelskonzepts auch der Erhalt und die **Entwicklung** (i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a sowie § 11 Abs. 3 BauNVO) solcher zu betrachten.

Abbildung 15 veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Bestandsstruktur hinausgeht.

---

<sup>24</sup> Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

<sup>25</sup> Vgl. OVG NRW Urteil 15. Februar 2012 – AZ: 10 A 1770/09.



**Abbildung 15: Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Im Rahmen der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer gewissen erforderlichen Nutzungsmischung und -dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche zugrunde gelegt:

## FESTLEGUNGSKRITERIEN FÜR ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

### Aspekte des Einzelhandels

- Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,
- aktuelle und/oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional).

### Sonstige Aspekte

- Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.),
- städtebauliche Gestaltung und Dichte, stadthistorische Aspekte (u. a. historische Nutzung) sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums,
- integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets,
- verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen,
- ggf. Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung.

Zur Darstellung der Gesamtattraktivität des zentralen Versorgungsbereiches werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche

Misstände im Zentrum erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.<sup>26</sup>

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches als Ganzem beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren näher untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können.<sup>27</sup>

Grundsätzlich sollte die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs parzellenscharf vorgenommen werden, um der Anforderung späterer Bauleitplanverfahren an eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit gerecht zu werden. Von einer parzellenscharfen Abgrenzung sollte in begründeten Einzelfällen abgewichen werden, etwa wenn

- kartografische Parzellenstrukturen nicht (mehr) mit realen Grundstücksnutzungen übereinstimmen (insofern ist neben der Parzellenstruktur auch die Baulichkeit vor Ort zugrunde zu legen),
- in einem Bereich homogener Grundstückszuschnitte bestimmte einzelne Grundstücke den Rahmen sprengen, also etwa gegenüber der Mehrzahl der anderen besonders tief geschnitten sind, und daher nur in Teilen zum zentralen Versorgungsbereich hinzugefügt werden sollten oder
- wenn potenzielle, empfohlene Entwicklungsflächen nur angeschnitten werden.

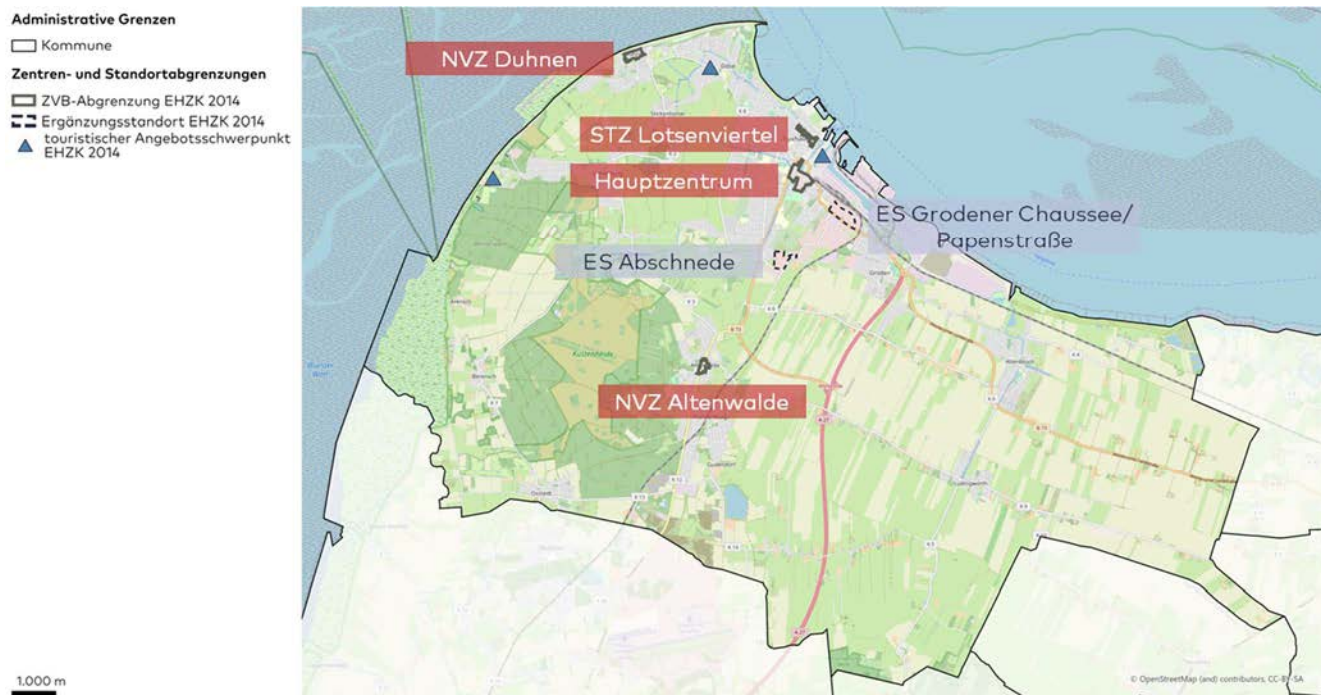
## 6.2 ZENTRENSTRUKTUR VON CUXHAVEN

Das kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2014 definiert mit dem Hauptzentrum Cuxhaven, dem Stadtteilzentrum Lotsenviertel und den Nahversorgungszentren Duhnen und Altenwalde insgesamt vier zentrale Versorgungsbereiche innerhalb des Stadtgebiets (siehe Kapitel 4.4).

---

<sup>26</sup> Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG NRW bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG, Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07).

<sup>27</sup> Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.



**Abbildung 16: Zentren- und Standortstruktur gemäß EHCK Cuxhaven 2014**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; EHCK Cuxhaven 2014; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Im Rahmen der vorliegenden Konzeption wurde in einem ersten Schritt überprüft, inwieweit die gemäß EHCK Cuxhaven 2014 definierten zentralen Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung der in Kapitel 6.1 detailliert dargestellten Festlegungskriterien nach wie vor als zentrale Versorgungsbereiche empfohlen werden können. Als Ergebnis dieser Überprüfung kann festgehalten werden, dass die bestehenden Zentren aus dem EHCK Cuxhaven 2014 auch weiterhin die Kriterien der Rechtsprechung an einen zentralen Versorgungsbereich erfüllen und demnach auch künftig als solche empfohlen werden.

Neben der Überprüfung, inwieweit die gemäß EHCK Cuxhaven 2014 definierten zentralen Versorgungsbereiche nach wie vor als solche empfohlen werden können, erfolgte in einem zweiten Schritt eine Auseinandersetzung mit dem bisherigen hierarchisch abgestuften System der zentralen Versorgungsbereiche. In diesem Zusammenhang wurden insbesondere die gemäß EHCK Cuxhaven 2014 ausgewiesenen Nahversorgungszentren Duhnen und Altenwalde sowie das Stadtteilzentrum Lotsenviertel unter Berücksichtigung der jeweiligen städtebaulichen Struktur sowie der Angebotsausstattung und der damit einhergehenden Versorgungsfunktion hinsichtlich ihrer Funktionszuweisung überprüft.

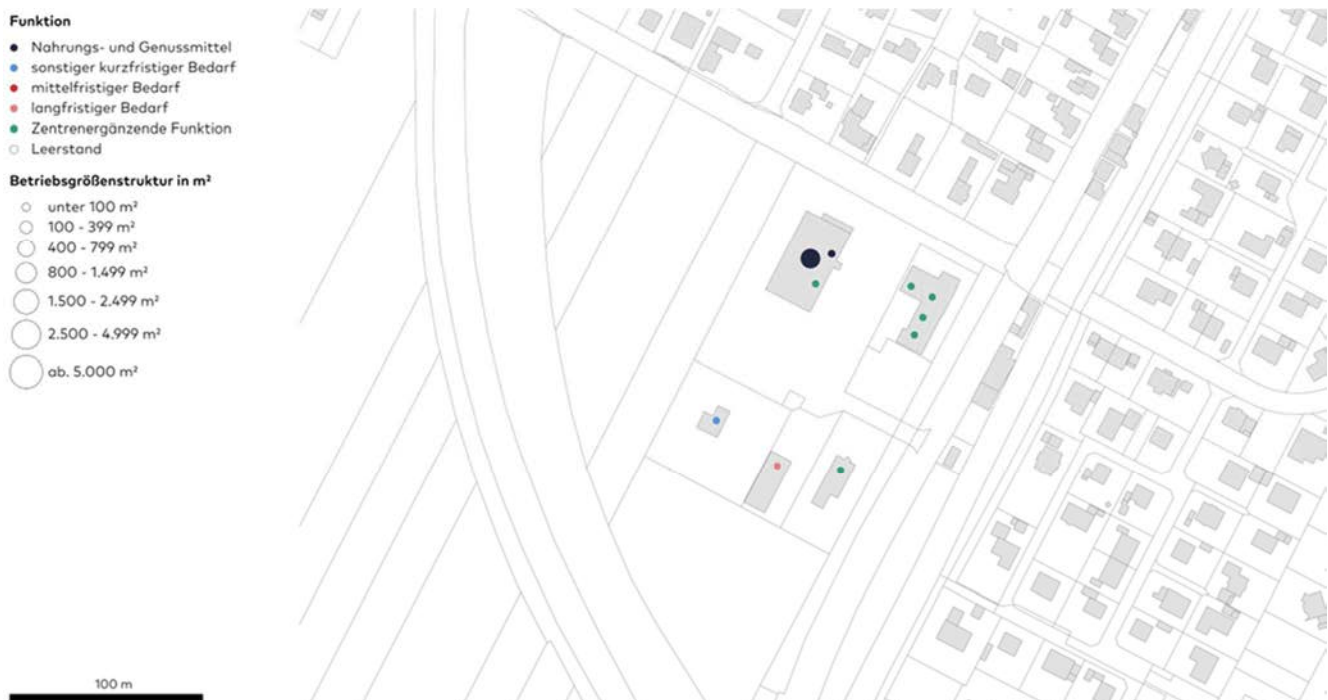
In der Zusammenfassung der Aspekte werden das Stadtteilzentrum Lotsenviertel sowie das Nahversorgungszentrum Altenwalde hinsichtlich ihrer Funktionszuweisung fortgeschrieben. Für den bisher als Nahversorgungszentrum festgelegten Standortbereich Duhnen ist festzuhalten, dass dieser durch die Vielzahl an Einzelhandelsbetrieben und Komplementärnutzungen eine hohe Funktionsdichte aufweist. Der einzelhandelsrelevante Angebotsschwerpunkt liegt im mittelfristigen Bedarfsbereich (v. a. im Bereich Bekleidung sowie nachrangig in der Warengruppe GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör), der um Güter der kurz- und mittelfristigen Bedarfsstufe arrondiert wird (siehe Kapitel 4.4). Der Standortbereich übernimmt somit bereits aktuell als auch perspektivisch eine über die Grundversorgung hinausgehende Versorgungsfunktion, dabei insbesondere auch für Tages- und

Urlaubsgäste. Neben dem Einzelhandel ist der Standort zudem durch eine hohe Anzahl an zentrenergänzende Funktionen (insb. Beherbergungsbetriebe und Gastronomie) geprägt. Angesichts seiner Angebotsausstattung und der damit einhergehenden Versorgungsfunktion wird der Standortbereich Duhnen im Kontext seiner künftigen Funktionszuweisung daher als zentraler Versorgungsbereich mit der Funktionszuweisung eines Stadtteilzentrums ausgewiesen.

In einem dritten Schritt wurde im Zuge der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes überprüft, inwieweit über die bisherige Zentrenstruktur gemäß EHZK Cuxhaven 2014 hinaus weitere Standortbereiche im Cuxhavener Stadtgebiet die Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche erfüllen. In diesem Zusammenhang werden die Standortbereiche Altenbruch, Sahlenburg, Döse (Feldweg) und Alt-Döse hinsichtlich der künftigen Einordnung in das Zentren- und Standortkonzept der Stadt Cuxhaven wie folgt bewertet:

### Einordnung Standortbereich Altenbruch

- Der Standortbereich weist in Richtung Norden und Osten einen guten räumlichen funktionalen Zusammenhang zu den umliegenden Siedlungsbereichen auf
- Die Anbindung an das Netz des ÖPNV erfolgt über die unmittelbar an den Standortbereich angrenzende Bushaltestelle „St. Annen-Weg“
- Das Einzelhandelsangebot zeichnet sich durch einen Lebensmittelvollsortimenter (aktuell EDEKA) aus, der um einen Bäcker, einen Blumenladen sowie einen Bootshändler (inkl. Zubehör) arrondiert wird
- Die Einzelhandelsstrukturen werden durch Nutzungen aus den Bereichen Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe (Deutsche Post Filiale, Friseur, Restaurant, Fahrschule, Tagespflege, Tierarztpraxis) ergänzt



**Abbildung 17: Standortbereich Alt-Döse**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2022 bis 01/2023; Kartengrundlage: Stadt Cuxhaven.

- Der Standortbereich übernimmt insbesondere in seiner Funktion als einziger strukturprägender Lebensmittelanbieter im dezentral gelegenen



Altenbruch bereits im Bestand einen wesentlichen Beitrag für die stadtteilspezifische Grundversorgung; darüber hinaus ist dem Standortbereich faktisch eine Mitversorgungsfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche ohne eigene nennenswerte Nahversorgungsstrukturen (u. a. Lüdingworth) zuzuschreiben (ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass derzeit konkrete Bestrebungen zur Weiterentwicklung des Lebensmittelvollsortimenters im Sinne einer zukunftsfähigen Marktaufstellung bestehen; vgl. B-Plan Nr. 139 „Nördlich Lottmanns Brücke“, 2. Änderung und Erweiterung - Vorentwurf Stand Juni 2022)

**Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Standortrahmenbedingungen sowie der Versorgungsfunktion erfüllt der Verbundstandort die Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich. Demnach wird der Standortbereich künftig als zentraler Versorgungsbereich mit der Funktionszuordnung eines Nahversorgungszentrums festgelegt.**

Die räumliche Abgrenzung sowie die standortspezifischen Entwicklungsziele für den ZVB Nahversorgungszentrum Altenbruch sind Kapitel 6.2.5 zu entnehmen.

### Einordnung Standortbereich Sahlenburg

- Siedlungsstrukturell integrierte Lage im Osten des dezentralen Stadtteils Sahlenburg
- Die ÖPNV-Anbindung erfolgt standortnah über die unmittelbar angrenzende Bushaltestelle „Spanger Straße“
- Das Angebot am Standort ist aktuell durch einen EDEKA-Markt gekennzeichnet, der als einziger strukturprägender Lebensmittelanbieter im Stadtteil Sahlenburg fungiert
- Das standortspezifische Angebot wird darüber hinaus um einen Bäcker, eine Deutsche Post Filiale, eine Versicherung und einen Friseur ergänzt



**Abbildung 18: Standortbereich Sahlenburg**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2022 bis 01/2023; Kartengrundlage: Stadt Cuxhaven

- Der Standortbereich übernimmt eine wichtige stadtteilspezifische Versorgungsfunktion im Grundbedarf, die über den unmittelbaren Nahbereich hinauswirkt (dies gilt insbesondere für die in Sahlenburg westlich gelegenen Siedlungsbereiche ohne eigene strukturprägende Nahversorger; siehe Kapitel 4.5); zudem übernimmt der Standortbereich faktisch eine Mitversorgungsfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche ohne eigene nennenswerte Nahversorgungsstrukturen (u. a. Holte-Spangen)

**Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Standortrahmenbedingungen sowie der Versorgungsfunktion erfüllt der Verbundstandort die Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich. Demnach wird der Standortbereich künftig als zentraler Versorgungsbereich mit der Funktionszuordnung eines Nahversorgungszentrums festgelegt.**

Die räumliche Abgrenzung sowie die standortspezifischen Entwicklungsziele für den ZVB Nahversorgungszentrum Sahlenburg sind Kapitel 6.2.6 zu entnehmen.

### Einordnung Standortbereich Döse (Feldweg)

- Siedlungsstrukturell integrierter Standortbereich im Südosten des Stadtteils Döse
- Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV erfolgt über die beiden Bushaltestellen „Fritz-Reuter-Straße“ und „Hermann-Boßdorf-Straße“ in unmittelbarer Standortnähe
- Das Einzelhandelsangebot ist geprägt durch einen Verbund aus Lebensmittelvollsortimenter (aktuell EDEKA) und Lebensmitteldiscounter (derzeit LIDL; inkl. DHL-Packstation), die in südlicher Richtung um eine Apotheke sowie weitere medizinische Einrichtungen (Arztpraxen, Pflegeheim, Pflegedienst) arrondiert werden



**Abbildung 19: Standortbereich Döse (Feldweg)**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2022 bis 01/2023; Kartengrundlage: Stadt Cuxhaven.

- Der Standortbereich übernimmt insbesondere im Stadtteil Döse eine bedeutende und faktisch über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehende

Versorgungsfunktion im Bereich des Grundbedarfs (hierbei sowohl für die Einwohner als auch für Tages- und Urlaubsgäste<sup>28</sup>).

**Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Standortrahmenbedingungen sowie der Versorgungsfunktion erfüllt der Verbundstandort die Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich. Demnach wird der Standortbereich künftig als zentraler Versorgungsbereich mit der Funktionszuordnung eines Nahversorgungszentrums festgelegt.**

Die räumliche Abgrenzung sowie die standortspezifischen Entwicklungsziele für den ZVB Nahversorgungszentrum Sahlenburg sind Kapitel 6.2.7 zu entnehmen.

### Einordnung Standortbereich Alt-Döse

- Siedlungsstrukturell integrierte Lage im Kern des Stadtteils Döse
- Die ÖPNV-Anbindung wird über die nahegelegende Bushaltestelle „Strandstraße“ gewährleistet
- Derzeit besteht im Bereich des Einzelhandels ein eingeschränktes Angebot; prägend ist ein spezialisierter Lebensmittelanbieter (Eiskönig Tiefkühldiscount), der um einen Bäcker ergänzt wird
- Die Einzelhandelsstrukturen werden durch Nutzungen jenseits des Einzelhandels (u. a. Bank, Friseur, Kirche, Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe) arrondiert
- Der Standortbereich erfüllt aus dem faktischen Bestand heraus aktuell nicht vollumfänglich die Mindestanforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich (insbesondere aufgrund des Fehlens eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes)



**Abbildung 20: Standortbereich Alt-Döse**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2022 bis 01/2023; Kartengrundlage: Stadt Cuxhaven.

<sup>28</sup> Aussagen zur standortspezifischen Bedeutung des Tourismus in Döse sind u. a. den Sonderberichten „Tourismus“ der Cuxhavener Stadtverwaltung zu entnehmen.

- Im städtebaulich-funktionalen Zusammenhang zu den Bestandsstrukturen am Standort besteht eine räumliche Entwicklungsfläche mit einem ausreichenden Flächenpotenzial zur Ansiedlung eines standardisierten Lebensmittelmarktes (südlich angrenzend an den Strichweg; vgl. Kapitel 6.2.8); in diesem Kontext existieren nach Abstimmung mit der Stadtverwaltung Cuxhaven bereits konkrete Entwicklungsbestrebungen zur Etablierung eines Lebensmittelvollsortimenters

**Angesichts der erkennbaren planerischen Perspektive zur Weiterentwicklung des Standortbereiches und einer damit einhergehenden Stärkung der Versorgungsfunktion wird der Standortbereich Alt-Döse künftig als perspektivischer ZVB mit der Funktionszuordnung eines Nahversorgungszentrums ausgewiesen.**

Die räumliche Abgrenzung sowie die standortspezifischen Entwicklungsziele für den perspektivischen ZVB Nahversorgungszentrum Alt-Döse sind Kapitel 6.2.8 zu entnehmen.

Den voranstehenden Ausführungen folgend werden in Cuxhaven künftig somit folgende acht zentrale Versorgungsbereiche empfohlen:

**Tabelle 11: Zentrale Versorgungsbereiche für die Stadt Cuxhaven (Zielperspektive)**

Hauptzentrum	Stadtteilzentren (STZ)	Nahversorgungszentren (NVZ)
ZVB Hauptzentrum Cuxhaven	STZ Lotsenviertel STZ Duhnen	NVZ Altenwalde NVZ Altenbruch NVZ Sahlenburg NVZ Döse (Feldweg) (perspektivisches) NVZ Alt-Döse

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Die weiteren Angebotsstandorte im Cuxhavener Stadtgebiet erfüllen nicht vollumfänglich die genannten erforderlichen Merkmale für zentrale Versorgungsbereiche. So sind bei den weiteren Standorten im Stadtgebiet u. a. der Grad der siedlungsstrukturellen Integration, der Nutzungsmischung und/oder die städtebauliche Dichte und die damit verbundene Vitalität auch hinsichtlich ergänzender Zentrenfunktionen (z. B. Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen) nicht ausreichend ausgeprägt. Von dieser Bewertung unberührt bleibt die Tatsache, dass solche Standorte durchaus wichtige Versorgungsfunktionen – etwa örtliche und überörtliche Versorgungsfunktionen oder Versorgungsfunktionen für den unmittelbaren Nahbereich – übernehmen. In diesem Kontext werden im Rahmen des Konzeptes für Ergänzungsstandorte (siehe Kapitel 7) sowie des Nahversorgungskonzeptes (siehe Kapitel 8) weitere Standortkategorien für die Stadt Cuxhaven definiert.

Nachfolgend werden die im Rahmen der vorliegenden Konzeptfortschreibung empfohlenen zentralen Versorgungsbereiche hinsichtlich der jeweiligen funktionalen Charakterisierung, räumlichen Abgrenzung sowie standortspezifischen Entwicklungsempfehlungen dargestellt.

### 6.2.1 ZVB Hauptzentrum Cuxhaven

Das Hauptzentrum Cuxhaven ist hinsichtlich der Ausdehnung der größte zusammenhängende, städtebaulich integrierte Geschäftsbereich im Stadtgebiet. Dieser

weist städtebauliche Zentrenmerkmale wie z. B. eine städtebauliche Dichte, Nutzungsmischung und urbanes Leben auf.

### **Räumliche Ausprägung**

Die Festlegungsempfehlung orientiert sich im Wesentlichen an der im EHZK Cuxhaven 2014 festgelegten Abgrenzung, wobei sich auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen geringfügige Änderungen hinsichtlich der ZVB-Abgrenzung ergeben:

- Im Nordwesten wird der ZVB Hauptzentrum Cuxhaven um die zentrener-gänzende Funktion im Bereich der Poststraße (derzeit Volksbank) geringfügig erweitert (keine Funktionsunterbrechung)
- Im Norden bzw. Nordosten werden künftig die angrenzenden Bestandsstrukturen entlang der Bahnhofstraße und im Bereich des Bahnhofes vor dem Hintergrund der städtebaulich-funktionalen Verbindung dem ZVB zugeordnet
- Angesichts des räumlich-funktionalen Bezugs wird der ZVB im Bereich des Holstenplatzes um die ergänzende Zentrenfunktion (aktuell medizinische Einrichtung) ergänzt
- Ergänzend ist festzuhalten, dass die Stadtbibliothek im Bereich Kapitän-Alexander-Straße aufgrund der eingeschränkten städtebaulichen Verknüpfung (deutliche Funktionsunterbrechung durch den Stadtpark sowie Parkflächen) nicht der räumlichen Fassung des ZVB Hauptzentrum Cuxhaven zugeordnet wird. Gleichwohl ist darauf hinzuweisen, dass die Stadtbibliothek eine wichtige Zubringerfunktion für den ZVB leistet
- Analog zum EHZK Cuxhaven 2014 wird der Standort des ehemaligen SB-Warenhauses real (nunmehr Kaufland) angesichts der mangelnden städtebaulich-funktionalen Verbindung weiterhin nicht als Bestandteil des ZVB Hauptzentrum Cuxhaven definiert. Eine konzeptionelle Auseinandersetzung mit dem vorgenannten Standort erfolgt im Rahmen des Konzeptes für ergänzende Standorte (siehe Kapitel 7.5)

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des ZVB erforderlich. Diese wird in Abbildung 21 für das Hauptzentrum Cuxhaven in der empfohlenen Zielperspektive dargestellt.





**Abbildung 21: Räumliche Abgrenzung des ZVB Hauptzentrum Cuxhaven**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2022 – 01/2023; EHJK Cuxhaven 2014; Kartengrundlage: Stadt Cuxhaven.

Es ergeben sich anhand der fortgeschriebenen Abgrenzung des ZVB Hauptzentrum Cuxhaven folgende Ausstattungskennwerte (siehe nachfolgende Tabelle).

**Tabelle 12: Strukturelle Kenndaten des ZVB Hauptzentrum Cuxhaven**

Strukturdaten	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	99	42 %
Gesamtverkaufsfläche in m² (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	21.900	18 %
Zentrenergänzende Funktionen	89	-
Anzahl der Leerstände (anteilig bezogen auf Standortbereich)	14	7 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2022 bis 01/2023; VKF auf 100 m² gerundet.

## Potenzialflächen

Die weitestgehend geschlossenen Strukturen im ZVB Hauptzentrum bieten derzeit **keine signifikanten räumlichen Entwicklungspotenziale** für strukturprägende bzw. großflächige Einzelhandelsansiedlungen. Mögliche Entwicklungsflächen ließen sich derzeit allenfalls durch die Umnutzung von innerstädtischen Park- und Grünflächen darstellen. In diesem Kontext gilt es jedoch zu berücksichtigen, dass die wichtigen Funktionen der innerstädtischen Park- und Aufenthaltsräume gemäß der Stadt Cuxhaven bestehen bleiben sollen.

Räumliche Entwicklungspotenziale ergeben sich daher gegenwärtig ausschließlich durch die bestehenden kleinflächigen Leerstände sowie durch Umstrukturierungen im Bestand. Um hier marktadäquate und moderne Verkaufsflächeneinheiten zu schaffen und somit das Hauptzentrum Cuxhaven entsprechend den nachfolgend ausgesprochenen Entwicklungszielen nachhaltig zu stärken, sollte das Zusammenlegen von Ladenlokalen geprüft werden. Infolge dieser Maßnahmen sind



größere Ladeneinheiten für gängige Filialkonzepte nutzbar. Voraussetzung ist jedoch eine Sensibilisierung von Immobilieneigentümern von geeigneten Objekten. Die Stadtverwaltung und die Wirtschaftsförderung selbst kann in solchen Prozessen lediglich unterstützend steuernd und ggf. moderierend tätig sein.

### **Entwicklungsziele und -empfehlungen**

Auf Grundlage der Versorgungsfunktion und Angebotssituation sowie unter Berücksichtigung der städtebaulichen und siedlungsräumlichen Gegebenheiten können für den ZVB Hauptzentrum Cuxhaven die nachfolgenden Erhaltungs- und Entwicklungsziele abgeleitet werden. Die Ziele und Empfehlungen sollen in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt, die einen Bezug zum ZVB Hauptzentrum aufweisen, berücksichtigt werden.

---

## **ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN FÜR DEN ZVB HAUPTZENTRUM CUXHAVEN**

- Sicherung und Stärkung der Angebots- und Branchenvielfalt im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich unter Berücksichtigung der mittelfunktionalen Versorgungsfunktion Cuxhavens sowie der Bedeutung für den Tourismus
- Gezielte qualitative sowie nach Möglichkeit quantitative Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes
- Erhalt und weitere Erarbeitung von Alleinstellungsmerkmalen
- Weitere Profilierung insbesondere gegenüber dem Ergänzungsstandort Abschnede durch ein hohes Maß an Individualität, Multifunktionalität, Beratung/Service sowie Aufenthalts- und Erlebnisqualitäten
- Erhalt und Weiterentwicklung der Vielfalt an Fachgeschäften und Spezialangeboten
- Sicherung der Magnetbetriebe sowie Ansiedlung weiterer Frequenzbringer (sofern flächenseitig möglich)
- Sicherung und funktions- bzw. bedarfsgerechter Ausbau der Versorgungsfunktion im Grundbedarf
  - Prüfung der Möglichkeit zur Etablierung eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes in bedarfsgerechter Größenordnung
- Der ZVB Hauptzentrum sollte als primärer Ansiedlungsraum insbesondere für zentrenrelevante Sortimente im Stadtgebiet gelten
  - Hierbei mit Fokus auf die Hauptlage entlang der Nordersteinstraße
- Stärkung der zum Teil nur schwach ausgeprägten Handelsfunktion jenseits der Haupteinkaufslage
  - Gezielte Weiterentwicklung des Warenangebotes (insbesondere Spezialangebote und Nischenkonzepte mit Zielpublikum)
- ZVB auch bei Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Einzelhandel berücksichtigen (v. a. bei nicht großflächigen Einzelhandelsvorhaben)
- Im Sinne einer möglichst hohen Multifunktionalität Sicherung und Weiterentwicklung handelsferner Zentrennutzungen in den Bereichen Gastronomie, Dienstleistungen, Freizeit, Kultur und Tourismus, ergänzt durch innerstädtisches Wohnen
  - Dabei gezielte Fortentwicklung des gastronomischen Angebotes mit dem Ziel, zukünftig ein insgesamt vielfältigeres und höherwertiges Angebot bereitzustellen
- In den Erdgeschosslagen der Hauptlage möglichst keine Umwandlung in Wohnnutzungen, sondern Fokus auf frequenzerzeugende Zentrennutzungen (z. B. Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen)

- Sofern möglich: Schaffung von marktgängigen und zukunftsfähigen Ladenlokalgrößen (u. a. Prüfung der Möglichkeit von Flächenzusammenlegungen)
- Aktivierung von Leerständen durch ein aktives Leerstandsmanagement
  - Als Option: temporäre Wiederbelebung durch Etablierung von Zwischennutzungen, um Trading-Down-Tendenzen entgegenzuwirken
  - Als Nachnutzungsoption nach wie vor Zentrennutzungen jenseits des Einzelhandels mitdenken

### 6.2.2 ZVB Stadtteilzentrum Lotsenviertel

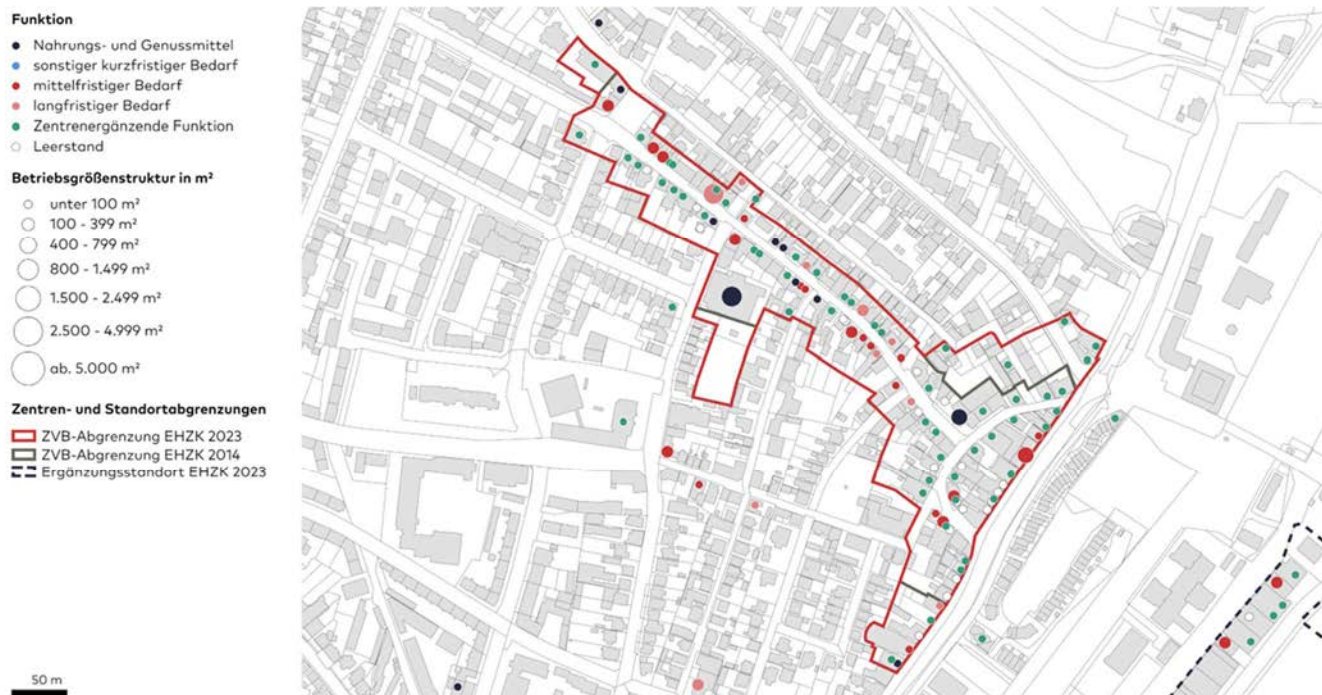
Das in räumlicher Nähe zum ZVB Hauptzentrum gelegene Stadtteilzentrum Lotsenviertel übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion im kurz-, mittel- und langfristigen Bereich insbesondere für den nordwestlichen Hauptsiedlungsbereich der Stadt Cuxhaven sowie die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche im Stadtteil Döse.

#### Räumliche Ausprägung

Für den ZVB Stadtteilzentrum Lotsenviertel erfolgt im Wesentlichen eine Fortschreibung der räumlichen Abgrenzung gemäß EHZK Cuxhaven 2014. Davon abweichend ergeben sich folgende begründete Anpassungen:

- Aufgrund des durchgängigen Besatzes wird der ZVB im Südosten entlang der Deichstraße um die angrenzenden Bestandsstrukturen (Einzelhandel und zentrenergänzende Funktionen) ergänzt
- Im Nordwesten wird die räumliche Fassung des Stadtteilzentrums Lotsenviertel angesichts des räumlich-funktionalen Bezugs um die zentrenergänzende Funktion im Bereich Marienstraße (derzeit Diakonie-/Sozialstation) erweitert
- Im Bereich Grüner Weg wird der Parkplatz des strukturprägenden Lebensmittelmarktes (= Funktionseinheit) künftig in den ZVB aufgenommen
- Im Nordosten werden der Parkplatz des Biomarktes sowie die angrenzenden gastronomischen Betriebe im Bereich Fahrenholzstraße und Neue Reihe künftig als Bestandteil des ZVB definiert
- Das Rathaus im Süden des ZVB wird nicht der räumlichen Fassung des ZVB STZ Lotsenviertel zugeordnet. Im Zwischenbereich besteht durch die vorherrschende Wohnbebauung eine deutliche Funktionsunterbrechung. Einzelhandelsbetriebe oder sonstige zentrenergänzende Funktionen, die eine Durchgängigkeit vermitteln bzw. denen eine gewisse Brückenwirkung zukommt und folglich eine städtebaulich-funktionale Verbindung zwischen den Standortbereichen unterstreichen, sind im Zwischenbereich nicht auszumachen. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die Funktion des Standortes perspektivisch bestehen bleiben soll und demnach eine einzelhandelsrelevante Umstrukturierung auszuschließen ist. Eine Aufnahme des Rathaus-Standortes in den ZVB ist somit auch aus strategischer Sicht (insbesondere zur Vorbereitung eines einzelhandelsrelevanten Vorhabens) nicht notwendig. Gleichwohl ist festzuhalten, dass das Rathaus als wichtige Ankernutzung der Stadt Cuxhaven zur Frequentierung des ZVB STZ Lotsenviertel beiträgt

Die genaue räumliche Festlegung des ZVB Stadtteilzentrum Lotsenviertel in der empfohlenen Zielperspektive wird nachfolgend dargestellt.



**Abbildung 22: Räumliche Abgrenzung des ZVB Stadtteilzentrum Lotsenviertel**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2022 – 01/2023; EHJK Cuxhaven 2014; Kartengrundlage: Stadt Cuxhaven.

Es ergeben sich anhand der fortgeschriebenen Abgrenzung des ZVB Stadtteilzentrum Lotsenviertel folgende Ausstattungskennwerte (siehe nachfolgende Tabelle).

**Tabelle 13: Strukturelle Kenndaten des ZVB Stadtteilzentrum Lotsenviertel**

Strukturdaten	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	36	10 %
Gesamtverkaufsfläche in m² (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	6.000	6 %
Zentrenergänzende Funktionen	54	-
Anzahl der Leerstände (anteilig bezogen auf Standortbereich)	21	19 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2022 bis 01/2023; VKF auf 100 m² gerundet.

## Potenzialflächen

Vor dem Hintergrund der siedlungsstrukturellen und städtebaulichen Rahmenbedingungen bestehen im ZVB Stadtteilzentrum Lotsenviertel derzeit **keine erkennbaren räumlichen Potenzialflächen** insbesondere für strukturprägende Einzelhandelsansiedlungen. In diesem Zusammenhang erscheint eine Fortentwicklung des ZVB vorrangig durch Umstrukturierungen im Bestand bzw. durch Revitalisierung von Leerständen realistisch.

## Entwicklungsziele und -empfehlungen

Für das Stadtteilzentrum Lotsenviertel werden folgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele getroffen, die auf das Ziel eines Erhalts sowie einer bedarfsgerech-

ten Stärkung des ZVB bei gleichzeitiger Vermeidung städtebaulich negativer Auswirkungen auf den hierarchisch übergeordneten ZVB Hauptzentrum Cuxhaven einzahlen.

## **ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN FÜR DEN ZVB STADTTTEILZENTRUM LOTSENVIERTEL**

- Weiterhin funktionale Ausweisung als Stadtteilzentrum
- Sicherung und funktionsgerechte Stärkung des Einzelhandels im kurz-, mittel- und langfristigen Bereich
- Im Kontext der räumlichen Nähe zum ZVB Hauptzentrum Würdigung der bereits bestehenden Wettbewerbsbeziehungen
  - Qualitative sowie branchenspezifisch abgestimmte Weiterentwicklung des Einzelhandels ohne negative Auswirkungen auf den hierarchisch übergeordneten ZVB Hauptzentrum Cuxhaven (im Einzelfall zu prüfen)
- Die wichtige Nahversorgungsfunktion des ZVB erhalten und weiterentwickeln
  - Versorgungsfunktion im Lebensmittelsegment langfristig erhalten und ggf. bedarfsgerecht fortentwickeln (dabei ohne städtebaulich negative Auswirkungen auf ZVB und die wohnortnahe Versorgung)
  - Erhalt und Attraktivierung des Angebotes im Bereich des erweiterten Grundbedarfs um fehlende Anbieter (z. B. Fleischerei, Kosmetik- bzw. Drogeriewarenfachgeschäft, Apotheke, Blumenladen, Schreibwarenladen)
- Im zentrenrelevanten Bereich gezielte branchenspezifische Fortentwicklung mit Fokus auf individuelle bzw. spezialisierte Angebote, die im Sinne einer funktionsgerechten Arbeitsteilung einen zum ZVB Hauptzentrum ergänzenden (und dementsprechend keinen konkurrierenden) Charakter aufweisen
  - Verkaufsflächenentwicklungen nur sofern absatzwirtschaftlich und städtebaulich verträglich und sofern landesplanerisch konform
- Sicherung und Stärkung der Multifunktionalität des ZVB
  - Erhalt und Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und Wohnen
- Revitalisierung der kleinteiligen Leerstände durch (inhabergeführten) Einzelhandel, ladenähnliche Dienstleistungen und – sofern möglich – Gastronomiebetriebe

### **6.2.3 ZVB Stadtteilzentrum Duhnen**

Das Stadtteilzentrum Duhnen übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion im kurz-, mittel- und langfristigen Bereich vorrangig im Kontext der standortbezogenen Bedeutung für den Tourismus<sup>29</sup>.

#### **Räumliche Ausprägung**

Die räumliche Abgrenzung des ZVB Stadtteilzentrum Duhnen gemäß EHZZK Cuxhaven 2014 wird im Rahmen der vorliegenden Konzeptfortschreibung im Wesentlichen übernommen. Davon abweichend werden bezogen auf die künftige räumliche Abgrenzung folgende Anpassungen für den ZVB empfohlen:

- Im Nordwesten geringfügige Ergänzung des ZVB um den unmittelbar an die bisherige räumliche Fassung angrenzenden Einzelhandelsbetrieb

<sup>29</sup> Aussagen zur standortspezifischen Bedeutung des Tourismus in Duhnen sind u. a. den Sonderberichten „Tourismus“ der Cuxhavener Stadtverwaltung zu entnehmen.

- Angesichts des durchgängigen Besatzes (u. a. Süßwarengeschäft, Textilkontor, Gastronomie, Hotels) erfolgt darüber hinaus eine Erweiterung des ZVB in Richtung Duhner Alle

Die genaue räumliche Festlegung des ZVB Stadtteilzentrum Duhnen in der empfohlenen Zielperspektive wird nachfolgend dargestellt.



**Abbildung 23: Räumliche Abgrenzung des ZVB Stadtteilzentrum Duhnen**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2022 – 01/2023; EHJK Cuxhaven 2014; Kartengrundlage: Stadt Cuxhaven.

Es ergeben sich anhand der fortgeschriebenen Abgrenzung des ZVB Stadtteilzentrum Duhnen folgende Ausstattungskennwerte (siehe nachfolgende Tabelle).

**Tabelle 14: Strukturelle Kenndaten des ZVB Stadtteilzentrum Duhnen**

Strukturdaten	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	42	12 %
Gesamtverkaufsfläche in m² (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	3.000	3 %
Zentrenergänzende Funktionen	53	-
Anzahl der Leerstände (anteilig bezogen auf Standortbereich)	3	3 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2022 bis 01/2023; VKF auf 100 m² gerundet.

## Potenzialflächen

Unter Berücksichtigung der kompakten Siedlungsstruktur mit überwiegend kleinteiligen, bebauten Parzellen sind zum Stand der Erarbeitung des vorliegenden Konzeptes **keine verfügbaren Potenzialflächen** insbesondere zur Etablierung von strukturprägenden bzw. großformatigen Einzelhandelsstrukturen erkennbar. Eine Fortentwicklung des ZVB erscheint demzufolge vorrangig durch Umstrukturierungen im Bestand bzw. durch Nachnutzung der Leerstände möglich.



## Entwicklungsziele und -empfehlungen

Unter Berücksichtigung der Versorgungsfunktion ist vor allem die Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Angebotes im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfes eine künftige Herausforderung, aus welcher nachfolgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele für den ZVB abgeleitet werden. Dabei gilt es insbesondere, keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den hierarchisch übergeordneten ZVB Hauptzentrum Cuxhaven auszuüben.

## ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN FÜR DEN ZVB STADTTTEILZENTRUM DUHNEN

- Künftig funktionale Ausweisung als Stadtteilzentrum
- Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich vorrangig im Kontext der standortbezogenen Bedeutung für den Tourismus (in diesem Zusammenhang ist insbesondere auch auf den Sonderbericht „Tourismus“ der Cuxhavener Stadtverwaltung zu verweisen)
- Erhalt und sofern im Rahmen der flächenseitigen Restriktionen möglich funktionsgerechte Stärkung der Versorgungsfunktion im Lebensmittel-Segment (dabei ohne städtebaulich negative Auswirkungen auf ZVB und die wohnortnahe Versorgung)
- Sicherung und Ausbau des Angebotes im Bereich des erweiterten Grundbedarfs um fehlende Anbieter (z. B. Apotheke, Blumenladen)
- Über den aktuellen Bestand hinaus eine auf die Versorgungsfunktion abgestimmte quantitative und qualitative Angebotserweiterung im zentrenrelevanten Bereich (sofern flächenseitig möglich)
  - Dabei keine Erhöhung der Standortattraktivität insbesondere zulasten des ZVB Hauptzentrum und des Stadtteilzentrums Lotsenviertel
  - Verkaufsflächenentwicklungen nur sofern absatzwirtschaftlich und städtebaulich verträglich und sofern landesplanerisch konform
- Sicherung und funktionsgerechte Weiterentwicklung der Zentrenfunktionen jenseits des Einzelhandels im Sinne eines attraktiven und vielfältigen Funktionsmixes

### 6.2.4 ZVB Nahversorgungszentrum Altenwalde

Das Nahversorgungszentrum übernimmt insbesondere für den Stadtteil Altenwalde sowie ergänzend für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche ohne eigene nennenswerte Nahversorgungsstrukturen eine Versorgungsfunktion primär für den Grundbedarf.

#### Räumliche Ausprägung

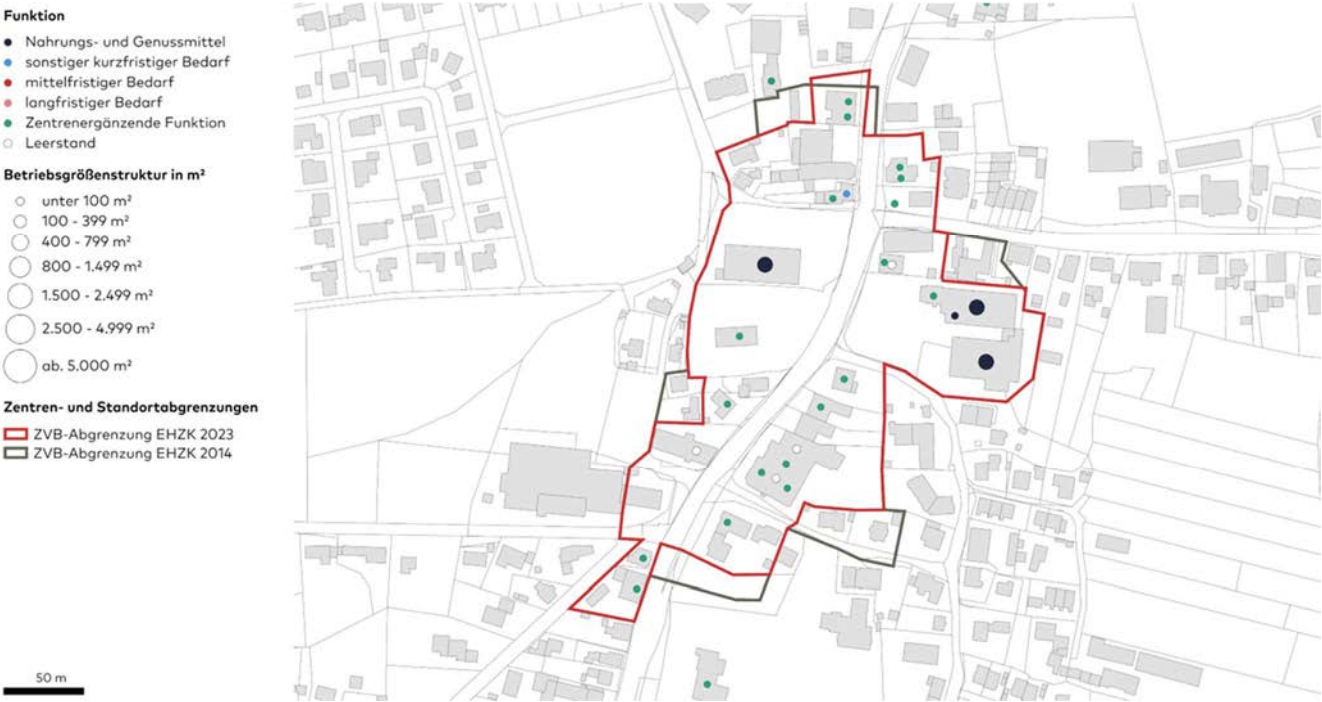
Für den ZVB Nahversorgungszentrum Altenwalde erfolgt im Wesentlichen eine Fortschreibung der räumlichen Abgrenzung gemäß EHZZK Cuxhaven 2014. Davon abweichend ergeben sich folgende begründete Anpassungen:

- Der ZVB wird um die Bereiche ohne aktuellen Besatz mit Einzelhandel sowie weiteren Zentrenfunktionen eingekürzt, auch da eine planerische Weiterentwicklung in diesen Bereichen absehbar nicht realistisch erscheint (u. a. Vorprägung durch Wohnnutzung)
  - Eine Ausnahme stellt der Bereich Hauptstraße/Zur Burg (Standortbereich Tiedemann) dar, wo im Nachgang der Bestandserhebung die



Reaktivierung der Bäckerei (inkl. Café) sowie die Ansiedlung einer Sparkasse erfolgt

Die genaue räumliche Festlegung des ZVB Nahversorgungszentrum Altenwalde in der empfohlenen Zielperspektive wird nachfolgend dargestellt.



**Abbildung 24: Räumliche Abgrenzung des ZVB Nahversorgungszentrum Altenwalde**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2022 bis 01/2023; EHJK Cuxhaven 2014; Kartengrundlage: Stadt Cuxhaven.

Es ergeben sich anhand der fortgeschriebenen Abgrenzung des ZVB Nahversorgungszentrum Altenwalde folgende Ausstattungskennwerte (siehe nachfolgende Tabelle).

**Tabelle 15: Strukturelle Kenndaten des ZVB Nahversorgungszentrum Altenwalde**

Strukturdaten	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	5	1 %
Gesamtverkaufsfläche in m² (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	2.100	2 %
Zentrenergänzende Funktionen	18	-
Anzahl der Leerstände (anteilig bezogen auf Standortbereich)	4	15 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2022 bis 01/2023; VKF auf 100 m² gerundet.

### Potenzialflächen

Aufgrund der weitestgehend geschlossenen Strukturen im Nahversorgungszentrum bestehen im ZVB gegenwärtig **keine räumlichen Entwicklungspotenziale**, die ggf. zur Etablierung von zusätzlichen großformatigen Einzelhandelsstrukturen geeignet wären. Unter Berücksichtigung des bestehenden Wochenmarktes im Bereich Karl-Grote-Platz sind zudem keine Potenzialflächen vorhanden, die sich direkt an den ZVB ‚anschmiegen‘. Weiterentwicklungsoptionen ergeben sich somit

aktuell insbesondere aus der Revitalisierung der im Nahversorgungszentrum vorhandenen Leerstände.

### **Entwicklungsziele und -empfehlungen**

Angeichts der wichtigen Versorgungsfunktion im Bereich des Grundbedarfs für den Stadtteil Altenwalde und die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche (ohne eigene nennenswerte Nahversorgungsstrukturen) ist vor allem die Sicherung und funktionsgerechte Weiterentwicklung der Nahversorgungsfunktion sowie der zentrenergänzenden Funktionen eine künftige Herausforderung, aus welcher sich die nachfolgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele für den ZVB ergeben.

---

## **ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN FÜR DEN ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM ALTENWALDE**

- Weiterhin funktionale Ausweisung als Nahversorgungszentrum
- Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgungsfunktion insbesondere für den Stadtteil Altenwalde und ergänzend für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche (ohne eigene nennenswerte Nahversorgungsstrukturen; siehe Kapitel 4.5)
- Angebotsfokus auf Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment
- Lebensmittelbezogene strukturprägende Nahversorgungsangebote im Sinne der Versorgungsfunktion langfristig erhalten und ggf. bedarfsgerecht weiterentwickeln (dabei ohne städtebaulich negative Auswirkungen auf ZVB und die wohnortnahe Versorgung)
  - Angesichts der Standortrahmenbedingungen besteht aktuell kein akuter Handlungsbedarf
  - Mögliche Verkaufsflächenerweiterungen sind unter Berücksichtigung der städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeit im Einzelfall zu prüfen
- Erhalt und – sofern flächenseitig möglich – ggf. Attraktivierung des Angebotes im Bereich des erweiterten Grundbedarfs um fehlende Anbieter (z. B. Blumenladen)
- Angebotsarrondierung um zentrenrelevanten Einzelhandel nur punktuell (i. d. R. deutlich kleinflächig) und ohne städtebaulich negative Auswirkungen auf die ZVB (dabei insbesondere auf die hierarchisch übergeordneten ZVB)
- Erhalt und – sofern möglich – quantitative und qualitative Weiterentwicklung von Zentrennutzungen jenseits des Einzelhandels

### **6.2.5 ZVB Nahversorgungszentrum Altenbruch**

Das Nahversorgungszentrum übernimmt insbesondere für den Stadtteil Altenbruch sowie ergänzend für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche ohne eigene nennenswerte Nahversorgungsstrukturen eine Versorgungsfunktion primär für den Grundbedarf.

### **Räumliche Ausprägung**

Der Abgrenzung des Nahversorgungszentrums werden die derzeit bestehenden Einzelhandelsstrukturen (Lebensmittelvollsortimenter inkl. Bäcker und Fleischerie, Blumengeschäft, Bootshandel) sowie zentrenergänzenden Funktionen (Restaurants, Friseur, Tierarztpraxis) im Kreuzungsbereich Heerstraße und Lange Straße zugeordnet. Im Kontext des B-Plans Nr. 139 „Nördlich Lottmanns Brücke“ (2. Änderung und Erweiterung - Vorentwurf Stand Juni 2022) umfasst der zentrale Versorgungsbereich darüber hinaus die westlich an die bestehenden Zentrennutzungen angrenzende Potenzialfläche, mit der das konkrete Ziel einer zukunftsfähigen Marktaufstellung des Lebensmittelvollsortimenters verbunden ist.

Die genaue räumliche Festlegung des ZVB Nahversorgungszentrum Altenbruch in der empfohlenen Zielperspektive wird nachfolgend dargestellt.



**Abbildung 25: Räumliche Abgrenzung des ZVB Nahversorgungszentrum Altenbruch**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2022 bis 01/2023; Kartengrundlage: Stadt Cuxhaven.

Es ergeben sich anhand der Abgrenzung des ZVB Nahversorgungszentrum Altenbruch folgende Ausstattungskennwerte (siehe nachfolgende Tabelle).

**Tabelle 16: Strukturelle Kenndaten des ZVB Nahversorgungszentrum Altenbruch**

Strukturdaten	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	4	1 %
Gesamtverkaufsfläche in m² (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	900	1 %
Zentrenergänzende Funktionen	6	-
Anzahl der Leerstände (anteilig bezogen auf Standortbereich)	-	-

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2022 bis 01/2023; VKF auf 100 m² gerundet.

### Potenzialflächen

Mit Verweis auf die aktuellen Planungen zur Erweiterung (durch Verlagerung) des bestehenden Lebensmittelvollsortimenters (vgl. B-Plan Nr. 139 „Nördlich Lottmanns Brücke“, 2. Änderung und Erweiterung - Vorentwurf Stand Juni 2022) und in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Cuxhaven besteht im Westen des ZVB eine räumliche Entwicklungsfläche. In diesem Kontext ist ergänzend darauf hinzuweisen, dass sich im Falle einer Umsetzung der vorgenannten Planung perspektivisch ein räumliches Entwicklungspotenzial im Bereich des Altstandortes des Lebensmittelvollsortimenters ergibt (dabei der Hinweis, dass in diesem Bereich bauleitplanerisch nur Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zulässig sein soll).

Weiterhin lassen sich im ZVB Nahversorgungszentrum Altenbruch nach derzeitigem Stand mit den südlich an den Lebensmittelmarkt sowie den Friseur angrenzenden Grünflächen zwei mögliche Entwicklungsbereiche zur Fortentwicklung der Angebotsstrukturen identifizieren. Vor dem Hintergrund der konkret avisierten Standorterweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes (inkl. Parkflächen- und Verkehrswege) stehen diese Flächen für weitere Neuansiedlungen absehbar jedoch nicht mehr zur Verfügung.

### **Entwicklungsziele und -empfehlungen**

Mit der Ausweisung eines Nahversorgungszentrums im dezentralen Stadtteil Altenbruch ergeht im Wesentlichen die Zielstellung, die wichtige Versorgungsfunktion des Standortbereiches langfristig zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen. Gleichzeitig sind in diesem Kontext negativer Auswirkungen auf die weiteren ZVB und die wohnortnahe Nahversorgung zu vermeiden.

---

## **ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN FÜR DEN ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM ALTENBRUCH**

- Künftig funktionale Ausweisung als Nahversorgungszentrum
- Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgungsfunktion insbesondere für den Stadtteil Altenbruch und ergänzend für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche (ohne eigene nennenswerte Nahversorgungsstrukturen; siehe Kapitel 4.5)
- Fokus auf eine Angebotsergänzung im Bereich der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente
- Zukunftsfähigkeit der bestehenden Versorgungsfunktion im Lebensmittel-Segment langfristig sichern und ggf. bedarfsgerecht fortentwickeln (dabei ohne städtebaulich negative Auswirkungen auf ZVB und die wohnortnahe Versorgung)
  - Handlungsbedarf besteht aktuell insbesondere angesichts der nicht mehr vollumfänglich marktgängigen Aufstellung des Lebensmittelvollsortimenters (Neuaufstellung bereits avisiert; vgl. B-Plan Nr. 139 „Nördlich Lottmanns Brücke“, 2. Änderung und Erweiterung - Vorentwurf Stand Juni 2022)
  - Mögliche Verkaufsflächenerweiterungen sind unter Berücksichtigung der städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeit im Einzelfall zu prüfen
  - Nachnutzung des perspektivischen Altstandortes des Lebensmittelmarktes unter Berücksichtigung der bauleitplanerischen Ziele gemäß B-Plan Nr. 139 „Nördlich Lottmanns Brücke“, 2. Änderung und Erweiterung (somit nur Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment)
- Erhalt und ggf. Attraktivierung des Angebotes im Bereich des erweiterten Grundbedarfs um weitere Fachgeschäfte (sofern flächenseitig möglich)
- Ergänzung um zentrenrelevanten Einzelhandel nur punktuell zur Arrondierung des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels (i. d. R. deutlich kleinflächig) und ohne städtebaulich negative auf die ZVB (dabei insbesondere auf die hierarchisch übergeordneten ZVB)
- Erhalt und – sofern möglich – quantitative und qualitative Weiterentwicklung von zentrenergänzenden Funktionen

### **6.2.6 ZVB Nahversorgungszentrum Sahlenburg**

Das Nahversorgungszentrum Sahlenburg übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion primär für den Grundbedarf vorrangig für die Wohngebiete im Stadtteil

Sahlenburg sowie ergänzend für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche ohne eigene nennenswerte Nahversorgungsstrukturen.

### Räumliche Ausprägung

Das Nahversorgungszentrum Sahlenburg erstreckt sich westlich entlang der Spanger Straße. Im Süden umfasst der Standortbereich die Gebäude- und Grundstücksfläche des bestehenden strukturprägenden Lebensmittelmarktes, im Norden bildet der Butendieksweg die räumliche Begrenzung des zentralen Versorgungsbereiches.

Die genaue räumliche Festlegung des ZVB Nahversorgungszentrum Sahlenburg in der empfohlenen Zielperspektive wird nachfolgend dargestellt.



**Abbildung 26: Räumliche Abgrenzung des ZVB Nahversorgungszentrum Sahlenburg**  
 Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2022 bis 01/2023; Kartengrundlage: Stadt Cuxhaven.

Es ergeben sich anhand der Abgrenzung des ZVB Nahversorgungszentrum Sahlenburg folgende Ausstattungskennwerte (siehe nachfolgende Tabelle).

**Tabelle 17: Strukturelle Kenndaten des ZVB Nahversorgungszentrum Sahlenburg**

Strukturdaten	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	3	1 %
Gesamtverkaufsfläche in m² (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	1.400	1 %
Zentrenergänzende Funktionen	3	-
Anzahl der Leerstände (anteilig bezogen auf Standortbereich)	-	-

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2022 bis 01/2023; VKF auf 100 m² gerundet.



## Potenzialflächen

Aufgrund der weitestgehend geschlossenen Strukturen im Nahversorgungszentrum bestehen im ZVB gegenwärtig **keine räumlichen Entwicklungspotenziale**, die zur Etablierung von zusätzlichen strukturprägenden bzw. großformatigen Einzelhandelsstrukturen geeignet wären. Eine Fortentwicklung des ZVB erscheint demnach vorrangig durch Umstrukturierungen im Bestand möglich.

## Entwicklungsziele und -empfehlungen

Angesichts der wichtigen Versorgungsfunktion im Bereich des Grundbedarfs für den Stadtteil Sahlenburg und die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche (ohne eigene nennenswerte Nahversorgungsstrukturen) ist vor allem die Sicherung und funktionsgerechte Weiterentwicklung der Nahversorgungsfunktion sowie der zentrenergänzenden Funktionen eine künftige Herausforderung, aus welcher sich die nachfolgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele für den ZVB ergeben.

---

## ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN FÜR DEN ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM SAHLENBURG

- Künftig funktionale Ausweisung als Nahversorgungszentrum
- Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Nahversorgungsfunktion des ZVB insbesondere für den Stadtteil Sahlenburg und ergänzend für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche (ohne eigene nennenswerte Nahversorgungsstrukturen; siehe Kapitel 4.5)
- Funktionsgerechte Fortentwicklung ohne negative Auswirkungen auf die weiteren ZVB sowie die wohnortnahe Versorgung
- Angebotsfokus auf Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- Langfristiger Erhalt der wichtigen Versorgungsfunktion im Lebensmittel-Segment und damit ggf. verbundene bedarfsgerechte Verkaufsflächenanpassung (dabei ohne städtebaulich negative Auswirkungen auf ZVB und die wohnortnahe Versorgung)
  - Angesichts der Standortrahmenbedingungen besteht aktuell kein akuter Handlungsbedarf
  - Mögliche Verkaufsflächenerweiterungen sind unter Berücksichtigung der städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeit im Einzelfall zu prüfen
- Erhalt und ggf. Attraktivierung des Angebotes im Bereich des erweiterten Grundbedarfs um weitere Fachgeschäfte (sofern flächenseitig möglich)
- Ergänzung um zentrenrelevanten Einzelhandel nur punktuell zur Arrondierung des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels (i. d. R. deutlich kleinflächig) und ohne städtebaulich negative Auswirkungen auf die ZVB (dabei insbesondere auf die hierarchisch übergeordneten ZVB)
- Erhalt und – sofern möglich – quantitative und qualitative Weiterentwicklung von zentrenergänzenden Funktionen

### 6.2.7 ZVB Nahversorgungszentrum Döse (Feldweg)

Das Nahversorgungszentrum Döse (Feldweg) übernimmt primär im Bereich des Grundbedarfs eine wichtige über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehende Versorgungsfunktion im Stadtteil Döse (hierbei sowohl für die Einwohner als auch für Tages- und Urlaubsgäste<sup>30</sup>).

---

<sup>30</sup> Aussagen zur standortspezifischen Bedeutung des Tourismus in Döse sind u. a. den Sonderberichten „Tourismus“ der Cuxhavener Stadtverwaltung zu entnehmen.



### Räumliche Ausprägung

Die Abgrenzung Nahversorgungszentrums Döse (Feldweg) umfasst im Norden die Gebäude- und Grundstücksflächen der beiden strukturprägenden Lebensmittelmärkte. Darüber hinaus werden die unmittelbar südlich angrenzenden Nutzungen (Apotheke, medizinische Einrichtungen) dem ZVB zugeordnet. Im Norden bildet der Feldweg, im Süden die Wagnerstraße die räumliche Begrenzung des Nahversorgungszentrums.

Die genaue räumliche Festlegung des ZVB Nahversorgungszentrum Döse (Feldweg) in der empfohlenen Zielperspektive wird nachfolgend dargestellt.



Abbildung 27: Räumliche Abgrenzung des ZVB Nahversorgungszentrum Döse (Feldweg)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2022 bis 01/2023; Kartengrundlage: Stadt Cuxhaven.

Es ergeben sich anhand der Abgrenzung des ZVB Nahversorgungszentrum Döse (Feldweg) folgende Ausstattungskennwerte (siehe nachfolgende Tabelle).

Tabelle 18: Strukturelle Kenndaten des ZVB Nahversorgungszentrum Döse (Feldweg)

Strukturdaten	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	5	1 %
Gesamtverkaufsfläche in m² (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	2.900	3 %
Zentrenergänzende Funktionen	5	-
Anzahl der Leerstände (anteilig bezogen auf Standortbereich)	-	-

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2022 bis 01/2023; VKF auf 100 m² gerundet.

### Potenzialflächen

Unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen sind zum Stand der Erarbeitung des vorliegenden Konzeptes **keine verfügbaren Potenzial-**

**flächen** insbesondere zur Etablierung von strukturprägenden bzw. großformatigen Einzelhandelsstrukturen erkennbar. Eine Fortentwicklung des ZVB erscheint demzufolge vorrangig durch Umstrukturierungen im Bestand möglich.

### **Entwicklungsziele und -empfehlungen**

Für das Nahversorgungszentrum Döse (Feldweg) ergeben sich folgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele, die insbesondere auf die langfristige Sicherung und funktionsgerechte Weiterentwicklung der Versorgungsfunktion abzielen.

---

## **ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN FÜR DEN ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM DÖSE (FELDWEG)**

- Künftig funktionale Ausweisung als Nahversorgungszentrum
- Erhalt und funktionsgerechte Weiterentwicklung der Nahversorgungsfunktion ohne negative Auswirkungen auf die weiteren ZVB sowie die wohnortnahe Versorgung
- Fokus auf eine Angebotsergänzung im Bereich der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente
- Zukunftsfähigkeit der bestehenden Versorgungsfunktion im Lebensmittel-Segment langfristig sichern und ggf. bedarfsgerecht fortentwickeln
  - Angesichts der Standortrahmenbedingungen besteht aktuell kein akuter Handlungsbedarf
  - Mögliche Verkaufsflächenerweiterungen sind unter Berücksichtigung der städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeit im Einzelfall zu prüfen
- Erhalt und ggf. Attraktivierung des Angebotes im Bereich des erweiterten Grundbedarfs um weitere Fachgeschäfte (sofern flächenseitig möglich)
- Arrondierung um zentrenrelevanten Einzelhandel nur punktuell zur Arrondierung des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels (i. d. R. deutlich kleinflächig) und ohne städtebaulich negative Auswirkungen auf die ZVB (dabei insbesondere auf die hierarchisch übergeordneten ZVB)
- Sicherung und – sofern möglich – quantitative und qualitative Weiterentwicklung von Zentrennutzungen jenseits des Einzelhandels

### **6.2.8 (Perspektivischer) ZVB Nahversorgungszentrum Alt-Döse**

Der Standortbereich Alt-Döse erfüllt mit Verweis auf die avisierte Neuansiedlung eines standardisierten Lebensmittelmarktes im hinreichenden Maße die Kriterien der Rechtsprechung an zentrale Versorgungsbereiche und wird daher künftig als (perspektivisches) Nahversorgungszentrum ausgewiesen (siehe Ausführungen in Kapitel 6.2). Unter Berücksichtigung der planerisch angestrebten Fortentwicklung (hier: großflächiger Lebensmittelvollsortimenter) übernimmt der Standortbereich perspektivisch eine über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehende Versorgungsfunktion im Stadtteil Döse (hierbei sowohl für die Einwohner als auch für Tages- und Urlaubsgäste<sup>31</sup>).

### **Räumliche Ausprägung**

Der (perspektivische) ZVB Nahversorgungszentrum Alt-Döse umfasst zum einen diejenigen Bereiche mit der höchsten Nutzungsdichte und -vielfalt und somit die

---

<sup>31</sup> Aussagen zur standortspezifischen Bedeutung des Tourismus in Döse sind u. a. den Sonderberichten „Tourismus“ der Cuxhavener Stadtverwaltung zu entnehmen.

bestehenden Nutzungsstrukturen (Einzelhandel und zentrenergänzende Funktionen) entlang der Straße „bei der Kirche“ und Strichweg (in etwa bis zur Höhe Strandstraße). Darüber hinaus umfasst der (perspektivische) ZVB die sich süd-östlich an die bestehenden Zentrenutzungen anschmiegende Potenzialfläche, mit der das konkrete Ziel zur Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes verbunden ist.

Die genaue räumliche Festlegung des (perspektivischen) ZVB Nahversorgungszentrum Alt-Döse in der empfohlenen Zielperspektive wird nachfolgend dargestellt.



**Abbildung 28: Räumliche Abgrenzung des (perspektivischen) ZVB Nahversorgungszentrum Alt-Döse**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2022 bis 01/2023; Kartengrundlage: Stadt Cuxhaven.

Es ergeben sich anhand der Abgrenzung des (perspektivischen) ZVB Nahversorgungszentrum Alt-Döse folgende Ausstattungskennwerte (siehe nachfolgende Tabelle).

**Tabelle 19: Strukturelle Kenndaten des (perspektivischen) ZVB Nahversorgungszentrum Alt-Döse**

Strukturdaten	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	2	1 %
Gesamtverkaufsfläche in m² (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	400	< 1 %
Zentrenergänzende Funktionen	18	-
Anzahl der Leerstände (anteilig bezogen auf Standortbereich)	-	-

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2022 bis 01/2023; VKF auf 100 m² gerundet.

## Potenzialflächen

In Abstimmung mit der Stadtverwaltung Cuxhaven wird südlich des Strichwegs eine räumliche Entwicklungsfläche ausgewiesen, die vor dem Hintergrund der

mittlerweile erfolgten Betriebsschließung des ehemaligen Lebensmitteldiscounters NETTO Marken-Discount am Standort Strichweg 148 der Verbesserung der Nahversorgungssituation im Stadtteil Döse dienen soll. In diesem Kontext bestehen bereits konkrete Bestrebungen zur Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes.

Darüber hinaus wird nach Rücksprache mit der Stadtverwaltung Cuxhaven östlich des Strandweges eine weitere mögliche Potenzialfläche zur künftigen Weiterentwicklung des ZVB definiert. Diesbezüglich ist allerdings einschränkend anzumerken, dass nach Aussagen der Stadtverwaltung eine vollumfängliche Flächenverfügbarkeit zumindest in der kurz- bis mittelfristigen Perspektive realistisch nicht gegeben ist. Somit ist die räumliche Entwicklungsfläche östlich des Strandweges als langfristige Option zur Fortentwicklung des Nahversorgungszentrums einzuordnen bzw. mitzudenken.

### **Entwicklungsziele und -empfehlungen**

Mit der perspektivischen Etablierung des ZVB Nahversorgungszentrums Alt-Döse ergeben nachfolgende Entwicklungsempfehlungen, die insbesondere auf die funktionsgerechte Weiterentwicklung der Nahversorgungsfunktion ohne städtebaulich negative Auswirkungen auf weitere zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung einzahlen.

---

## **ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN FÜR DEN (PERSPEKTIVISCHEN) ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM ALT-DÖSE**

- Zur Optimierung der Nahversorgungssituation im Stadtteil Döse künftig Ausweisung als (perspektivisches) zentraler Versorgungsbereich mit der Funktionszuweisung eines Nahversorgungszentrums
- Fokus auf eine Angebotsergänzung im zentren- und nahversorgungsrelevanten Bereich (vorrangig im Lebensmittel-Segment)
- Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgungsfunktion durch Neuansiedlung eines standardisierten Lebensmittelmarktes in bedarfsgerechter Verkaufsflächendimensionierung
  - Verkaufsflächengröße sowie die städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeit ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung herzuleiten
  - Zudem Hinwirken auf eine städtebauliche und funktionale Verknüpfung mit den weiteren Nutzungen im ZVB (u. a. Öffnung des Strandortes des Lebensmittelmarktes in Richtung Strichweg)
- Erhalt und ggf. Attraktivierung des Angebotes im Bereich des erweiterten Grundbedarfs
- Ergänzung um zentrenrelevanten Einzelhandel nur punktuell zur Arrondierung des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels (i. d. R. deutlich kleinflächig) und ohne städtebaulich negative Auswirkungen auf die ZVB (dabei insbesondere auf die hierarchisch übergeordneten ZVB)
- Sicherung und – sofern möglich – quantitative und qualitative Weiterentwicklung von Zentrennutzungen jenseits des Einzelhandels

# Konzept für ergänzende Standorte

Neben den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen bestehen in Cuxhaven weitere Einzelhandelsstandorte mit unterschiedlichen (Standort-)Rahmenbedingungen und spezifischen Versorgungsfunktionen. Dazu zählen:

- Autokundenorientierter **Standortbereich Abschnede** (Ergänzungsstandort gemäß EHZK Cuxhaven 2014) mit hohem Anteil an zentrenrelevanter sowie zentren- und nahversorgungsrelevanter Verkaufsfläche; angesichts der standortspezifischen Angebotsstruktur bestehen intensive Wettbewerbsbeziehungen zu den zentralen Versorgungsbereichen (dabei vornehmlich mit dem ZVB Hauptzentrum Cuxhaven)
- **Standortbereich Grodener Chaussee/Papenstraße** (Ergänzungsstandort gemäß EHZK 2014) in städtebaulich nicht integrierter Lage mit vornehmlich nicht zentrenrelevanten Sortimenten
- Darüber hinaus besteht im **Bereich Brockeswalder Chaussee** eine weitere Standortagglomeration mit einer hohen Verkaufsflächenausstattung insbesondere im zentren- und nahversorgungsrelevanten Bereich, die gemäß EHZK Cuxhaven 2014 konzeptionell nicht gesondert gewürdigt wurde
- **Touristische Angebotsschwerpunkte Fischereihafenquartier und Sahlenburger Strand** (gemäß EHZK Cuxhaven 2014), für die eine Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungsbetrieben und Gastronomieangeboten prägend ist
- Ergänzend gilt es sich im Rahmen der vorliegenden Konzeptfortschreibung konzeptionell mit dem **Standort des ehemaligen SB-Warenhauses real (mittlerweile Übernahme durch den Betreiber Kaufland)** auseinanderzusetzen

Die Standortbereiche erfüllen nicht vollumfänglich die aufgezeigten Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche (siehe Kapitel 6.1), gleichzeitig stellen sie wichtige Versorgungsstandorte im Standortgefüge von Cuxhaven dar und wirken stärkend auf die gesamtstädtische Zentralität.

Die Analyse der vorgenannten Standortbereiche nach ihrer Verkaufsfläche und Angebotsstruktur legt unter Berücksichtigung der übergeordneten Entwicklungszielstellungen (siehe Kapitel 5.1), der abgeleiteten Entwicklungsperspektive (vgl. Kapitel 5.2.3) sowie der Empfehlungen im Zentren- und Nahversorgungskonzept (siehe Kapitel 6 und 8) einen gezielten konzeptionellen Umgang mit den einzelnen Sonderstandorten nahe.

Ziel des Konzeptes für Ergänzungsstandorte ist demnach (weiterhin) eine zielgerichtete Steuerung der Einzelhandelsstandorte bzw. Agglomerationen außerhalb der Zentrenstruktur. Dabei werden folgende Aspekte berücksichtigt:

- Die Ergänzungsstandorte sollen auch zukünftig **wichtige Versorgungsstandorte** im Stadtgefüge darstellen, die im Kontext der mittelzentralen Versorgungsfunktion sowie der Bedeutung als Tourismusstandort einen wesentlichen Beitrag leisten und somit langfristig zu erhalten sind



- Gleichzeitig sollen die **übergeordneten Ziele** dieses Konzepts – der Erhalt und die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung – durch die Weiterentwicklung der Ergänzungsstandorte **nicht konterkariert** werden
- Daher soll an den Ergänzungsstandorten eine **konsequente Steuerung** der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente stattfinden;
- Der **ZVB Hauptzentrum Cuxhaven** soll – insbesondere auch im Kontext der Auswirkungen der weltweit multiplen Krisen sowie der bestehenden Leerstandsflächen – als **prioritärer Ansiedlungsraum** für den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Hauptsortiment gelten
- Ergänzend zum EHZK Cuxhaven 2014 **konzeptionelle Würdigung** der bestehenden Standortagglomeration im Bereich der Brockeswalder Chaussee, des Standortes des ehemaligen SB-Warenhauses real sowie der touristischen Angebotsschwerpunkte Fischereihafenquartier und Sahlenburger Strand **im Rahmen des Konzeptes für Ergänzungsstandorte**.

Somit werden die Standortbereiche **Abschnede** und **Grodener Chaussee/Papenstraße** konzeptionell weiterhin als Ergänzungsstandorte ausgewiesen. Gegenüber dem EHZK Cuxhaven 2014 werden im Rahmen der vorliegenden Konzeptfortschreibung im Sinne einer gezielten Einzelhandelssteuerung zudem die Bereiche **Brockeswalder Chaussee, Fischereihafenquartier, Neufelder Straße** und **Sahlenburger Strand** als Ergänzungsstandorte definiert.

Somit werden künftig insgesamt sechs Ergänzungsstandorte für die Stadt Cuxhaven empfohlen. Eine gesamtstädtische Konzentration auf einige wenige, dafür leistungsfähige Ergänzungsstandorte ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, weil eine solche Standortbündelung aus Kundensicht attraktivere und damit auch für das überörtliche Nachfragepotenzial im mittelzentralen Einzugsgebiet interessantere Standorte bietet. Die Standortkonzentration kann also zur Sicherung und zum Ausbau der Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland beitragen. Zudem trägt die empfohlene Angebotsbündelung dazu bei, weitere Gewerbestandorte für Handwerk und produzierendes Gewerbe nachhaltig zu sichern und möglichen Verzerrungen des Bodenpreisgefüges entgegenzuwirken. Weiterhin wirkt sich eine Angebotsfokussierung positiv auf den Immissionsschutz und eine verminderte Verkehrsbelastung aus.

Nachfolgend werden die räumliche Ausprägung sowie die spezifischen Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung der empfohlenen Ergänzungsstandorte dargestellt.



## 7.1 ERGÄNZUNGSSTANDORT ABSCHNEDE

### Räumliche Ausprägung



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2022 bis 01/2023; Kartengrundlage: Stadt Cuxhaven.

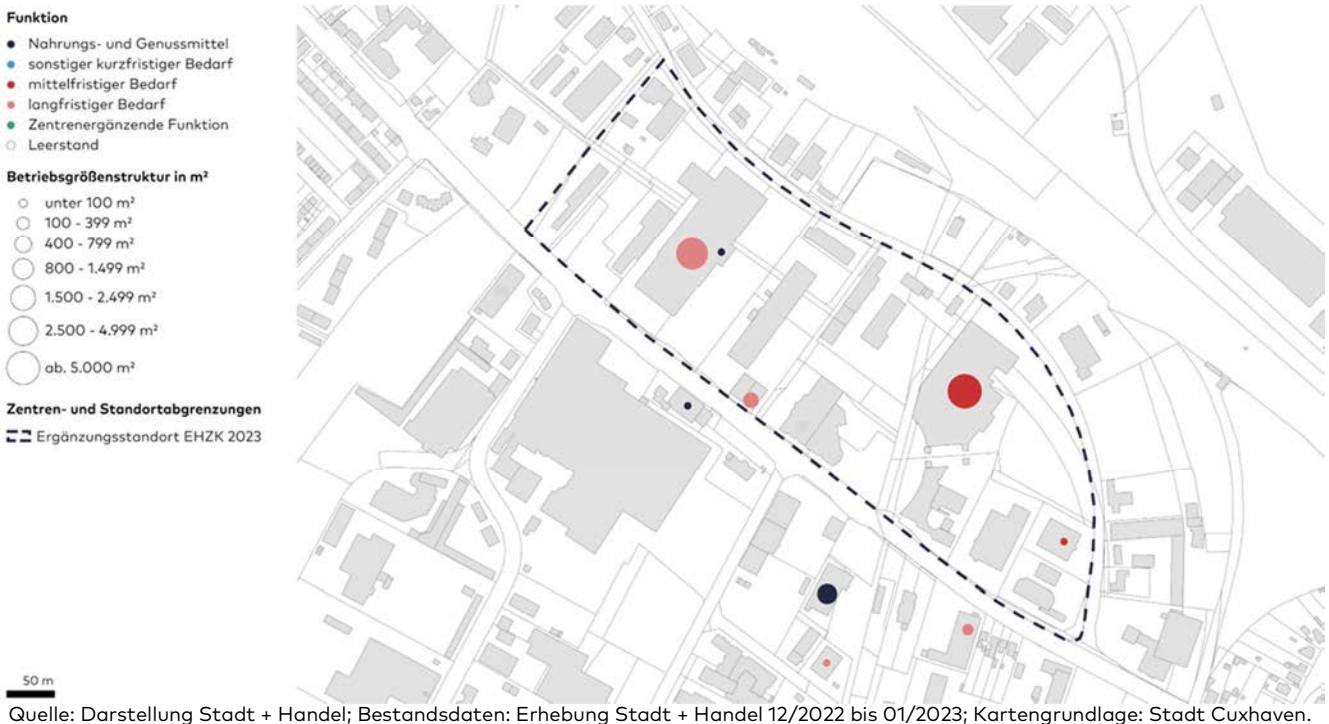
### STANDORTSPEZIFISCHE ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN

- Weiterhin konzeptionelle Ausweisung als Ergänzungsstandort mit einer faktisch überörtlichen Versorgungsfunktion
- Die bisherige Standortabgrenzung gemäß EHJK Cuxhaven 2014 wird in Abstimmung mit der Stadtverwaltung sowie der Wirtschaftsförderung um den im Süden angrenzenden räumlichen Entwicklungsbereich erweitert
- Keine weiteren Maßnahmen zur Steigerung der Standortattraktivität gegenüber der ZVB (insbesondere ZVB Hauptzentrum)
- Im zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich Fokus auf langfristige Sicherung der bereits bestehenden Versorgungsfunktion
- Im Sinne des Schutzes sowie der Fortentwicklung der ZVB und der Nahversorgungsstrukturen über den aktuellen Bestand hinaus restriktiver Umgang bei Neuansiedlungen von Einzelhandel mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment (insbesondere im Kontext größerer Fachmärkte)
- Positivraum für den Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
  - Restriktiver Umgang mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben (siehe Steuerungsleitsätze)
- Ausgewiesene Potenzialfläche mit eindeutiger konzeptioneller Zweckbestimmung
  - Keine Neuansiedlungen von Einzelhandel mit zentrenrelevantem und zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
  - Ausschließlich Neuansiedlungen von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

- Ansiedlungs- und Erweiterungsbestrebungen über den aktuellen Bestand hinaus unter Prüfung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Verträglichkeit sowie der landesplanerischen Konformität (im Einzelfall konkret zu prüfen)
- Keine räumliche Ausweitung des Standortbereiches im Interesse der Standortsicherung/-entwicklung für Handwerksbetriebe sowie Betriebe des weiterverarbeitenden und produzierenden Gewerbes (inkl. Kfz-Handel)

## 7.2 ERGÄNZUNGSSTANDORT GRODENER CHAUSSEE/PAPEN-STRASSE

### Räumliche Ausprägung



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2022 bis 01/2023; Kartengrundlage: Stadt Cuxhaven.

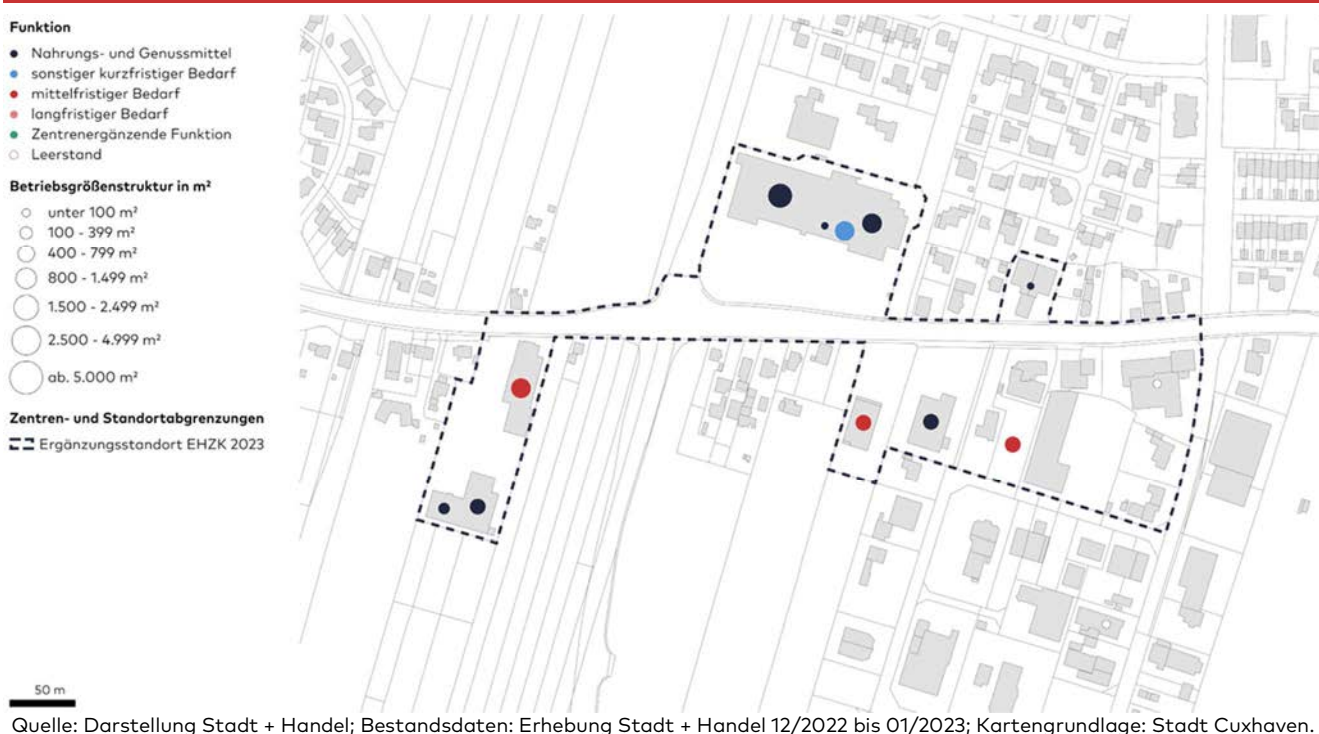
### STANDORTSPEZIFISCHE ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN

- Weiterhin konzeptionelle Ausweisung als Ergänzungsstandort mit einer über die Stadtgrenzen hinausgehenden Versorgungsfunktion
- Fortschreibung der räumlichen Fassung gemäß EHZK Cuxhaven 2014
- Positivraum für den Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
  - In diesem Kontext u. a. Stärkung der Versorgungsfunktion im Bereich Pflanzen/Gartenbedarf (Ansiedlung eines Gartenfachmarktes auf der Fläche des ehemaligen Autohauses bereits konkret geplant)
- Restriktiver Umgang mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben (siehe Steuerungsleitsätze)
- Keine Neuansiedlungen von Einzelhandel mit zentrenrelevantem sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
  - Konzeptionelle Ausnahme: Umsetzung der bereits avisierten Entwicklung eines Getränkefachmarktes im westlichen Randbereich des Standortes (sofern landesplanerisch konform; im Einzelfall zu prüfen)

- Fokus auf Bestandsschutz für bestehende Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment
- Ansiedlungs- und Erweiterungsbestrebungen über den aktuellen Bestand hinaus unter Prüfung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Verträglichkeit sowie der landesplanerischen Konformität (im Einzelfall konkret zu prüfen)
- Keine räumliche Ausweitung des Standortbereiches im Interesse der Standortsicherung/-entwicklung für Handwerksbetriebe sowie Betriebe des weiterverarbeitenden und produzierenden Gewerbes (inkl. Kfz-Handel)

### 7.3 ERGÄNZUNGSSTANDORT BROCKESWALDER CHAUSSEE

#### Räumliche Ausprägung



#### STANDORTSPEZIFISCHE ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN

- Künftig konzeptionelle Ausweisung als Ergänzungsstandort mit dem Ziel einer zielorientierten standortbezogenen Einzelhandelssteuerung
- Die räumliche Standortabgrenzung umfasst die Bestandsstrukturen entlang der Brockeswalder Chaussee zwischen der Straße am Querkamp im Osten und der Standortagglomeration aus Lebensmittelmarkt, Getränkemarkt und Raiffeisen-Markt im Westen
- Aktuell Standort des (großflächigen) zentrenrelevanten, zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Einzelhandels
- Neben der faktischen Versorgungsfunktion über den Nahbereich bzw. die Stadtgrenzen hinaus leistet der Standort angesichts des räumlich-funktionalen Zusammenhanges zur umliegenden Wohnbebauung einen gewissen Beitrag für die wohnortnahe Versorgung
  - Dabei ist zu würdigen, dass insbesondere in Richtung Norden und Osten sowie ergänzend in Richtung Westen zusammenhängende Wohnsiedlungsbereiche in fußläufiger Entfernung (rd. 10 Gehminuten) verortet sind
  - Ergänzend ist zu berücksichtigen, dass nach Aussagen der Stadtverwaltung im unmittelbaren Standortumfeld perspektivisch weitere Wohnbauentwicklungen geplant sind, wodurch die siedlungsstrukturelle Integration des Standortbereiches künftig optimiert wird

- Die bereits am Standort bestehende Versorgungsfunktion im zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich im Sinne des Bestandsschutzes sichern
  - Darüber hinaus Umsetzung der konkreten Verlagerungsbestrebung des östlich gelegenen LIDL-Marktes (derzeit am Standort Brockeswalder Chaussee 8) nur sofern absatzwirtschaftlich und städtebaulich verträglich sowie landesplanerisch konform (wird derzeit dezidiert geprüft)
- Bestandsschutz bei Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment
- Keine Neuansiedlungen von Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment
- Positivraum für den Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
  - Dabei restriktiver Umgang mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben (siehe Steuerungsleitsätze)
- Bei Verlagerungen/Marktaufgaben der bestehenden Fachmärkte mit zentrenrelevantem sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment keine zentrenrelevante Nachnutzung
  - Folgenutzung durch den Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel nur sofern ohne negative Auswirkungen auf die ZVB und die Nahversorgungsstrukturen und landesplanerisch konform
  - Alternativ Nachnutzung durch den nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel und/oder einzelhandelsferne Nutzungen
- Keine räumliche Ausweitung des Standortbereiches im Interesse der Standortsicherung für Handwerksbetriebe sowie Betriebe des weiterverarbeitenden und produzierenden Gewerbes (inkl. Kfz-Handel)

## 7.4 ERGÄNZUNGSSTANDORT FISCHEREIHAFENQUARTIER

### Räumliche Ausprägung





## STANDORTSPEZIFISCHE ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN

- Künftig konzeptionelle Ausweisung als Ergänzungsstandort
- Der Standortbereich umfasst die ehemaligen Fisch- und Lagerhallen im Bereich Präsident-Herwig-Straße sowie Kapitän-Alexander-Straße
- Für den Standortbereich soll die Zweckbestimmung gelten, ein spezialisiertes und insbesondere zum naheliegenden ZVB Hauptzentrum ergänzendes Einzelhandelsangebot für die Wohnbevölkerung in Cuxhaven sowie für Touristen darzubieten
  - Diese Zielvorstellung wird bereits mit den vorliegenden Planungen zur Umstrukturierung des Alten Fischereihafens unterstrichen, wonach am Standortbereich nur spezialisierte Betriebstypen (hier: tourismus- und maritimorientierte Angebote, Markthalle, monostrukturierte Geschäfte) angesiedelt werden sollen (vgl. B-Plan Nr. 161 mit Stand: 01/2021)
- Über den Einzelhandel hinaus Umsetzung der gemäß B-Plan Nr. 161 geplanten standortbezogenen Fortentwicklung mit Nutzungen jenseits des Einzelhandels (u. a. Gastronomie, Dienstleistungen, Beherbergungsbetriebe, Büroflächen)
- Ansiedlungs- und Erweiterungsbestrebungen unter Prüfung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Verträglichkeit sowie der landesplanerischen Konformität (im Rahmen der Aufstellung des B-Plan Nr. 161 bereits dezidiert geprüft; vgl. Junker und Kruse 2019)

### 7.5 ERGÄNZUNGSSTANDORT NEUFELDER STRAßE

#### Räumliche Ausprägung



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2022 bis 01/2023; Kartengrundlage: Stadt Cuxhaven.

## STANDORTSPEZIFISCHE ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN

- Künftig konzeptionelle Ausweisung als Ergänzungsstandort
- Die räumliche Fassung ergibt sich aus den Gebäude- und Parkflächen des ehemaligen SB-Warenhauses real (nunmehr Kaufland) zwischen Neufelder Straße und Am Bahnhof
- Für den Standortbereich liegt ein genehmigter Bebauungsplan vor (vgl. B-Plan Nr. 131)
  - Im Kontext der erfolgten Übernahme durch Kaufland sind Maßnahmen zur Reaktivierung des Standortes demnach gemäß der im B-Plan Nr. 131 genehmigten Nutzungen möglich

- Aus konzeptioneller Sicht sollte im Sinne einer funktionsgerechten Arbeitsteilung insbesondere eine abgestimmte Entwicklung mit dem naheliegenden ZVB Hauptzentrum und dem Fischereihafenquartier erfolgen
  - In diesem Kontext wird im Rahmen der Konzeptfortschreibung empfohlen, die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen insbesondere bei der Reaktivierung des Standortes durch zentrenrelevante Fachmärkte (sofern durch den Betreiber avisiert) im Einzelfall zu prüfen (v. a. im Sinne der Sicherung und Weiterentwicklung des nahegelegenen ZVB Hauptzentrum sowie unter Berücksichtigung der avisierten einzelhandelsrelevanten Entwicklungen im Bereich Fischereihafenquartier)
  - Darüber hinaus ist festzuhalten, dass eine Nahversorgungsentwicklung (absehbare Planung im Zuge der Übernahme durch den Betreiber Kaufland) u. a. einen Beitrag zur Optimierung der Nahversorgungssituation in der Cuxhavener Kernstadt (siehe Kapitel 4.5) leisten kann, sofern negative Auswirkungen auf die ZVB und die wohnortnahe Versorgung ausbleiben
- Bei der Standortreaktivierung grundsätzlich auch Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel mitdenken

## 7.6 ERGÄNZUNGSSTANDORT SAHLENBURGER STRAND

### Räumliche Ausprägung



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2022 bis 01/2023; Kartengrundlage: Stadt Cuxhaven.

### STANDORTSPEZIFISCHE ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN

- Künftig konzeptionelle Ausweisung als Ergänzungstandort
- Der Standortbereich umfasst die Bestandsstrukturen im Bereich Sahlenburger Strand und Wernerwaldstraße und übernimmt bereits aktuell eine Versorgungsfunktion insbesondere für Tages- und Urlaubsgäste im Zuge der standortspezifischen Bedeutung für den Tourismus
- Konzeptionelles Ziel ist eine Sicherung und zielgerichtete Weiterentwicklung des Standortbereiches unter Berücksichtigung der spezifischen Versorgungsfunktionen
  - Keine Erhöhung der Standortattraktivität zulasten der ZVB
  - Erhalt sowie konzeptionelle Möglichkeit zum funktionsgerechten Ausbau des Angebotes im Bereich des Grundbedarfs



- Weiterentwicklung im zentrenrelevanten Einzelhandel über den aktuellen Bestand hinaus nur gezielt branchenspezifisch sowie deutlich kleinteilig (keine Ansiedlung von größeren Fachmarktstrukturen) und nur sofern absatzwirtschaftlich, städtebaulich und landesplanerisch verträglich
- Sicherung und sofern flächenseitig möglich Weiterentwicklung der Nutzungsmischung aus Einzelhandel, (freizeitorientierten) Dienstleistungen und Gastronomie

Mit dem Nahversorgungskonzept ergeht im Sinne einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im Cuxhavener Stadtgebiet die Zielstellung, an städtebaulich sinnvollen Standorten unterhalb der Ebene der zentralen Versorgungsbereiche **konzeptionelle Positivstandorte für die Nahversorgung** zu definieren. Auf der anderen Seite soll durch das Nahversorgungskonzept gewährleistet werden, dass keine Neuansiedlungen von Nahversorgungsbetrieben an konzeptionell nicht wünschenswerten Standorten (insbesondere Nahversorger in siedlungsstrukturell nicht integrierten Lagen) erfolgen.

Vor diesem Hintergrund werden im folgenden Kapitel Empfehlungen zur Nahversorgung in Cuxhaven ausgesprochen.

## 8.1 NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

Vor dem Hintergrund der beschriebenen Zielstellung wird neben den zentralen Versorgungsbereichen und den Ergänzungsstandorten die konzeptionelle Ausweisung sogenannter Nahversorgungsstandorte in Cuxhaven geprüft. Dabei handelt es sich um Einzelhandelsstandorte von Lebensmittelmärkten (sowie zum Teil ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben), die eine strukturell bedeutsame Nahversorgungsfunktion übernehmen, aber nicht die Anforderungen der Rechtsprechung an zentrale Versorgungsbereiche erfüllen (siehe dazu auch Kapitel 6.1). Die gezielte konzeptionelle Ausweisung solcher Nahversorgungsstandorte trägt begünstigend dazu bei, die Nahversorgung in der Stadt Cuxhaven dauerhaft zu sichern sowie gezielt und nachfragegerecht weiterzuentwickeln.

Die Prüfung bzw. Ausweisung von Nahversorgungsstandorten erfolgt anhand von konzeptionellen Kriterien, die im Folgenden aufgeführt werden.

---

### KONZEPTIONELLE KRITERIEN FÜR NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

- **Erfüllung des landesplanerischen Konzentrationsgebotes:** Der Standort eines Einzelhandelsgroßprojektes gemäß § 11 Abs. 3 muss innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des derzeit gültigen Regionalplans liegen.
- **Der Standort muss siedlungsstrukturell integriert sein:** Der Standort muss im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zu größeren Gebieten mit Wohnbebauung stehen bzw. soll idealerweise größtenteils von Wohnbebauung umgeben sein. Darüber hinaus soll eine fußläufige Anbindung an die zugeordneten Wohnsiedlungsbereiche vorliegen (z. B. Fußwege, Querungshilfen über stark befahrene Straßen, keine städtebaulichen oder naturräumlichen Barrieren). Bei einer bauleitplanerisch gesicherten Realisation der siedlungsstrukturellen Integration durch konkret absehbare Wohnbauentwicklungsmaßnahmen gilt dieses Kriterium ebenfalls als erfüllt (Hinweis: Der Begriff der siedlungsstrukturellen Integration ist nicht mit dem Begriff der städtebaulich integrierten Lage i. S. d. LROP Niedersachsen 2017 gleichzusetzen).
- **Der Standort soll in das Netz des ÖPNV eingebunden sein:** Der Standort soll innerhalb eines 300 m-Radius zu einem regelmäßig frequentierten Haltepunkt des ÖPNV liegen. Mindestens soll sich der Standort innerhalb eines 600 m-Radius zu einem regelmäßig frequentierten Haltepunkt befinden. Von einer regelmäßigen Anbindung kann bei einer mind. einstündigen Taktung über einen Zeitraum von sechs Stunden ausgegangen werden.

- **Schutz zentraler Versorgungsbereiche:** Zentrale Versorgungsbereiche sind die primären Standortbereiche zur Sicherung der Nahversorgung. Nahversorgungsstandorte sichern nachgeordnet die wohnortnahe Versorgung von Siedlungsbereichen, die (auch perspektivisch) nicht ausreichend durch zentrale Versorgungsbereiche versorgt werden. Diese Funktion ist bei einer zu großen Nähe von Nahversorgungsstandorten an zentrale Versorgungsbereiche i. d. R. nicht erfüllt. Daher sollen Nahversorgungsstandorte i. d. R. in mindestens 600 m fußläufiger Distanz zu strukturprägenden Lebensmittelmärkten und Potenzialflächen in zentralen Versorgungsbereichen liegen. Im Einzelfall gilt es jedoch jeweils die wettbewerblichen, siedlungs- und naturräumlichen Gegebenheiten zu beachten. Eine **Ausnahmeregelung** kann zudem dann greifen, sofern innerhalb des betriebs- bzw. vorhabenrelevanten zentralen Versorgungsbereiches aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nachweislich keine Fortentwicklung der Nahversorgung möglich ist.
- **Der Standort soll wesentlich zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung beitragen:** Das Kriterium ist als erfüllt anzusehen, wenn der Standort die Nahversorgung als Ganzes verbessert bzw. sichert. Dabei muss ein überwiegender Teil folgender Teilkriterien erfüllt sein:
  - Sicherung/Optimierung der **räumlichen Nahversorgung:** Ein nicht unerheblicher Anteil der Bevölkerung im fußläufigen Nahbereich des Standortes soll insb. durch diesen Standort versorgt werden.
  - Sicherung/Optimierung der **quantitativen Nahversorgung:** Der (Vorhaben-)Betrieb am Standort soll zur Verbesserung einer unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung oder Zentralität im Stadtteil beitragen.
  - Sicherung/Optimierung der **qualitativen Nahversorgung:** Der (Vorhaben-)Betrieb am Standort soll zur Verbesserung des Betriebstypenmixes, z. B. bei fehlendem oder nicht marktgängigem Lebensmittelvollsortimenter, bzw. zum Erhalt attraktiver Nahversorgungsstrukturen im Stadtteil beitragen.

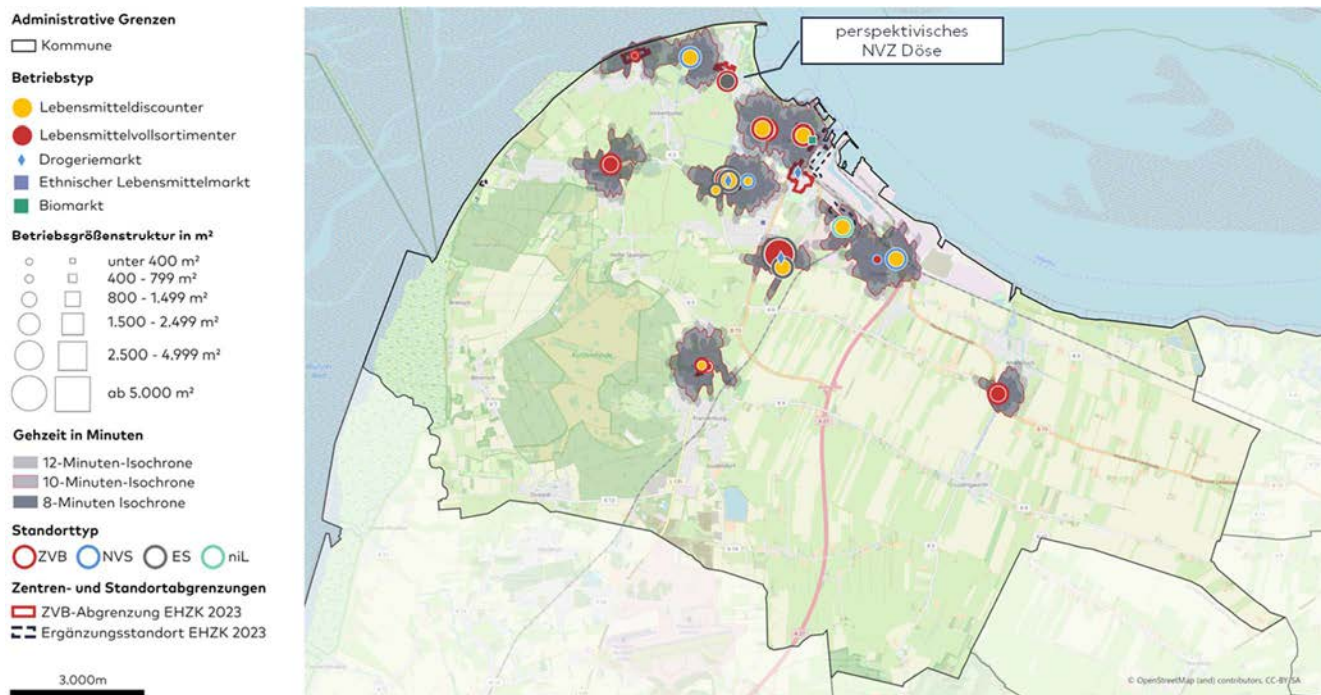
Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Kriterien wurden die strukturprägenden Lebensmittelmärkte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und der Ergänzungsstandorte hinsichtlich ihrer konzeptionellen Eignung als Nahversorgungsstandorte überprüft.

Standort	Siedlungsstrukturelle Integration	ÖPNV-Erreichbarkeit	Schutz von ZVB	Sicherung/Optimierung der Nahversorgung	Konzeptionelle Eignung als Nahversorgungsstandort	
Penny (Grodener Mühlenweg)	● ● ●	● ● ●	● ● ●	● ● ●	✓	➡ NVS
Cap-Markt (Freiherr-vom-Stein-Str.)	● ● ●	● ● ●	● ● ●	● ● ●	✓	➡ NVS
LIDL (Grodener Chaussee)	● ● ●	● ● ●	● ● ●	● ● ●	✗	➡ keine Ausweisung
LIDL (Brockeswalder Chaussee)	● ● ●	● ● ●	● ● ●	● ● ●	✓	➡ NVS
ALDI Nord (Heinrich-Grube-Weg)	● ● ●	● ● ●	● ● ●	● ● ●	✓	➡ NVS

**Abbildung 29: Prüfung der strukturprägenden Lebensmittelmärkte auf konzeptionelle Eignung als Nahversorgungsstandort**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2022 – 01/2023.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Bestandsstrukturen können im Rahmen der Konzeptfortschreibung somit **vier Nahversorgungsstandorte** im Stadtgebiet von Cuxhaven identifiziert und ausgewiesen werden (s. Abbildung 30). Insbesondere aufgrund der mangelnden siedlungsstrukturellen Integration erfüllt der Standortbereich LIDL (Grodener Chaussee) dagegen nicht vollumfänglich die konzeptionellen Kriterien zur Festlegung als Nahversorgungsstandort.



**Abbildung 30: Nahversorgungsstandorte in Cuxhaven**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2022 – 01/2023; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Ergänzend ist zu betonen, dass gemäß den oben aufgeführten Kriterien zukünftig auch weitere, zum Zeitpunkt der Konzeptausarbeitung noch nicht absehbare Standortentwicklungen, bewertet werden können.

Bezogen auf die Nahversorgungsstandorte werden folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen formuliert:

## ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN FÜR DIE NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

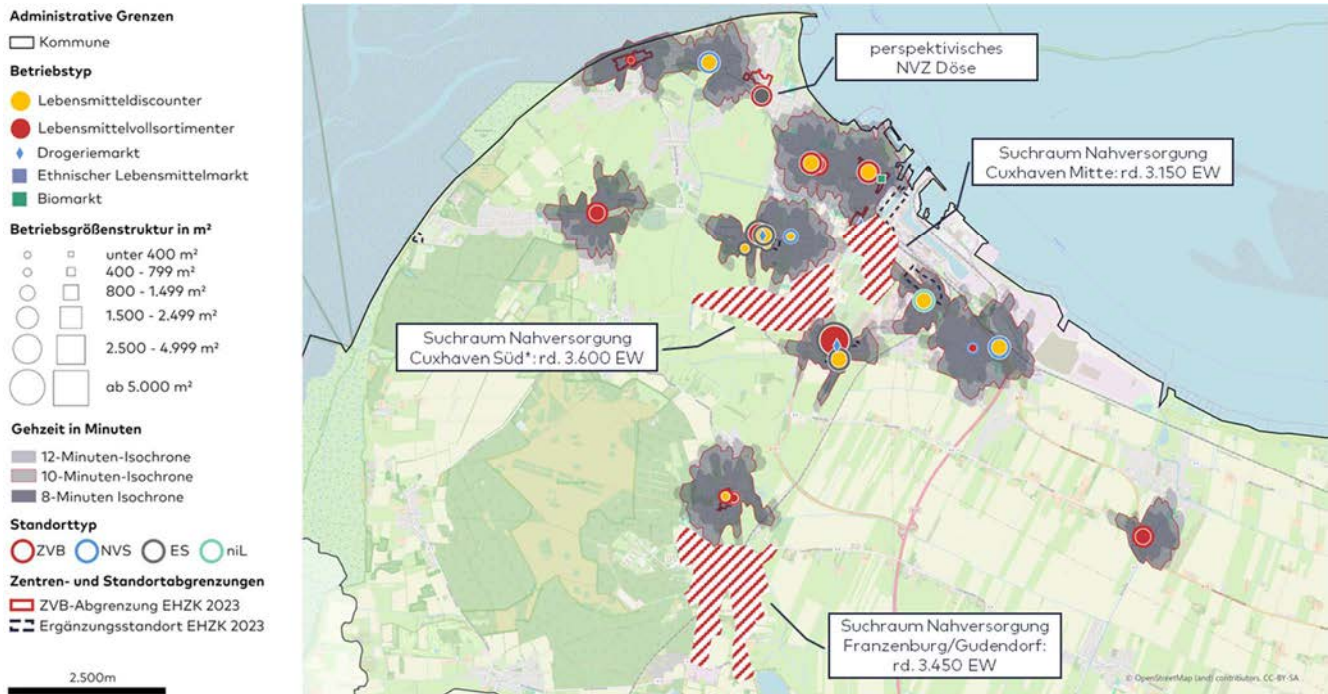
- Bestehende Versorgungsfunktion der Nahversorgungsstandorte im Sinne einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung langfristig sichern
- Etwaige Verkaufsflächenentwicklungen über den derzeitigen Bestand hinaus unter Berücksichtigung der jeweiligen situativen Versorgungsfunktion sowie ohne städtebaulich negative Auswirkungen auf ZVB und die wohnortnahe Versorgung; darüber hinaus ist die Möglichkeit einer Umsetzung eines Vorhabens an einem Nahversorgungsstandort unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben im Einzelfall dezidiert zu prüfen<sup>32</sup>
- Restriktiver Umgang mit weiteren Handelsansiedlungen im zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich (nur als Konzessionäre, kein Ausbau der Standortbereiche durch größere Fachmärkte)

Ergänzend zu den definierten Nahversorgungsstandorten werden in Anlehnung an die Nahversorgungsanalyse (siehe Kapitel 4.5), gemäß derer in Cuxhaven zum Teil eine defizitäre fußläufige Nahversorgung festgestellt wurde, sogenannte Suchräume als konzeptionell Positivräume zur bedarfsgerechten Nahversorgungsentwicklung mit dem Fokus auf das Lebensmittel-Segment dargestellt. Zielstellung für diese Suchräume ist die Prüfung der Möglichkeit zur Ansiedlung

<sup>32</sup> In diesem Kontext erfolgt der Hinweis, dass ggf. landesplanerische Vorgaben einer Vorhabenrealisierung an einem Nahversorgungsstandort (und somit an einem Standort außerhalb einer städtebaulich integrierten Lagen gemäß LROP Niedersachsen) entgegenstehen könnten und ein künftiges Planvorhaben aus raumordnerischer/planungsrechtlicher Sicht ggf. nicht möglich ist.



eines standardisierten Lebensmittelmarktes im Sinne einer gezielten stadtteil-spezifischen Optimierung der Nahversorgung (Verkaufsflächengrößen sowie die städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeit sind im Rahmen von Einzelfallprüfungen herzuleiten). Dabei ist zu berücksichtigen, dass neue Nahversorgungsstandorte die konzeptionell festgelegten Kriterien (s. o.) erfüllen müssen. Die folgende Abbildung stellt die festgelegten Suchräume Nahversorgung in der Stadt Cuxhaven dar.



**Abbildung 31: Suchräume zur Optimierung der räumlichen Nahversorgung in Cuxhaven**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2022 – 01/2023; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Sofern eine Ansiedlung eines standardisierten Lebensmittelmarktes in den dargestellten Suchräumen absehbar nicht gelingen sollte, ist nach Möglichkeit die Etablierung bzw. die Weiterentwicklung von alternativen Vertriebskonzepten und Versorgungsangeboten zu prüfen (z. B. Abholstationen, Multifunktionsläden, (digitalbasierte) Kleinflächenkonzepte, Hof-/Dorfläden). Diese Form der alternativen Vertriebskonzepte bzw. Versorgungsangebote ist über die festgelegten Suchräume hinaus auch für die weiteren derzeit fußläufig unterversorgten Siedlungsbereiche außerhalb der Kernstadt vor dem Hintergrund des Ziels der Gewährleistung einer weitestgehend flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung mitzudenken.

## 8.2 HANDLUNGSPRIORITÄTEN

Das zusätzliche Ansiedlungspotenzial für Lebensmittelsortimente in Cuxhaven ist begrenzt (siehe Kapitel 5.2.3). Da mit zunehmendem Überschreiten absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume gesamtstädtische oder kleinräumige Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen, die wiederum mit Betriebsschließungen, Trading-Down-Effekten und Störungen der konzeptionell gewünschten Nahversorgungsstrukturen einhergehen können, sollten die zukünftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Cuxhaven aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

---

## EMPFEHLUNGEN ZUR NAHVERSORGUNG IN CUXHAVEN

### **Ziel 1: Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche**

- Sicherung und Weiterentwicklung der jeweiligen Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb der ZVB resultieren könnten
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht vollumfänglich marktgerechten Betrieben

### **Ziel 2: Nahversorgungsstandorte sichern sowie ggf. bedarfs- bzw. funktionsgerecht weiterentwickeln**

- Fokus auf langfristige Sicherung der Versorgungsfunktion und damit ggf. verbundene bedarfs- bzw. funktionsgerechte Verkaufsflächenanpassung
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht vollumfänglich marktgerechten Betrieben
- Verkaufsflächenentwicklungen ohne städtebaulich negative Auswirkungen auf die ZVB sowie die wohnortnahe Grundversorgung und nur sofern landesplanerisch konform (mögliche VKF-Erweiterungen sind vorhabenbezogen zu prüfen)
- Neue Nahversorgungsstandorte müssen die konzeptionellen Kriterien erfüllen

### **Ziel 3: Nahversorgung an den ausgewiesenen Ergänzungsstandorten unter Berücksichtigung der jeweiligen standortspezifischen Entwicklungszielstellungen (siehe Kapitel 7)**

- Verkaufsflächenentwicklungen ohne städtebaulich negative Auswirkungen auf ZVB und die wohnortnahe Grundversorgung und nur sofern landesplanerische Vorgaben dem nicht entgegenstehen (Hinweis: Am Ergänzungsstandort Neufelder Straße sind Maßnahmen zur Reaktivierung des Standortes gemäß der im B-Plan Nr. 131 bereits genehmigten Nutzungen zulässig)

### **Ziel 4: Prüfung der Möglichkeit zur gezielten stadtteilspezifischen Optimierung der Nahversorgung**

- Suchräume als konzeptionell festgelegte Positivbereiche zur bedarfs- bzw. funktionsgerechten Nahversorgungsentwicklung (Fokus: Lebensmittel-Segment)

### **Ziel 5: Keine Neuansiedlungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen sowie restriktiver Umgang mit Bestandserweiterungen**

- In städtebaulich nicht integrierten Lagen sind Neuansiedlungen von Lebensmittelmärkten und Drogeriefachmärkten auszuschließen. Ausnahmsweise können an diesen Standorten Tankstellenshops, Kioske oder Hofläden zugelassen werden
- Im Rahmen des Bestandsschutzes können geringfügige Erweiterungen der Verkaufsfläche genehmigt werden, wenn diese für eine funktionsgerechte Weiternutzung des Bestandbetriebes im Sinne der Erhaltung und zeitgemäßen Nutzung des Betriebes unbedingt notwendig sind, wenn hierdurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche sowie der wohnortnahen Grundversorgung erfolgt und die landesplanerischen Vorgaben erfüllt werden.

### **Sonstige Empfehlungen:**

- Qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung im Hinblick auf Betriebstypenmix, Andienung, Parkplätze, Service und Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels

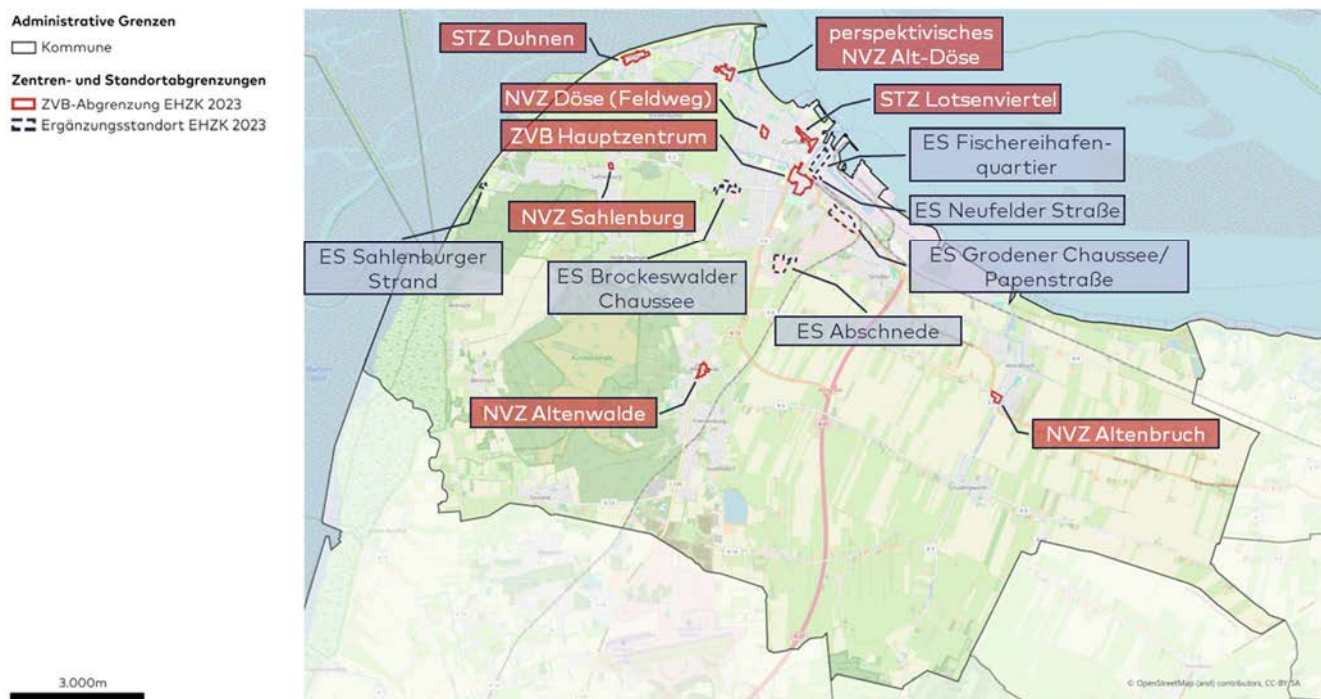
Für diese Empfehlungen gelten die Steuerungsleitsätze (siehe Kapitel 11), die ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl der zentralen



Versorgungsbereiche als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche beinhalten. Zudem wird empfohlen, die vorstehenden Entwicklungsziele durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen umzusetzen.

# Zentren- und Standortmodell für die Stadt Cuxhaven (Zielperspektive)

Zusammenfassend werden in Cuxhaven gemäß vorliegender Konzeptfortschreibung mit dem Hauptzentrum, den Stadtteilzentren Lotsenviertel und Duhnen, den Nahversorgungszentren Altenwalde, Altenbruch, Sahlenburg und Döse (Feldweg) sowie dem perspektivischen Nahversorgungszentrum Alt-Döse künftig acht zentrale Versorgungsbereiche in der Zielperspektive definiert. In Ergänzung dazu werden mit den Standortbereichen Abschnede, Grodener Chaussee/Papenstraße, Brockeswalder Chaussee, Fischereihafenquartier, Neufelder Straße und Sahlenburger Strand sechs Ergänzungsstandorte ausgewiesen. In der nachfolgenden Abbildung werden die Abgrenzung und räumliche Verteilung der zentralen Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte gemäß beschriebener Zielperspektive auf gesamtstädtischer Ebene dargestellt.



**Abbildung 32: Zentren- und Standortmodell der Stadt Cuxhaven (Zielperspektive)**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Neben den zentralen Versorgungsbereichen und Ergänzungsstandorten werden in Cuxhaven die in Kapitel 8 dargestellten Nahversorgungsstandorte festgelegt. Ergänzend ist aufzuführen, dass außerhalb der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche, Ergänzungs- und Nahversorgungsstandorte weitere wichtige Versorgungsstandorte (in Einzellage) im Stadtgebiet von Cuxhaven angesiedelt sind, denen ebenfalls eine wichtige (über-)örtliche Versorgungsfunktion zukommt. Dabei maßgeblich für die zukünftige Steuerung sind die standortspezifisch relevanten Steuerungsleitsätze (siehe Kapitel 11) in Verbindung mit der örtlichen Sortimentsliste (siehe Kapitel 10), die nachfolgend dargestellt werden.

# 10 Sortimentsliste

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Cuxhaven als zentrenrelevant sowie als zentren- und nahversorgungsrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer Sortimentsliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann in der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Steuerungsleitsätzen festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzeptes entsprechen.

## 10.1 METHODISCHE HERLEITUNG

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist zum einen die Einzelhandelsstruktur – insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen – von Bedeutung. Zum anderen ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des Einzelhandelskonzeptes zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Es können hierbei auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in einem zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen. Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch erreichbar sein sollte.

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich allein genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz oder Zentren- und Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Kopplung mit anderen Sortimenten begründet.

---

## BEURTEILUNGSKRITERIEN FÜR DIE ZENTRENRELEVANZ VON SORTIMENTEN

### **Zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente,**

- die einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich-funktional im Bestand strukturell prägen,
- die eine hohe Kundenfrequenz in einem zentralen Versorgungsbereich bewirken,
- die sich hinsichtlich des Flächenanspruchs räumlich in einen Zentrumsbereich integrieren lassen,
- die für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind,
- die vom Kunden überwiegend auch ohne Pkw transportiert werden können und
- die in einem Zentrum kaum oder noch gar nicht angesiedelt sind, dort aber aufgrund der städtebaulichen Zielperspektive künftig stärker ausgebaut werden sollen.

### **Zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,**

- die Merkmalen der Zentrenrelevanz entsprechen,
- die zugleich zu einem deutlichen Anteil ihres Bestands auch außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt sind und
- die dort zu einer flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung für die Wohnbevölkerung beitragen.

### **Nicht zentrenrelevant und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,**

- die zentrale Lagen nicht prägen und
- die aufgrund ihrer Größe oder Beschaffenheit auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen angeboten werden bzw. sich nicht für die Ansiedlung in städtebaulich integrierten Lagen eignen.

Zusätzlich orientiert sich die Herleitung der Cuxhavener Sortimentsliste auf die Inhalten und Aussagen des LROP Niedersachsen, wonach die folgenden Sortimente i. d. R. als zentrenrelevant gelten<sup>33</sup>:

- Genuss- und Lebensmittel, Getränke,
- Drogerieartikel, Kosmetika und Haushaltswaren
- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation,
- Kunst, Antiquitäten
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Sportartikel,
- Unterhaltungselektronik, Elektrohaushaltswaren, Foto/Film, Optik,
- Uhren, Schmuck, Musikinstrumente,
- Einrichtungszubehör, Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe,
- Teppiche (ohne Teppichböden),
- Blumen,
- Campingartikel, Fahrräder und Fahrradzubehör,
- Tiernahrung und Zoobedarf,
- Lampen / Leuchten.

Als Grundlage für die Bewertung der Sortimente nach Zentrenrelevanz findet die bestehende Sortimentsliste aus dem EHVK Cuxhaven 2014 Anwendung.

## **10.2 SORTIMENTSLISTE FÜR CUXHAVEN**

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Bewertungsaspekte ergibt sich die folgende zu empfehlende Liste zentrenrelevanter sowie zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Cuxhaven.

Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten sowie nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des vorliegenden Konzeptes als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend.

---

<sup>33</sup> In diesem Kontext ist anzumerken, dass gemäß LROP Niedersachsen die Erstellung einer abschließenden und landesweit dauerhaft gültigen Liste nicht möglich ist. Die Einteilung der Zentrenrelevanz von Sortimenten bedarf vielmehr einer einzelfallbezogenen Betrachtung durch die planende Kommune unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten.

**Tabelle 20: Sortimentsliste für die Stadt Cuxhaven (Kurzfassung)**

<b>zentrenrelevante Sortimente</b>	<b>nahversorgungsrelevante Sortimente*</b>	<b>nicht zentrenrelevante Sortimente**</b>
Augenoptik	(Schnitt-)Blumen	Angelgeräte und -zubehör
Bekleidung (ohne Berufsbekleidung und Motorradbekleidung)	Drogeriewaren und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)	Baumarktsortiment i. e. S.
Bücher	Heim- und Kleintierfutter	Berufsbekleidung und -schuhe
Elektrokleingeräte	Nahrungs- und Genussmittel	Bettwaren (inkl. Matratzen)
Fahrräder und Zubehör	(inkl. Back- und Konditoreiwaren, Fleisch- und Fischwaren, Reformwaren und Getränke)	Campingartikel (ohne Campingmöbel)
Glas/Porzellan/Keramik	Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	Elektrogroßgeräte
Haus-/Bett-/Tischwäsche	Zeitungen/Zeitschriften	Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)
Haushaltswaren (Hausrat)		Kfz-Zubehör
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz)		Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
Kinderwagen		Motorräder und Zubehör (inkl. Motorradbekleidung)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)		Pflanzen/Pflanzartikel
Leuchten/Lampen		Reitsportartikel
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)		Sportgroßgeräte
Musikinstrumente und Musikalien		Teppiche (Einzelware; ohne Teppichböden)
Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Bild- und Tonträger)		Waffen/Jagdbedarf
Parfümerieartikel		Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (ohne Heim- und Kleintierfutter)
Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf		
Schuhe, Lederwaren (ohne Berufsschuhe und Sportschuhe)		
Spielwaren		
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und -schuhe, ohne Campingartikel, Reitsportartikel, Sportwaffen und Sportgroßgeräte)		
Uhren/Schmuck		
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände		

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; \* gleichzeitig auch zentrenrelevant; \*\* gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevant, erläuternd, aber nicht abschließend.

Die Sortimentsliste gemäß EHZZK Cuxhaven 2014 kann nach wie vor als überwiegend plausibel und bewährt betrachtet werden, wonach sich im Zuge der Konzeptfortschreibung nur punktuelle Modifizierungen ergeben:

- Mit **Berufsbekleidung und -schuhe** wird ein bisher nicht einzeln berücksichtigtes Sortiment gesondert aufgeführt, um den Differenzierungsgrad der Sortimentsliste innerhalb dieses Bereiches in Anbetracht der betrieblichen Realitäten sinnvoll zu erweitern (Ausweisung als nicht zentrenrelevantes und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment)
- **Umbenennung und Zusammenfassung** verschiedener Sortimente zur Verbesserung der Handhabbarkeit sowie zur Gewährleistung einer hinreichend konkreten Nachvollziehbarkeit für Zwecke der Bauleitplanung

- Zusammenlegung der Sortimente Bild- und Tonträger, Computer und Zubehör, Fotoartikel, Telekommunikation und Zubehör sowie Unterhaltungselektronik unter dem Sortiment **Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Bild- und Tonträger)** (nach wie vor: zentrenrelevant)
- Zusammenlegung der Sortimente Bauelemente/Baustoffe, Bodenbeläge, Eisenwaren und Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Farben/Lacke, Fliesen, Installationsmaterial, Kamine/Kachelöfen, Maschinen/Werkzeuge, Rollläden/Markisen, Sanitärartikel, Tapeten sowie sonstige baumarktspezifische Artikel unter dem Sortiment **Baumarktsortimente i. e. S.** (damit sind alle genannten bisherigen Einzelsortimente auch weiterhin nicht zentrenrelevant und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant)
- Zuordnung des Sortiments Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme zum Sortiment **Schuhe/Lederwaren** (damit sind alle genannten bisherigen Einzelsortimente auch weiterhin zentrenrelevant)
- Zuordnung des Sortiments Sammlerbriefmarken und -münzen zum Sortiment **Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände** (damit sind alle genannten bisherigen Einzelsortimente auch weiterhin zentrenrelevant)

Für die kommunale Feinsteuern empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründungen) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandelskonzeptes als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen. Zur Gewährleistung einer hinreichenden Bestimmtheit und Bestimmbarkeit erfolgt im Anhang eine Zuordnung der Kurzbezeichnungen der Sortimente zu den Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen.



Die Steuerungsleitsätze konkretisieren die übergeordneten Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung für alle Arten des Einzelhandels und für alle denkbaren Standortkategorien in Cuxhaven und ermöglichen somit eine Steuerung der städtebaulich bestmöglichen Einzelhandelsentwicklung in der Zukunft.

## 11.1 EINORDNUNG UND BEGRÜNDUNG DER STEUERUNGSLEITSÄTZE

In den vorstehenden Kapiteln erfolgte eine Darstellung von übergeordneten räumlichen Entwicklungszielstellungen, einer sortimentsspezifischen Entwicklungsperspektive, der Zentren- und Standortdefinition sowie einer Spezifizierung der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente. Für die konkrete Zulässigkeitsbewertung von Vorhaben oder die Ausgestaltung von Bebauungsplänen fehlt jedoch eine Verknüpfung dieser Konzeptbausteine zu einem Bewertungsinstrument. Dieses Instrument wird durch die nachfolgenden Steuerungsleitsätze zur Verfügung gestellt.

Die Steuerungsleitsätze stellen ein Regelwerk dar, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereitet. Sie gewährleisten zudem die notwendige Flexibilität hinsichtlich künftiger ggf. erforderlicher Einzelfallentscheidungen. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Einzelhandels in Cuxhaven insbesondere zugunsten einer gesamtstädtisch gewinnbringenden Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten.

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen tragen diese Steuerungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei. Sie garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber.

Die Steuerungsleitsätze sind für Neubau wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels konzipiert. Auf bestehende Einzelhandelsbetriebe, die nicht verändert werden, sind sie nicht anzuwenden. Der übliche genehmigungsrechtliche Bestandsschutz wird somit gewährleistet.

## 11.2 STEUERUNGSLEITSÄTZE FÜR CUXHAVEN

Folgende Steuerungsleitsätze werden für Cuxhaven empfohlen:

**Leitsatz I: Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment soll auf die zentralen Versorgungsbereiche konzentriert werden.**

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen unter Berücksichtigung der mittelzentralen Versorgungsfunktion sowie der Bedeutung für den Tourismus primär und ohne Verkaufsflächenbegrenzung<sup>34</sup> auf das Hauptzentrum Cuxhaven konzentriert werden, um eine weitere Attraktivierung, Spezialisierung und Qualifizierung des Zentrums

<sup>34</sup> Sofern landesplanerische und städtebauliche Gründe dem nicht entgegenstehen.

als stadtentwicklungspolitisch höchst bedeutsamer Einzelhandelsstandort zu begünstigen.

- In den **Stadtteilzentren** unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben nachgeordnet im Rahmen ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion sowie im Sinne einer funktionsgerechten Arbeitsteilung eine mit dem ZVB Hauptzentrum Cuxhaven abgestimmte Entwicklung des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Hauptsortiment (i. d. R. kleinflächig).
- In den hierarchisch nachgeordneten **Nahversorgungszentren** im Rahmen der Versorgungsfunktion nur punktuell zur Ergänzung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebotes (i. d. R. deutlich kleinflächig) und sofern landesplanerisch möglich.
- An den ausgewiesenen **Ergänzungsstandorten** gemäß der standortbezogenen Entwicklungsempfehlungen (siehe Kapitel 7), sofern keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die ZVB entstehen und die Vorhaben landesplanerisch konform sind.
- In den **sonstigen integrierten Lagen** können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment ausnahmsweise im begrenzten Maße zulässig sein (bspw. Fachgeschäfte als Funktionsunterlagerung von Wohnhäusern, insbesondere keine Etablierung von Fachmarktstrukturen), sofern sich keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die ZVB in Cuxhaven und in Nachbarkommunen ergeben sowie die landesplanerischen Vorgaben erfüllt werden.
- In **städtebaulich nicht integrierten Lagen** sind Ansiedlungen neuer Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment im Rahmen planungsrechtlicher Möglichkeiten auszuschließen sowie Verkaufsflächenerweiterungen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment restriktiv zu handhaben (allenfalls geringfügige Verkaufsflächenerweiterungen im Sinne des Bestandsschutzes und sofern landesplanerisch konform).

Die aufgezeigte Entwicklungsperspektive dient im ZVB Hauptzentrum Cuxhaven nur als Leitlinie (und nicht als Entwicklungsgrenze), deren Überschreiten im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebots beitragen kann.

Die Begrenzung der Ansiedlung bzw. des Ausbaus von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment in den weiteren zentralen Versorgungsbereichen (Stadtteil- und Nahversorgungszentren) begründet sich aus dem Schutz des ZVB Hauptzentrums vor einem zu deutlichen Standortgewicht in den hierarchisch nachgeordneten zentralen Versorgungsbereichen. Es bleibt jedoch gleichzeitig ein der Bedeutung der zentralen Versorgungsbereiche angemessener Entwicklungsrahmen für diese erhalten. Im Rahmen der Bauleitplanung ist im Einzelfall der Nachweis zu erbringen, dass das geplante Vorhaben vorrangig der Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereichs dient und daraus keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die weiteren zentrale Versorgungsbereiche in Cuxhaven oder den Nachbarkommunen resultieren.

Zusätzlich zu den genannten Regelungen können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auch in den sonstigen städtebaulich integrierten Lagen ausnahmsweise, in stark begrenztem Maße und deutlich untergeordnet zulässig sein, wenn keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die

zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Diese sind i. d. R. dann nicht anzunehmen, wenn Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment deutlich kleinteilige Läden zur Versorgung des „engeren Gebietes“ darstellen.

**Leitsatz II: Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll primär auf die zentralen Versorgungsbereiche und sekundär auf Nahversorgungsstandorte konzentriert werden. Darüber hinaus ist Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment unter Berücksichtigung der standortspezifischen Entwicklungsempfehlungen auch an den Ergänzungsstandorten möglich.**

- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollen zukünftig primär auf die **zentralen Versorgungsbereiche** fokussiert werden (klein- und großflächig). Eine Differenzierung der Zulässigkeit von unterschiedlichen Ansiedlungstypen in den zentralen Versorgungsbereichen, insbesondere bei strukturprägenden Lebensmittelbetrieben und Drogeriefachmärkten, soll gemäß der Hierarchiestufe und Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches erfolgen.
- Zur Sicherung bzw. Optimierung der räumlichen Nahversorgung kann Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sekundär an **Nahversorgungsstandorten** (oder Standorten, die den definierten Kriterien genügen) sowie unter Berücksichtigung der standortbezogenen Entwicklungsempfehlungen an den **Ergänzungsstandorten** (siehe Kapitel 7) zulässig sein, sofern städtebaulich negative Auswirkungen auf ZVB und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden sowie landesplanerische Vorgaben dem nicht entgegenstehen (Hinweis: Am Ergänzungsstandort Neufelder Straße sind Maßnahmen zur Reaktivierung des Standortes gemäß der im B-Plan Nr. 131 bereits genehmigten Nutzungen zulässig).
- In den sonstigen **städtebaulich integrierten Lagen** (direkter räumlich-funktionaler Zusammenhang zu Wohngebieten) kann Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment ausnahmsweise als Ergänzung zu den bestehenden Nahversorgungsstrukturen möglich sein, sofern das Vorhaben der Versorgung des „engeren Gebietes“ (i. S. wohnungsnaher Bereich) dient, standortgerecht dimensioniert ist und die Konformität zum vorliegenden Konzept sowie zu den landesplanerischen Vorgaben gewahrt wird.
- In **städtebaulich nicht integrierten Lagen** zukünftig kein neuen Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (als Ausnahme möglich: Tankstellenshops, Kioske und Hofläden) sowie restriktiver Umgang mit Verkaufsflächenerweiterungen (nur ausnahmsweise geringfügige Verkaufsflächenerweiterungen im Sinne des Bestandsschutzes, sofern landesplanerisch konform).

**Leitsatz III: Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll primär auf die Ergänzungsstandorte Grodener Chaussee/Papenstraße und Abschnede (= konzeptionell festgelegte Positivräume für den Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment; siehe Kapitel 7) konzentriert**

werden. Darüber hinaus ist Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet möglich (Ausnahme: GE-/GI-Gebiete ohne Einzelhandelsvorprägung), sofern stadtentwicklungspolitische Gründe dafür sowie raumordnerische Ziele nicht dagegen sprechen.

- Aus städtebaulichen Gründen ist eine **Angebotsfokussierung** ratsam, um Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und eine Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges, auch im Interesse der Standort-sicherung für Handwerksbetriebe sowie Betriebe des produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbes, entgegenzuwirken. Neben den Ergänzungsstandorten sollte somit grundsätzlich auch die Möglichkeit zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment in den zentralen Versorgungsbereichen (mit Fokus auf den ZVB Hauptzentrum Cuxhaven) geprüft bzw. mitgedacht werden (v. a. bei nicht großflächigen Planvorhaben), um eine weitere Attraktivierung, Spezialisierung und Qualifizierung der ZVB zu begünstigen.
- Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche soll für die einzelnen zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimentsflächen im konkreten Einzelfall eine **ausdifferenzierte Herleitung** unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher, städtebaulicher und versorgungsstruktureller Auswirkungen sowie unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben stattfinden (im Einzelfall zu prüfen). Entsprechend der Vorgaben des LROP Niedersachsen ist bei Einzelhandelsgroßprojekten gemäß § 11 Abs. 3 mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente<sup>35</sup> auf **max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. max. 800 m<sup>2</sup>** zu begrenzen.

**Leitsatz IV: Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben.**

Zulässig sind derartige Betriebe, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb **räumlich zugeordnet** ist,
- in **betrieblichem Zusammenhang** errichtet ist,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig **deutlich untergeordnet** ist sowie eine **sortimentsbezogene Zuordnung** zum Hauptbetrieb besteht und
- die **Grenze der Großflächigkeit** im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschreitet. Eine **Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche sowie der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten (Rand-)Sortimente** sollte im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen sowie der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden (im Einzelfall zu prüfen).

<sup>35</sup> Der Begriff Randsortimente ist durch die Rechtsprechung konkretisiert. Hierzu sei unter anderem auf das Urteil des OVG NRW – AZ: 7 A D 108/96 verwiesen. Es muss eine eindeutige Zuordnung des Randsortiments zum Hauptsortiment möglich sein.

Ebenso sind nur Verkaufsstellen zulässig, welche im überwiegenden Maß **selbst hergestellte Waren** veräußern oder die Waren (im Falle eines Handwerksbetriebs) als **branchenübliches Zubehör** betrachtet werden können bzw. im Zusammenhang mit der erbrachten Dienstleistung stehen.

In jedem Fall ist eine solche Verkaufsstelle im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens als „Fabrik- oder Werksverkauf“ bzw. als „Handwerksbetrieb mit Zubehör“ zu beantragen.

Entsprechende Ausnahmeregelungen für den ‚Annexhandel‘ auf Grundlage des § 31 Abs. 1 BauGB sind entsprechend sorgfältig in Hinblick auf die Anforderungen an die Bestimmtheit auszuarbeiten (vgl. OVG NRW 10 A 1343/12; OVG NRW 2 D 13/14.NE).

Für landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich ergeben sich die Bestimmungen über die Regelungsinhalte des § 35 BauGB.

Durch diese standardisierten Leitsätze werden vorhabenbezogene und bauleitplanerische Zulässigkeitsfragen in der Stadt Cuxhaven künftig effizient zu beantworten sein, womit nicht zuletzt auch eine Verfahrensbeschleunigung erreicht werden kann.

Mit der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, dessen Erarbeitung durch die Verwaltung und den parallel einberufenen Facharbeitskreis begleitet und konstruktiv unterstützt wurde, verfügt die Stadt Cuxhaven nunmehr über eine aktualisierte Ausgangsbasis zum Erhalt sowie zur Fortentwicklung der aktuellen Einzelhandelsstruktur bzw. der vorhandenen Standorte. Dabei wurden künftige Entwicklungsperspektiven und Leitlinien erörtert sowie standortspezifische Entwicklungsempfehlungen formuliert, die in ihrem Zusammenwirken eine sinnvolle, abgestimmte und gewinnbringende Fortentwicklung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebotes ermöglichen. Die überarbeiteten Steuerungsleitsätze in Verbindung mit der fortgeschriebenen Sortimentsliste überführen das Zentren- und Standortmodell in ein stringentes und nachvollziehbares Regelsystem zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und künftiger Planvorhaben im Cuxhavener Stadtgebiet.

Durch den Beschluss des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung zu einer zu berücksichtigenden sonstigen städtebaulichen Planung, die also mit hohem Gewicht in die Abwägung einzustellen ist (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB). Zugleich entfalten die in diesem Einzelhandels- und Zentrenkonzept enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen zu gewährleisten (siehe Abbildung 33).

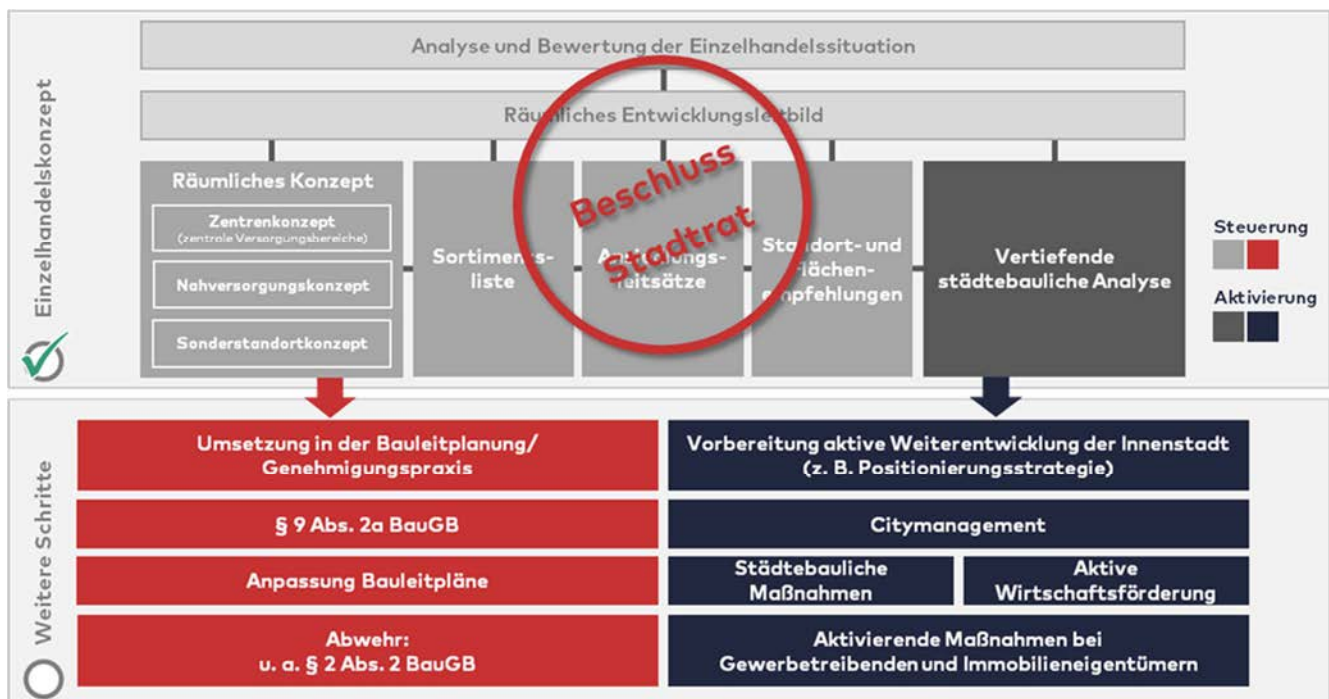


Abbildung 33: Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.



Der Sinn und Zweck, das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept durch das politische Gremium der Stadt Cuxhaven als städtebauliches Entwicklungskonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) beschließen zu lassen, wird weiterhin durch folgende Aspekte unterstrichen:

- Das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept bildet die **Basis für eine aktive** (nicht reaktive), **frühzeitige und zielgerichtete Handels- und Standortentwicklung**. Es dient der Sicherung und Weiterentwicklung **bestehender/gewünschter Einkaufslagen** (insbesondere dem Hauptzentrum als schützenswerte städtebauliche, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mitte der Stadt) und vermeidet Fehlentwicklungen.
- Im Rahmen des vorliegenden Konzeptes werden **zentrale Versorgungsbereiche** empfohlen. Ein zentraler Versorgungsbereich ist städtebauliches Schutzgut (§5 Abs. 2 Nr. 2d BauGB). Von Einzelhandelsvorhaben sollen keine mehr als unerheblichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO, § 34 Abs. 3 BauGB). Dies betrifft insbesondere auch Vorhaben außerhalb des Stadtgebietes (siehe Abwehr gemäß § 2 Abs. 2 BauGB). In diesem Zusammenhang dient das Einzelhandelskonzept somit auch als aktuelle Grundlage, wenn die Stadt Cuxhaven im Kontext eines Planvorhaben außerhalb des Stadtgebietes negative Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche befürchtet.
- Das Einzelhandelskonzept enthält eine **ortsspezifische Sortimentsliste**, die insbesondere zur räumlichen Steuerung zentrenrelevanter und zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente dient. Darüber hinaus ermöglicht die ortsspezifische Sortimentsliste es der Stadt Cuxhaven, das Schutzniveau auf die örtlichen zentralen Versorgungsbereiche zuzuschneiden. Zudem ist zu berücksichtigen, dass beim Fehlen einer örtlichen Sortimentsliste auf die regionale/landesplanerische Sortimentsliste zurückgegriffen wird, die sich nicht an den örtlichen Gegebenheiten orientiert.
- Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept dient als wichtige konzeptionelle Grundlage zur Einordnung/Bewertung von künftigen großflächigen Einzelhandelsvorhaben gemäß § 11 Abs. 3 in die **landesplanerischen Zielvorgaben** (LROP Niedersachsen).
- Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept unterstreicht die stadtentwicklungspolitischen Ziele zur kommunalen Einzelhandelssteuerung und sollte in diesem Kontext seitens der **Landes- und Regionalplanung** bei der Bewertung/Abwägung relevanter Vorhaben entsprechend gewürdigt werden.
- Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit seinen klaren Ansiedlungs- und Steuerungsregelungen schafft **Planungssicherheit u. a. für Kommune und Investoren**.

Obschon das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept zunächst ein primär stadtplanerisches und sektorales Instrumentarium zur räumlichen Steuerung von Einzelhandel darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung. Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für neue große wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben (etwa im ZVB Hauptzentrum), für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen sowie für prozessbegleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung. Insbesondere kann das

Einzelhandelskonzept erste Erkenntnisse für eine aktive Weiterentwicklung des Hauptzentrums bieten, um sich gegenüber Konkurrenzstandorten sowie dem Online-Handel zu positionieren.

Vor dem Hintergrund der Entwicklungen des Online-Handels sowie der (noch nicht vollumfänglich absehbaren) Auswirkungen der weltweiten, multiplen Krisen ist aus fachgutachterlicher Sicht von erheblichen Folgewirkungen für den stationären Einzelhandel auszugehen. Vor dem Hintergrund der aktuell dynamischen Situation kann derzeit keine abschließende Bewertung der Auswirkungen vorgenommen werden. Eine Verstärkung des Trends von stationären zu digitalen Absatzkanälen ist allerdings ebenso absehbar wie eine starke Eintrübung der Konjunkturaussichten. Neben den unterschiedlichen Branchen des Einzelhandels stehen auch weitere wichtige Frequenznutzungen in Zentren vor der Herausforderung, die aktuellen und perspektivisch zu erwartenden wirtschaftlichen Verwerfungen zu kompensieren. Daher wird es umso wichtiger, eine **nachhaltige Zukunftsstrategie** insbesondere für das Hauptzentrum der Stadt Cuxhaven zu entwickeln, die deutlich über das hinausgeht, was im Rahmen dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erarbeitet werden kann. Es spielen dabei nicht nur Aspekte des Einzelhandels eine Rolle, sondern auch Fragen zur Gastronomie, weiteren Dienstleistungsbetrieben sowie kulturellen und sozialen Einrichtungen – denn das Hauptzentrum soll auch zukünftig zentraler Orte der gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und kulturellen Identität der Stadt bleiben. In diesem Zusammenhang ist positiv hervorzuheben, dass im Nachgang dieser Konzepterstellung seitens der Stadt Cuxhaven die Erarbeitung eines **integrierten Stadtentwicklungskonzeptes** angedacht ist.

Aufgrund der hohen Dynamik im Einzelhandel ist mittelfristig auch weiterhin ein Bedarf zur Fortschreibung der einzelhandelsbezogenen Grundlagenermittlung und Zielerarbeitung für ein zu aktualisierendes Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu erkennen. Insbesondere die konzeptionellen Bausteine des Konzepts bedürfen einer Erfolgskontrolle und ggf. einer laufenden Fortschreibung. Ob ein solcher Bedarf erkennbar ist, sollte erfahrungsgemäß alle fünf Jahre bewertet werden. Zudem sollte auch bei erheblichen Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung geprüft werden, inwieweit eine Fortschreibung des Konzeptes erfolgen sollte.

# Literatur- und Quellenverzeichnis

## LITERATUR

---

**Hahn-Gruppe (Hrsg.) (2022):** Retail Real Estate Report Germany 2022/2023. Bergisch Gladbach.

**Handelsverband Deutschland (HDE) / IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2022):** Online-Monitor 2022. Berlin.

**IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2022):** Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2022. Köln.

**Junker + Kruse (Hrsg.) (2014):** Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Cuxhaven – Fortschreibung. Dortmund.

**Junker + Kruse (Hrsg.) (2019):** Städtebauliche Wirkungsanalyse der geplanten Umstrukturierung des Alten Fischereihafens in der Stadt Cuxhaven unter besonderer Berücksichtigung zu erwartender Auswirkungen i. S. v. § 11 (3) BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche und Versorgungsstrukturen sowie der Kompatibilität mit dem LROP Niedersachsen. Dortmund.

**Kuschnerus, Ulrich / Bishopink, Olaf / Wirth, Alexander (2018):** Der standortgerechte Einzelhandel. 2. Auflage. Bonn.

**Landkreis Cuxhaven (2012):** Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Cuxhaven. Cuxhaven.

**Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2017):** Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO). Hannover.

**Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2008):** Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2008. Wiesbaden.

## DATENBANKEN

---

**EHI Retail Institute (Hrsg.):** handelsdaten.de

**Handelsverband Deutschland (Hrsg.):** einzelhandel.de

**Landesamt für Statistik Niedersachsen (Hrsg.):** statistik.niedersachsen.de

**Statistische Ämter der Länder und des Bundes (Hrsg.):** regionalstatistik.de

**Statistisches Bundesamt (Hrsg.):** destatis.de

# Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG	SEITE
Abbildung 1: Erarbeitungsschritte des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.....	14
Abbildung 2: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Cuxhaven und Umgebung .....	20
Abbildung 3: Kennzahlen zum Tourismus in Cuxhaven.....	20
Abbildung 4: Räumliche Verteilung des Einzelhandels in Cuxhaven .....	23
Abbildung 5: Einzelhandelsbestand in der Stadt Cuxhaven nach Warengruppen und Lagebereichen.....	24
Abbildung 6: Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität von Cuxhaven .....	28
Abbildung 7: Räumliche Nahversorgungssituation in Cuxhaven .....	46
Abbildung 8: Übergeordnete räumliche Entwicklungszielstellungen für die Stadt Cuxhaven.....	50
Abbildung 9: Methodik zur Ermittlung der Entwicklungsperspektive .....	52
Abbildung 10: Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland....	54
Abbildung 11: Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel.....	55
Abbildung 12: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz .....	56
Abbildung 13: Entwicklung der Online-Anteile verschiedener Einzelhandelsbranchen am jeweiligen Gesamtmarkt.....	56
Abbildung 14: Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft).....	64
Abbildung 15: Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen .....	67
Abbildung 16: Zentren- und Standortstruktur gemäß EHZK Cuxhaven 2014.....	69
Abbildung 17: Standortbereich Alt-Döse.....	70
Abbildung 18: Standortbereich Sahlenburg .....	71
Abbildung 19: Standortbereich Döse (Feldweg) .....	72
Abbildung 20: Standortbereich Alt-Döse.....	73
Abbildung 21: Räumliche Abgrenzung des ZVB Hauptzentrum Cuxhaven .....	76
Abbildung 22: Räumliche Abgrenzung des ZVB Stadtteilzentrum Lotsenviertel .....	79
Abbildung 23: Räumliche Abgrenzung des ZVB Stadtteilzentrum Duhnen .....	81
Abbildung 24: Räumliche Abgrenzung des ZVB Nahversorgungszentrum Altenwalde.....	83

Abbildung 25:	Räumliche Abgrenzung des ZVB Nahversorgungszentrum Altenbruch .....	85
Abbildung 26:	Räumliche Abgrenzung des ZVB Nahversorgungszentrum Sahlenburg .....	87
Abbildung 27:	Räumliche Abgrenzung des ZVB Nahversorgungszentrum Döse (Feldweg) .....	89
Abbildung 28:	Räumliche Abgrenzung des (perspektivischen) ZVB Nahversorgungszentrum Alt-Döse .....	91
Abbildung 29:	Prüfung der strukturprägenden Lebensmittelmärkte auf konzeptionelle Eignung als Nahversorgungsstandort .....	103
Abbildung 30:	Nahversorgungsstandorte in Cuxhaven .....	104
Abbildung 31:	Suchräume zur Optimierung der räumlichen Nahversorgung in Cuxhaven.....	105
Abbildung 32:	Zentren- und Standortmodell der Stadt Cuxhaven (Zielperspektive).....	108
Abbildung 33:	Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik .....	118

# Tabellenverzeichnis

<b>TABELLE</b>	<b>SEITE</b>
Tabelle 1:	Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Stadt Cuxhaven .....18
Tabelle 2:	Sozioökonomische Rahmenbedingungen des Landkreises Cuxhaven .....18
Tabelle 3:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen.....19
Tabelle 4:	Einzelhandelsbestand in der Stadt Cuxhaven.....21
Tabelle 5:	Betriebs- und Verkaufsflächenausstattung nach Stadtteilen..... 22
Tabelle 6:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Cuxhaven ..... 26
Tabelle 7:	Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Cuxhaven ..... 45
Tabelle 8:	Entwicklung gesamtstädtischer Kennwerte..... 47
Tabelle 9:	Relevante Rahmenbedingungen für die Entwicklungsperspektive von Cuxhaven ..... 59
Tabelle 10:	Entwicklungsperspektive für die Stadt Cuxhaven bis 2027.....60
Tabelle 11:	Zentrale Versorgungsbereiche für die Stadt Cuxhaven (Zielperspektive)..... 74
Tabelle 12:	Strukturelle Kenndaten des ZVB Hauptzentrum Cuxhaven..... 76
Tabelle 13:	Strukturelle Kenndaten des ZVB Stadtteilzentrum Lotsenviertel ..... 79
Tabelle 14:	Strukturelle Kenndaten des ZVB Stadtteilzentrum Duhnen.....81
Tabelle 15:	Strukturelle Kenndaten des ZVB Nahversorgungszentrum Altenwalde..... 83
Tabelle 16:	Strukturelle Kenndaten des ZVB Nahversorgungszentrum Altenbruch ..... 85
Tabelle 17:	Strukturelle Kenndaten des ZVB Nahversorgungszentrum Sahlenburg ..... 87
Tabelle 18:	Strukturelle Kenndaten des ZVB Nahversorgungszentrum Döse (Feldweg) ..... 89
Tabelle 19:	Strukturelle Kenndaten des (perspektivischen) ZVB Nahversorgungszentrum Alt-Döse ..... 91
Tabelle 20:	Sortimentsliste für die Stadt Cuxhaven (Kurzfassung).....111
Tabelle 21:	Sortimentsliste für die Stadt Cuxhaven (Langfassung) .....126



# Abkürzungsverzeichnis

<b>BauGB</b>	Baugesetzbuch
<b>BauNVO</b>	Baunutzungsverordnung
<b>BBSR</b>	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
<b>BVerfGH</b>	Bundesverfassungs- gerichtshof
<b>BVerwG</b>	Bundesverwaltungsgericht
<b>EHZK</b>	Einzelhandels- und Zentrenkonzept
<b>EuGH</b>	Europäischer Gerichtshof
<b>ES</b>	Ergänzungsstandort
<b>EW</b>	Einwohner
<b>LROP</b>	Landes-Raumordnungs- programm Niedersachsen
<b>NuG</b>	Nahrungs- und Genuss- mittel
<b>NVZ</b>	Nahversorgungszentrum
<b>ÖPNV</b>	öffentlicher Personen- nahverkehr
<b>OVG</b>	Oberverwaltungsgericht
<b>RROP</b>	Regionales Raumordnungs- programm
<b>STZ</b>	Stadtteilzentrum
<b>VG</b>	Verwaltungsgericht
<b>VKF</b>	Verkaufsfläche
<b>ZVB</b>	zentraler Versorgungs- bereich

# Anhang

**Tabelle 21: Sortimentsliste für die Stadt Cuxhaven (Langfassung)**

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
<b>zentrenrelevante Sortimente</b>		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Berufsbekleidung und Motorradbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung (daraus NICHT: Einzelhandel mit Berufsbekleidung und Motorradbekleidung)
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Haushaltswaren (Hausrat)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte sowie mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz)	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen, Gardinen und Dekostoffen)
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähnadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Leuchten/Lampen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Bild- und Tonträger)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen
Papier/Büroartikel/Schulbedarf/Schreibwaren sowie Künstler und Bastelbedarf	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Postern)
Parfümerieartikel	aus 47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln)
Schuhe/Lederwaren (ohne Berufsschuhe und Sportschuhe)	47.72.1	Einzelhandel mit Schuhen (daraus NICHT: Einzelhandel mit Berufsschuhen und Sportschuhen)
	47.72.2	Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und -schuhe; ohne Campingartikel, Reitsportartikel, Sportwaffen und Sportgroßgeräte)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NICHT: Einzelhandel mit Campingartikeln, Reitsportartikeln, Sportwaffen und Sportgroßgeräte)
	aus 47.72.1	Einzelhandel mit Schuhen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sportschuhen)
Uhren/Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Wohninrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	aus 47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NICHT: Möbel)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Korb-, Korb- und Flechtwaren)
	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Postern)

<b>zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b>		
(Schnitt-)Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit (Schnitt-)Blumen)
Drogeriewaren und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)	aus 47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Wasch- und Putzmittel)
Heim- und Kleintierfutter	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus NUR: Einzelhandel mit Heim- und Kleintierfutter)
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Back- und Konditoreiwaren, Fleisch- und Fischwaren, Reformwaren und Getränke)	aus 47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
<b>nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente**</b>		
Angelgeräte und -zubehör	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Angelgeräten und -zubehör)
Baumarktsortiment i. e. S.***	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NICHT: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleineisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
	47.52.3	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf
	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kohle und Holz)
Berufsbekleidung und Berufsschuhe	aus 47.71	Einzelhandel mit Bekleidung (daraus NUR: Einzelhandel mit Berufsbekleidung)
	aus 47.72.1	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren (daraus NUR: Einzelhandel mit Berufsschuhen)
Bettwaren (inkl. Matratzen)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren sowie Einzelhandel mit Matratzen)
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl und Gefrierschränken und -truhen)
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten, Bedarfsartikel für den Garten)
	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleineisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
Kfz-Zubehör	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln
	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingmöbeln und Gartenmöbeln)
Motorräder und Zubehör (inkl. Motorradbekleidung)	aus 45.40	Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Kraftradteilen und -zubehör)
	aus 47.71	Einzelhandel mit Bekleidung (daraus NUR: Einzelhandel mit Motorradbekleidung)
Pflanzen/Pflanzartikel	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Reitsportartikel	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Reitsportartikeln)
Sportgroßgeräte	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Sportgroßgeräte)
Teppiche (Einzelware; ohne Teppichböden)	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)
Waffen/Jagdbedarf	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition sowie Jagdgeräten)
	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Sportwaffen)
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (ohne Heim- und Kleintierfutter)	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus NICHT: Einzelhandel mit Heim- und Kleintierfutter)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; \* WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008;

\*\* Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Cuxhaven als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend; \*\*\* umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen.

---

## **KONTAKT**

### **Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH**

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Dortmund

Handelsregisternummer

PR 3496

Hauptsitz Dortmund

### **Standort Dortmund**

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

### **Standort Hamburg**

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

### **Standort Karlsruhe**

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

### **Standort Leipzig**

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43