

Kurzprüfung zur Erweiterung eines EDEKA-Lebensmittelvollsortimenters in Cuxhaven-Altenbruch

Benjamin Kemper (Projektleitung)
Leonardo Schmidt (Beratung)

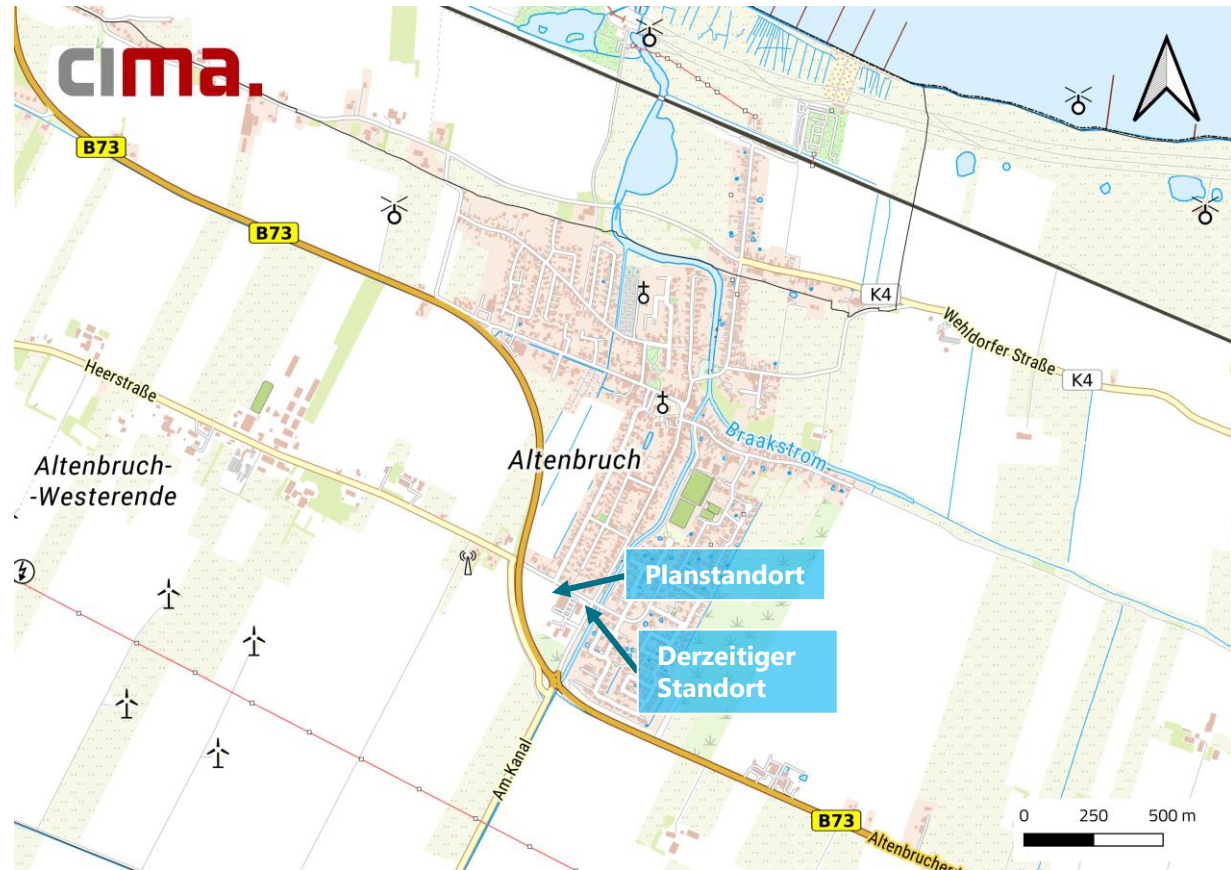
25.08.2023

Kurzprüfung EDEKA Cuxhaven

Makrostandort

- Im Cuxhavener Ortsteil Altenbruch wird die Erweiterung eines EDEKA-Marktes am St. Annen-Weg 2 erwogen.
- Der Markt soll **von rd. 844 m² (zzgl. 30 m² Bäckerei) auf rd. 1.500 m²** Verkaufsfläche erweitert werden.
- Im Ortsteil Altenbruch existiert neben dem EDEKA-Markt kein weiterer großflächiger Nahversorgungsbetrieb.
- Wohnbebauung schließt insbesondere östlich und nördlich des Vorhabenstandortes im Ortsteil Altenbruch an.
- Innerörtlich verfügt der Vorhabenstandort über eine nahe gelegene Anbindung an die B 73 als prägende West-Ost-Verkehrsachse.
- Eine **ÖPNV-Anbindung** befindet sich mit der Haltestelle „**St. Annen-Weg**“ unmittelbar am Planstandort.

Planstandort im Cuxhavener Ortsteil Altenbruch



Kartengrundlage: © GeoBasis DE/BKG, 2023
Bearbeitung: cima 2023

Kurzprüfung EDEKA Cuxhaven

Prüfung auf wohnortbezogene Nahversorgung

Die Ersteinschätzung der raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens erfolgt unter Beachtung der Ziele des LROP Niedersachsen.

Das Planvorhaben überschreitet mit einer Gesamt-VKF von bis zu rd. 1.500 m² die Schwelle der Großflächigkeit von 800 m².

"Keine Einzelhandelsgroßprojekte sind Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung. Sie befinden sich auch in Siedlungsgebieten außerhalb der Zentralen Orte, sind Wohngebieten räumlich funktional direkt zugeordnet und dienen überwiegend der Versorgung im fußläufigen Nahbereich, auch für die in der Mobilität eingeschränkten Bevölkerungsgruppen. [...]"

Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung dürfen die Schwelle der Großflächigkeit von 800 m² Verkaufsfläche im Einzelfall auch überschreiten."

(Begründung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) zu Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Satz 2 und 3).

Nachfolgend wird das Vorhaben auf die Einhaltung der Kriterien zur Einordnung als wohnortbezogene Nahversorgung geprüft.



Kurzprüfung EDEKA Cuxhaven

Prüfung auf wohnortbezogene Nahversorgung



Ein **überwiegend fußläufiger Einzugsbereich** liegt vor, wenn der Vorhabenumsatz zu **mehr als 50 % mit Kaufkraft aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld** des Betriebes erzielt wird.

Als Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung können nur solche gelten, die auf mind. **90 % der VKF nahversorgungsrelevante Sortimente** anbieten.



Kurzprüfung EDEKA Cuxhaven

Prüfung auf wohnortbezogene Nahversorgung

Einzugsgebiet des Vorhabens:

- Ortsteil Altenbruch (Mitte und Ost) (Zone 1)
- Ortsteil Lüdingworth und Altenbruch-West (Zone 2)
- Gemeinde Nordleda (Zone 3)

Umsatzerwartung:

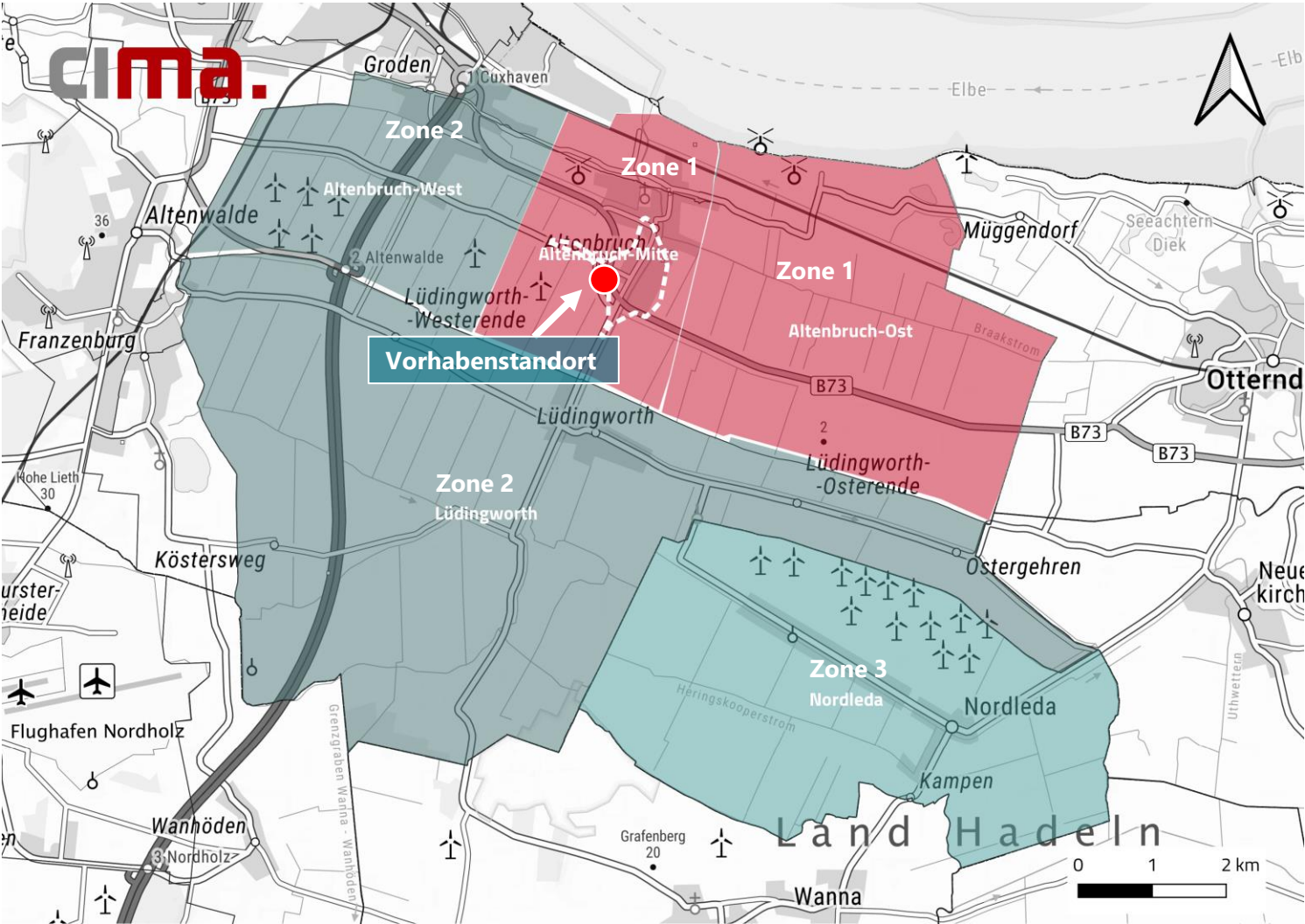
Auf Basis des Einzugsgebietes und der Angebots- und Nachfragesituation ist bei Annahme der skizzierten Kaufkraftabschöpfungen eine Gesamtumsatzerwartung von **rd. 5,82 Mio. € brutto p.a.** realisierbar.

Davon entfallen rd. 5,10 Mio. € brutto p.a. auf das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel).

(bei Annahme einer Verkaufsfläche von rd. 1.275 m² und einer Raumleistung von 4.000 € pro m² im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel)

CIMA Sortiment	Planung EDEKA-Markt Cuxhaven-Altenbruch	
	VK in m ²	Umsatz in Mio. €
Periodischer Bedarf gesamt	1.375	5,53
davon Nahrungs- und Genussmittel	1.275	5,10
Aperiodischer Bedarf gesamt	125	0,30
Gesamt	1.500	5,82

Quelle: cima 2023



Kurzprüfung EDEKA Cuxhaven

Prüfung auf wohnortbezogene Nahversorgung

Wohnortbezogene Nahversorgung:

- Im **fußläufigen Einzugsbereich** wohnen etwa **1.469 Personen¹**
- Diese verfügen über eine Kaufkraft von **rd. 3,7 Mio. €** im Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel**.
- **Annahme** von erzielbarer Abschöpfungsquote von rd. 50 % für den fußläufigen Einzugsbereich für Nahrungs- und Genussmittel auf Basis der geringen Wettbewerbsstrukturen im Umfeld
- **Ergebnis:** rd. 1,87 Mio. € Kaufkraft im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel können durch den Vorhabenstandort im fußläufigen Einzugsbereich gebunden werden (Umsatzanteil des Planvorhabens von **rd. 37 %**).

Die Schwelle von 50 % des Vorhabenumsatzes durch Kaufkraft aus dem fußläufigen Einzugsbereich wird mit einem Umsatzanteil von rd. 37 % im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel nicht erreicht.

Damit erfüllt das Vorhaben lediglich im Verbund mit dem restlichen Ortsteil Altenbruch (Mitte) die Kriterien zur Einordnung als wohnortbezogene Nahversorgung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel.

Abschöpfungsquote,- potenzial und Umsatzherkunft des Planvorhabens im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel

Ort der Kaufkraftherkunft	Zone	Bevölkerung	Kaufkraftkennziffer (D=100)	Kaufkraftpotenzial NuG (in Mio. €)	Potenzialbindung in %	Umsatzanteil	
						in Mio. €	in %
Fußläufiger Einzugsbereich (1.000 Meter Gehdistanz)	1a	1.469	96,3	3,7	50	1,87	37%
Restlicher OT Altenbruch-Mitte	1b	1.143	96,3	2,9	45	1,29	25%
OT Altenbruch-Ost	2a	229	96,3	0,6	30	0,17	3%
OT Altenbruch-West	2b	1.424	96,3	3,6	15	0,52	10%
OT Lüdingworth (Cuxhaven)	2b	1.786	96,3	4,5	15	0,66	13%
OT Nordleda	3	1.118	89,7	2,6	10	0,25	5%
übrige Streuumsätze						0,33	7%
Summe						5,10	100%

Quelle: cima 2023;

Anmerkung: rundungsbedingte Abweichungen möglich; Bevölkerungszahlen nach Zensus 2011

** In Cuxhaven gab es 2022 rd. 1.492.134 Übernachtungstouristen. Diese wurden gemäß LROP Arbeitshilfe von 2017 durch die Tagesanzahl in einem Jahr (365) geteilt. Demnach kann der Stadt Cuxhaven ein zusätzliches Kaufkraftpotenzial von rd. 4.013 Personen zugerechnet werden.*

Anteilig auf die Bevölkerung in Altenbruch ergibt sich für den Ortsteil rein rechnerisch ein zusätzliches Potenzial von rd. 338 Personen, die neben der wohnhaften Bevölkerung in Cuxhaven am Standort einkaufen. Die Kaufkraftkennziffer würde dann mit dem Bundesdurchschnitt angenommen. Das Potenzial fließt in der derzeitigen Rechnung nicht mit ein.

Kurzprüfung EDEKA Cuxhaven

Raumordnerische Vorprüfung gemäß LROP

Das Planvorhaben erfüllt rein formell nicht die Kriterien zur Einordnung als wohnortbezogene Nahversorgung gemäß LROP.

Das Vorhaben ist somit als Einzelhandelsgroßprojekt zu werten und wird nachfolgend auf die raumordnerischen Vorgaben geprüft.

- Die **Ersteinschätzung der raumordnerischen Verträglichkeit** des Vorhabens erfolgt unter Beachtung der Ziele des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen. Gemäß **LROP Niedersachsen** soll in allen Gemeinden und Städten auf ein zeitgemäßes Angebot des „*allgemeinen, täglichen Grundbedarfs*“ hingewirkt werden.
- Der **Vorhabenstandort** befindet sich in der **Stadt Cuxhaven**, welche die Funktion eines **Mittelzentrums** erfüllt. In Bezug auf die Sortimente des periodischen Bedarfsbereichs hat Cuxhaven als Zentraler Ort die raumordnerische Aufgabe der Versorgung der eigenen Bevölkerung im grundzentralen Kongruenzraum.
- Bei dem **Vorhaben** handelt es sich um ein **Einzelhandelsgroßprojekt**. Die mit dem Vorhaben **zu berücksichtigenden Vorgaben** sind:
 - Abstimmungsgebot
 - Beeinträchtigungsverbot
 - Kongruenzgebot
 - Konzentrationsgebot
 - Integrationsgebot



Kurzprüfung EDEKA Cuxhaven

Raumordnerische Vorprüfung gemäß LROP

Abstimmungsgebot:

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind **abzustimmen**.“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 07, Satz 1)

- Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.500 m².
- Die interkommunale Abstimmung erfolgt im Bauleitplanverfahren bzw. im Rahmen der Abstimmung zur baurechtlichen Einordnung des Planvorhabens.

Bei Einhaltung der im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange sowie der Bauleitplanung üblichen Information kann das Abstimmungsgebot erfüllt werden.



Kurzprüfung EDEKA Cuxhaven

Raumordnerische Vorprüfung gemäß LROP

Beeinträchtigungsverbot:

*„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.“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 08)*

Im Rahmen einer Auswirkungsanalyse der GMA (2021) wurde nachgewiesen, dass keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung in der Stadt Cuxhaven oder im weiteren Untersuchungsgebiet zu erwarten sind.

Das Planvorhaben steht demzufolge mit dem Beeinträchtigungsverbot in Einklang.



Kurzprüfung EDEKA Cuxhaven

Raumordnerische Vorprüfung gemäß LROP

Kongruenzgebot:

*„In einem **Mittel- oder Oberzentrum** darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimenten den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 03, Satz 2)*

*„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.“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 03, Satz 5)*

Gemäß der Auswirkungsanalyse der GMA (2021) kann mehr als 70 % des periodischen Vorhabenumsatzes aus der Stadt Cuxhaven erzielt werden.

Das Kerneinzugsgebiet wird vorrangig aus dem Ortsteil Altenbruch gebildet. Streuumsätze sind u. a. aus der Gemeinde Nordleda zu erwarten.

Das Planvorhaben steht mit dem Kongruenzgebot in Einklang.



Kurzprüfung EDEKA Cuxhaven

Raumordnerische Vorprüfung gemäß LROP

Konzentrationsgebot:

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des **zentralen Siedlungsgebietes** des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 04)

- Im RROP aus dem Jahr 2012 (Landkreis Cuxhaven) ist der derzeitige EDEKA-Markt in das zentrale Siedlungsgebiet eingefasst.
- Der Vorhabenstandort ist z. T. innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets situiert. Lediglich westlich gelegene Teilbereiche befinden sich nicht im abgegrenzten zentralen Siedlungsgebiet.
- **In ähnlichen Fällen findet sich in der Arbeitshilfe zum LROP eine Konkretisierung:**

→ „Eine Planänderung würde sich [...] dann erübrigen, wenn der angestrebte Standort direkt „auf“ der Grenze des zentralen Siedlungsgebiets liegt und dessen Beplanung als maßstabsbedingte Konkretisierung eingestuft werden kann, die sich aus dem vergleichswisen groben Maßstab der Regionalplanung (1:50.000) ergibt.“ (Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP, Abschnitt 4.6)

Der Standort befindet sich z. T. innerhalb und z. T. außerhalb der Abgrenzung des zentralen Siedlungsgebiets und somit direkt auf der Grenze der Abgrenzung. Aus gutachterlicher Sicht kann die Beplanung als maßstabsbedingte Konkretisierung eingestuft werden. Damit wird das Konzentrationsgebot erfüllt. Eine abschließende Bewertung ist durch den Landkreis Cuxhaven als untere Landesplanungsbehörde vorzunehmen.

Ausschnitt aus dem RROP 2012, LK Cuxhaven



Quelle: RROP 2012, Landkreis Cuxhaven
Bearbeitung: cima 2023

Kurzprüfung EDEKA Cuxhaven

Raumordnerische Vorprüfung gemäß LROP

Integrationsgebot:

„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.“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 05, Satz 1 und 2)

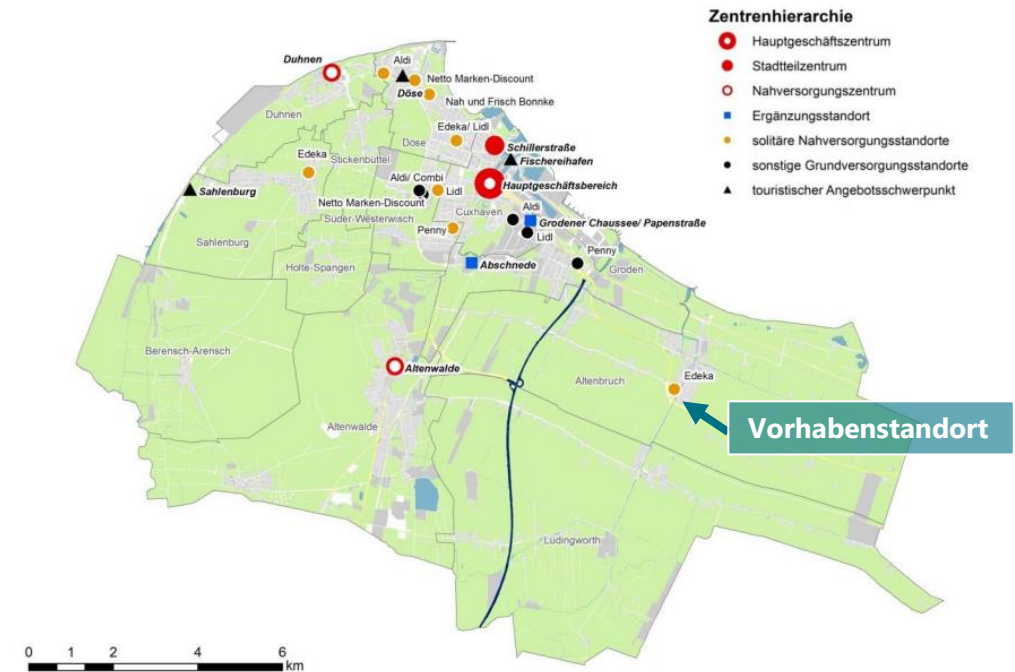
„**Städtebaulich integrierte Lagen** im Sinne des LROP stehen im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2a BauGB. Sie verfügen über ein vielfältiges und dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, die auch fußläufig als im Wesentlichen zusammengehörend erfahren werden können. Städtebaulich integrierte Lagen sind in das **ÖPNV-Netz** eingebunden.“ (Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP, 5.8)

- Die Stadt Cuxhaven verfügt über ein gültiges Einzelhandelskonzept (2014) inkl. einer Zentrenstruktur (siehe rechts).
- Das Planvorhaben ist nicht in einem zentralen Versorgungsbereich eingefasst (solitärer Nahversorgungsstandort).
- Eine ÖPNV-Anbindung liegt am Standort in unmittelbarer Nähe vor.

Dem Integrationsgebot kann nicht unmittelbar entsprochen werden. Hinzuweisen ist somit auf die Prüfung der Ausnahmeregelung zum Integrationsgebot.

Zentrenstruktur im Cuxhavener Einzelhandelskonzept, 2014

Karte 16: Perspektivische Standortstruktur in Cuxhaven



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis;
Inklusive des zum Jahresende 2013 geschlossenen Lebensmitteldiscounters Penny am Schneidemühlplatz.

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Cuxhaven, 2014

Kurzprüfung EDEKA Cuxhaven

Raumordnerische Vorprüfung gemäß LROP

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

Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP, S. 53)



Kurzprüfung EDEKA Cuxhaven

Ausnahmeregelung zum Integrationsgebot

Kriterium 1 der Ausnahmeregelung:

- Auf mindestens **90 % der Verkaufsfläche** des großflächigen Einzelhandelsprojekts sind **periodische Sortimente** zu vertreiben, d. h. maximal 10 % (=Rand-/ Nebensortimente) aperiodische Sortimente sind zulässig.



Kann erfüllt werden und ist bauleitplanerisch abzusichern.

Sortiments- und Umsatzstruktur des Planvorhabens

CIMA Sortiment	Planung EDEKA-Markt Cuxhaven-Altenbruch	
	VK in m ²	Umsatz in Mio. €
Periodischer Bedarf gesamt	1.375	5,53
davon Nahrungs- und Genussmittel	1.275	5,10
Aperiodischer Bedarf gesamt	125	0,30
Gesamt	1.500	5,82

Quelle: cima 2023

15

Kriterium 3 der Ausnahmeregelung:

- Es wird der Nachweis erbracht, dass **städtebauliche oder siedlungsstrukturelle Gründe** eine Vorhabenansiedlung in städtebaulich integrierter Lage unmöglich machen.



- Die Siedlungsstruktur des OT Altenbruch ist als deutlich abgesetzt von Cuxhaven zu bezeichnen.
- Eine Ansiedlung im ca. 8 km (PKW-Fahrdistanz) entfernten Cuxhavener Hauptzentrum stellt zudem keine Lösung zur adäquaten Nahversorgung in Altenbruch dar.
- Mit Ausnahme des EDEKA-Marktes befindet sich kein weiterer großflächiger Nahversorgungsbetrieb in Altenbruch. Damit verfügt dieser über eine bedeutende wohnortnahe Versorgungsfunktion, die auch konzeptuell gewürdigt wird.
- Durch die kleinteilig parzellierten Grundstücke im Ortskern, den Erhalt gewachsener baulicher Strukturen und fehlende Nutzungsfunktionen ist keine Möglichkeit der Realisierung im restlichen OT Altenbruch ersichtlich.

Aus siedlungsstrukturellen Gründen würde eine Ansiedlung in Cuxhaven nicht dazu beitragen, die Nahversorgung in Altenbruch sicherzustellen. Zudem besteht im Ortskern von Altenbruch keine ersichtliche Möglichkeit der Ansiedlung. Im Sinne einer Suche „von innen nach außen“ bildet der Planstandort das nächstgelegene geeignete Grundstück zur Realisierung.

Kurzprüfung EDEKA Cuxhaven

Ausnahmeregelung zum Integrationsgebot

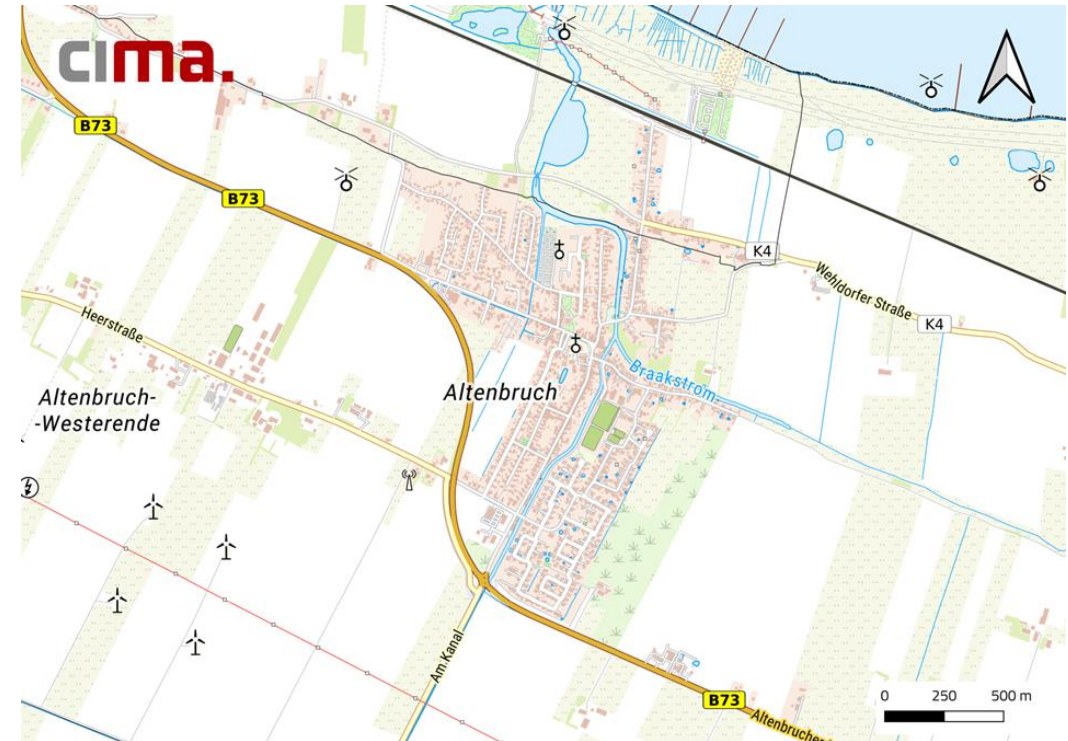
Kriterium 4 der Ausnahmeregelung:

- liegt innerhalb des **zentralen Siedlungsgebietes**,
- verfügt über einen räumlich funktionellen **Zusammenhang zu Wohngebieten**
- ist in das Netz des **ÖPNV** eingebunden.



Die Punkte können jeweils als erfüllt betrachtet werden (siehe Folien 2 und 11).

Planstandort im Cuxhavener Ortsteil Altenbruch



Kartengrundlage: © GeoBasis DE/BKG, 2023
Bearbeitung: cima 2023

Voreinschätzung zur Ausnahme vom Integrationsgebot

- Auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche des großflächigen Einzelhandelsprojekts sind periodische Sortimente zu vertreiben
- Es liegt ein verbindliches städtebauliches Konzept vor.
- Es wird der Nachweis erbracht, dass städtebauliche oder siedlungsstrukturelle Gründe eine Vorhabenansiedlung in städtebaulich integrierter Lage unmöglich machen.
- Lage innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes, Räumlich funktioneller Zusammenhang zu Wohngebieten, Einbindung in das Netz des ÖPNV



(Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP, S. 53)

- Im Cuxhavener Ortsteil Altenbruch wird die Erweiterung eines EDEKA-Marktes am St. Annen-Weg 2 erwogen.
- Der Markt soll von rd. 844 m² (zzgl. 30 m² Bäckerei) auf rd. 1.500 m² Verkaufsfläche erweitert werden.
- Wohnbebauung schließt insbesondere östlich und nördlich des Vorhabenstandortes im Ortsteil Altenbruch an.
- Eine ÖPNV-Anbindung befindet sich mit der Haltestelle „St. Annen-Weg“ unmittelbar am Planstandort.

Die Standorteigenschaften zur Erweiterung eines EDEKA-Marktes am St. Annen-Weg sind grundsätzlich als gut zu bewerten.

Das Planvorhaben eröffnet die Möglichkeit, die Nahversorgungssituation insbesondere für die umliegenden Wohngebiete aufzuwerten.

Dem Integrationsgebot des LROP kann nicht unmittelbar entsprochen werden.

In einer ersten Voreinschätzung können die Kriterien zur Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes voraussichtlich erfüllt werden.

Planstandort im Cuxhavener Ortsteil Altenbruch



Kartengrundlage: © GeoBasis DE/BKG, 2023
Bearbeitung: cima 2023

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Die auftraggebende Stelle kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der cima als Urheberin zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstaltende von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeitenden. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber der auftraggebenden Stelle im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.