

**Frau Rita Abel**  
NWP Planungsgesellschaft mbH  
Escherweg 1  
26121 Oldenburg

*Per Email: r.abel@nwp-ol.de*

20. Januar 2022

Ansiedlung eines Gartencenters am Colonnenweg in Cuxhaven  
Einschätzung der Vereinbarkeit mit dem Cuxhavener Einzelhandelskonzept sowie den  
Zielen und Grundsätzen des LROP Niedersachsen  
Kurzstellungnahme

Sehr geehrter Frau Abel,

die Gebr. Weingärtner KG aus Lilienthal beabsichtigt am Colonnenweg in Cuxhaven einen Gartenfachmarkt mit 5.830 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche und einem integrierten Café mit 200 m<sup>2</sup> Fläche anzusiedeln. Die in diesem Zusammenhang geführten Gespräche mit der Stadt Cuxhaven haben u.a. ergeben, dass die Stadt eine gutachterliche Einschätzung erwartet, die sowohl eine überschlägige Bewertung des Planvorhabens mit dem politisch beschlossenen Cuxhavener Einzelhandelskonzept als auch den einschlägigen Zielen und Grundsätzen des LROP Niedersachsen vornimmt. Explizit nicht gefordert ist ein dezidiertes Gutachten, welches z. B. auch für ein ggf. erforderliches Bauleitplanverfahren erforderlich wäre. Die Ergebnisse dieser überschlägigen Prüfung werden nachfolgend dargestellt:

## **Überschlägige Bewertung aus Sicht des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Cuxhaven**

Das durch den Rat der Stadt Cuxhaven im Dezember 2014 beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Cuxhaven formuliert übergeordnete Ziele, die in sogenannten (Steuerungs-) Grundsätzen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung konkretisiert werden. Für das Vorhaben relevant ist der Grundsatz 3:

*„Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) S.1 Nr.2 BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment im Sinne der Cuxhavener Sortimentsliste können in den zentralen Versorgungsbereichen Hauptgeschäftszentrum und Stadtteilzentrum Lotsenviertel liegen. Bei der nach §11 (3) BauNVO erforderlichen bauleitplanerischen Zulassungsentscheidung ist im Einzelfall zu prüfen, ob die Ansiedlung eines derartigen Betriebes mit den städtebaulichen Zielsetzungen für den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich vereinbart werden kann.*

*Daneben wird empfohlen, bauleitplanerische Standortentscheidungen für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment auf die definierten Ergänzungsstandorte (Abschnede, Grodener Chaussee) zu konzentrieren.*

*An allen Angebotsstandorten außerhalb des Hauptgeschäftszentrums und dem Stadtteilzentrum Lotsenviertel sind die zentrenrelevanten Randsortimente von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment so zu beschränken, dass schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche vermieden werden. Im Regelfall sollten die zentrenrelevanten Randsortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten, wobei ein Einzelsortiment 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten sollte. Zwischen dem Kernsortiment und dem Randsortiment muss ein funktionaler Zusammenhang bestehen. In Einzelfällen kann auch eine weitergehende Beschränkung mit Blick auf die Zielsetzungen zur Entwicklung und Erhaltung der zentralen Versorgungsbereiche sinnvoll sein.“*

- Der Vorhabenstandort befindet sich an dem Ergänzungsstandort Grodener Chaussee / Papenstraße gemäß Cuxhavener Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Dieser übernimmt innerhalb der Cuxhavener Standortstruktur die Funktion eines zentrenverträglichen Ergänzungsstandortes für insbesondere großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel. Damit ist bezogen auf das Lagekriterium eine Kompatibilität des Vorhabens mit dem Grundsatz 3 gegeben.
- Darüber hinaus gilt für Vorhaben außerhalb zentraler Versorgungsbereiche eine Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 10 % bzw. maximal 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Auf Basis der geplanten Gesamtverkaufsfläche von 5.830 m<sup>2</sup> ergeben sich für zentrenrelevante Randsortimente in Summe maximal rund 580 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Unter Berücksichtigung der Angaben des Investors stellt sich die Sortimentsstruktur des geplanten Gartenfachmarktes wie folgt dar:

Sortiment	Verkaufsfläche
Nicht-zentrenrelevante Sortimente im Sinne der Cuxhavener Sortimentsliste	5.260 m <sup>2</sup>
Pflanzen / Samen	2.520 m <sup>2</sup>
Gartenartikel und -geräte	1.220 m <sup>2</sup>
Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen (Indoor)	600 m <sup>2</sup>
Möbel	600 m <sup>2</sup>
Zoologische Artikel	310 m <sup>2</sup>
Bauelemente / Baustoffe	10 m <sup>2</sup>
Zentrenrelevante Randsortimente im Sinne der Cuxhavener Sortimentsliste	570 m <sup>2</sup>
GPK / Haushaltswaren und Wohndekorationsartikel <sup>1</sup>	240 m <sup>2</sup>
<i>Sonderausstellung Weihnachten Saisonal von Oktober bis Dezember</i>	<i>Anteilig 100 m<sup>2</sup> (in Summe: 400 m<sup>2</sup>)</i>
Nahrungs- und Genussmittel	120 m <sup>2</sup>
Künstlerartikel/Bastelzubehör <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>
Bekleidung <sup>3</sup>	30 m <sup>2</sup>
Blumen	20 m <sup>2</sup>
Bücher	10 m <sup>2</sup>

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

<sup>2</sup> Dazu zählen u. a. Bastelartikel / Floristikbedarf

<sup>3</sup> Dazu zählen u. a. Handschuhe / Arbeitskleidung

- Neben den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten und den zentrenrelevanten Randsortimenten ist von Oktober bis Dezember auf 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eine Sonderausstellung Weihnachten vorgesehen. Dieses Angebot setzt sich aus den zentrenrelevanten Sortimenten GPK / Haushaltswaren und Wohndekorationsartikel zusammen, welches saisonal (drei Monate) verkauft wird. Im übrigen Jahr werden auf dieser Fläche die nicht-zentrenrelevanten Sortimente Möbel (Gartenmöbel) sowie Gartenartikel und -geräte angeboten. Aufgrund der zeitlichen Begrenzung der Sonderausstellung Weihnachten wird die Verkaufsfläche im Rahmen der Überprüfung des Anteils der zentrenrelevanten Randsortimente anteilig angerechnet.
- Schließlich liegt der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente mit 570 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bei knapp unter 10 %, so dass das Kriterium zur Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente des Grundsatzes 3 erfüllt wird.
- Folglich ist eine Kompatibilität des geplanten Gartenfachmarktes mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Cuxhaven gegeben.

### Überschlägige Bewertung aus Sicht des LROP Niedersachsen

Landesplanerische Relevanz für den Untersuchungsgegenstand entfalten die im Kapitel 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ formulierten Ziele und Grundsätze des Landes-

Raumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP-VO) in der Fassung vom 26. September 2017. Dabei handelt es sich um die folgenden Festlegungen, die im vorliegenden Fall zu beachten sind:

- Ziel 3 umfasst das sogenannte Kongruenzgebot. Demnach ist nachzuweisen, dass nicht mehr als 30 % des prognostizierten Umsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt wird (insgesamt als auch sortimentsbezogen). Bei der Beurteilung ist zu unterscheiden zwischen Einzelhandelsgroßprojekten mit periodischem und solchen mit aperiodischen Sortimenten sowie zwischen Grundzentren und Mittel- bzw. Oberzentren. Das Kongruenzgebot hat bei Vorhaben mit aperiodischen Sortimenten in Ober- und Mittelzentren nur Grundsatzcharakter. Dies trifft für das Vorhaben zu: Bei dem Kernsortiment handelt es sich um Gartenmarktsortimente, die aperiodisch einzuordnen sind. Darüber hinaus ist die Ansiedlungskommune, die Stadt Cuxhaven, ein Mittelzentrum. Eine überschlägige Überprüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

Die Berechnung erfolgt auf Basis geschätzter sortimentspezifischer Umsätze, der im Kongruenzraum<sup>1</sup> lokalisierten, sortimentspezifischen Kaufkraft sowie prognostizierter Marktanteile für die Sortimente mit dem größten geplanten Verkaufsflächenangebot und der höchsten Umsatzerwartung. Dazu gehören das Kernsortiment Gartenmarktsortimente (Pflanzen / Samen sowie Gartenartikel und -geräte) und Blumen (Indoor) / Zoo (Topf- und Zimmerpflanzen, Schnittblumen, Zoologische Artikel). Aufgrund der Wettbewerbssituation wird für den Kongruenzraum ein maximal zu erzielender, realistischer Marktanteil von 35 % für Gartenmarktsortimente und von 17 % für Blumen (Indoor) / Zoo angesetzt.

	Gartenmarktsortimente (Pflanzen / Samen; Gartenartikel und -geräte)	Blumen (Indoor) / Zoo (Topf- und Zimmerpflanzen, Schnittblumen, Zoologische Artikel, Heim- und Kleintierfutter)
Geplante Verkaufsfläche	4.040 m <sup>2</sup>	960 m <sup>2</sup>
Geschätzter Umsatz	3,9 Mio. Euro	2,1 Mio. Euro
Kaufkraft* im Kongruenzraum	9,6 Mio. Euro	10,3 Mio. Euro
Max. möglicher Marktanteil im Kongruenzraum	35 %	17 %
Max. möglicher Umsatz aus dem Kongruenzraum	3,4 Mio. Euro	1,7 Mio. Euro
Max. möglicher Umsatz von außerhalb des Kongruenzraums	0,5 Mio. Euro (= 14 %)	0,4 Mio. Euro (= 15 %)

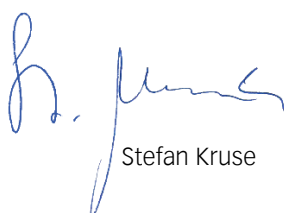
Quelle: Berechnungen Junker + Kruse; Werte gerundet \*IFH Köln 2021

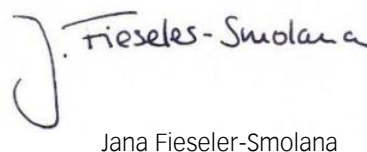
<sup>1</sup> Aktuell gibt es noch keinen definierten Kongruenzraum für das Mittelzentrum Cuxhaven. Allerdings kann auf die Abgrenzung des Kongruenzraumes innerhalb des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Cuxhaven zurückgegriffen werden. In dem Konzept wurde ein entsprechendes Einzugsgebiet des Cuxhavener Einzelhandels hergeleitet (Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Cuxhaven - Fortschreibung, S. 29 ff.). Die seitdem stattgefundenen Eingemeindungen wurden ebenfalls berücksichtigt.

Im Ergebnis werden in diesen beiden Sortimenten voraussichtlich 14 % bis 15 % des Vorhabenumsatzes von außerhalb des Kongruenzraums erzielt und damit deutlich weniger als 30 %. In den weiteren Randsortimenten, für die weitaus geringere Verkaufsflächen geplant sind und folglich auch deutlich niedrigere Umsätze generiert werden, ist daher in Analogie realistischerweise anzunehmen, dass die von außerhalb des Kongruenzraums erzielten Umsätze ebenfalls deutlich unter 30 % liegen werden. Damit wird Ziel 3, das Kongruenzgebot, erfüllt.

- Nach Ziel 4 (Konzentrationsgebot) sind neue Einzelhandelsgroßprojekte nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig. Das Vorhaben liegt lt. Regionalem Raumordnungsprogramm für den Landkreis Cuxhaven (2012) im zentralen Siedlungsgebiet, so dass das Ziel 4, das Konzentrationsgebot, erfüllt wird.
- Ziel 6 thematisiert Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten, welche außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig sein können. Dabei muss eine der beiden folgenden Bedingungen erfüllt sein: Die zentrenrelevanten Randsortimente werden auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. maximal 800 m<sup>2</sup> beschränkt oder die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept. Wie bereits anhand des geplanten Sortimentskonzepts aufgezeigt, liegt der Anteil der zentralenrelevanten Randsortimente sowohl unter 800 m<sup>2</sup> als auch unter 10 % der Gesamtverkaufsfläche. Die Kompatibilität mit Ziel 6 ist somit gegeben.
- Gemäß Ziel 7 (Abstimmungsgebot) sind neue Einzelhandelsgroßprojekte abzustimmen. Dabei ist eine frühzeitige, raumordnerische Abstimmung mit der unteren Landesplanungsbehörde anzustreben.
- Nach Ziel 8 (Beeinträchtigungsverbot) dürfen neue Einzelhandelsgroßprojekte ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht wesentlich beeinträchtigen. Dies kann nur im Rahmen einer Wirkungsanalyse geklärt werden.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

  
Stefan Kruse

  
Jana Fieseler-Smolana