



Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung GmbH

B-Plan 85

"Sondergebiet Einzelhandel an der Langenberger Straße"

**Gutachterliche Stellungnahme
zur geplanten Erweiterung des Aldi-Marktes
in der Gemeinde Hude (Oldb)**

im Auftrag der Gemeinde Hude

Bearbeitung:

Dr. rer.pol. Urs Christoph Fürst

Lörrach, 16. Mai 2023

Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH**Geschäftsführer:**

Prof. Dr. Donato Acocella
Dipl.-Geograph Peter Helbig

Handelsregister:

Amtsgericht Freiburg im Breisgau
HRB: 723138

Urheberrecht:

Der vorliegende Bericht unterliegt dem Urheberrecht - § 2 (2) sowie § 31 (2) des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger Genehmigung des Büros Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig. Das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Sekundärdaten.

Datenschutzerklärung:

Das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH berücksichtigt die Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung und des Bundesdatenschutzgesetzes. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten erfolgt nach Artikel 6 (1 e) DSGVO.

Gendergerechte Sprache:

Das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH ist bemüht, in allen seinen Texten eine gendergerechte Sprache zu verwenden. Wo dies möglich ist, erfolgt eine Abstimmung mit dem Auftraggeber über die zu verwendende Form bzw. über die in der jeweiligen Gemeinde aktuell verwendete Schreibweise.

INHALTSVERZEICHNIS:

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	1
2. METHODIK	3
2.1 Vorgehensweise	3
2.2 Worst-case-Ansatz	6
3. BEURTEILUNG VOR DEM HINTERGRUND DES STANDORTES (INTEGRATIONSGEBOT UND VORGABEN EINZELHANDESENTWICKLUNGSKONZEPT)	6
4. RELEVANTE IST-SITUATION IM SORTIMENTSBEREICH NAHRUNGS-/ GENUSSMITTEL	11
5. BETRIEBLICHE ECKDATEN DES VORHABENS	12
6. BEURTEILUNG DER DIMENSIONIERUNG DES VORHABENS (AUCH KONGRUENZGEBOT)	15
7. BEURTEILUNG DER AUSWIRKUNGEN (BEEINTRÄCHTIGUNGSVERBOT/ § 2 (2) BAUGB)	18
8. BEURTEILUNG VOR DEM HINTERGRUND DER STÄDTEBAULICHEN ZIELE DER GEMEINDE	19
9. ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNGEN	22

FOTOVERZEICHNIS:

Foto 1: vom zentralen Versorgungsbereich Hude Richtung Aldi über Stöverskamp.....	7
Foto 2: vom zentralen Versorgungsbereich Hude Richtung Aldi über Stöverskamp.....	7
Foto 3: vom zentralen Versorgungsbereich Hude Richtung Aldi über Auf der Nordheide/ Langenberger Str.....	7
Foto 4: vom zentralen Versorgungsbereich Hude Richtung Aldi über Auf der Nordheide/ Langenberger Str.....	7
Foto 5: Bushaltestelle Fritz-Reuter-Weg.....	7
Foto 6: Aldi-Markt von Nordwesten.....	7
Foto 7: Aldi-Markt von Südosten.....	8
Foto 8: Unterführung Richtung Hude Süd.....	8
Foto 9: Wohnbebauung jenseits der Langenberger Straße.....	9
Foto 10: Wohnbebauung jenseits der Langenberger Straße.....	9

KARTENVERZEICHNIS:

Karte 1: Zentraler Versorgungsbereich Hude und Vorhabenstandort	8
Karte 2: Fußläufiges Umfeld des Vorhabens: 700 Meter Realdistanz und 1.000 Meter Luftlinie.....	10
Karte 3: Lebensmittel-Nahversorgungsangebot in Hude	12

TABELLE:

Tab. 1: Kaufkraft im Umfeld des Aldi-Marktes, Planumsätze sowie Relation der Planumsätze zur Kaufkraft - Kaufkraft und Umsatz in Mio. €, Relationen in Prozent	16
--	----



1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Die Gemeinde Hude (rd. 16.350 Einwohnerinnen und Einwohner¹) verfolgt seit 1989 ein Einzelhandelsentwicklungskonzept. Dieses wurde aktuell fortgeschrieben².

Der bestehende Aldi-Lebensmitteldiscounter im Hauptort Hude (Langenberger Str. 2), südöstlich des zentralen Versorgungsbereichs Hude, möchte seine Verkaufsfläche (VKF) von derzeit 887 m² auf 1.042 m² erweitern. Dafür soll der Markt um ca. 3 m in Richtung Straße verlängert und eine Lagerwand versetzt werden.

Durch die Modernisierung möchte die Fa. Aldi nach eigenen Angaben

- durch Änderung der Dachform und Errichtung einer PV-Anlage eine nachhaltige, klimaneutrale Energieversorgung schaffen,
- durch Erneuerung der Straßenansicht mit bodentiefen Fenstern zur Straßenseite, neuen Fußbodenbelag und andere Deckenhöhe die optische Wahrnehmung modernisieren,
- durch einen separaten Backwarenraum, breitere Gänge und niedrigere Regale den Kundenkomfort steigern und
- eine Trennung des Lkw-Lieferverkehrs vom Pkw-Kundenverkehr erreichen.

Der derzeit gültige B-Plan 85 "Sondergebiet Einzelhandel an der Langenberger Straße" vom August 2010, bekannt gemacht am 19.12.14, setzt ein SO mit der Zweckbestimmung Lebensmitteleinzelhandel fest und begrenzt die Verkaufsfläche auf maximal 890 m²; weitere Sortimente sind als Randsortimente auf maximal 10% der zulässigen maximalen Verkaufsfläche begrenzt.

Änderungsbedarf ergibt sich neben der Überschreitung der bislang zulässigen maximalen Verkaufsfläche auch aus einer Überschreitung der Baugrenze zur Straße und einer Erweiterung der bestehenden Überbauung des Regenwasserkanals um ca. 2 weitere Meter im Eingangsbereich des Marktes.

¹ Amtliche Bevölkerungszahl nach Landesamt für Statistik Niedersachsen, Stand 30.09.22.

² Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Einzelhandelsentwicklungskonzept der Gemeinde Hude (Oldb) 2023 - vom Gemeinderat beschlossen in der Sitzung am 23.03.23, Lörrach, 10. Februar 23 (im Weiteren EEK 2023); zu dessen Begründung Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Aktualisierung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Gemeinde Hude (Oldb) und Stärkungskonzept für die Zentren Hude und Wüstring - Endbericht, Nürnberg/ Dortmund/ Lörrach, 10. Februar 23 (im Weiteren Büro Dr. Acocella 2023b).



Als Einzelhandelsgroßprojekt muss das Vorhaben zum einen die Ziele der Landesplanung einhalten³; zum anderen ist im Hinblick auf das B-Plan-Verfahren zu beurteilen, ob die Erweiterung mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept vereinbar ist. Dabei ist ein evtl. Widerspruch zum Konzept, da dieses keine direkte Bindungswirkung entfaltet, nicht gleichbedeutend mit einer Unmöglichkeit der Erweiterung⁴. Allerdings muss sich der Gemeinderat zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses eines solchen Widerspruchs bewusst sein. [Die Bedeutung eines Verstoßes gegen das Einzelhandelsentwicklungskonzept hinsichtlich seiner Folgen für dessen künftige Anwendbarkeit ist in einem solchen Fall rechtlich zu bewerten.]

Die Gemeinde Hude hat das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung mit einer im weiteren Verfahren verwendbaren gutachterlichen Beurteilung der Erweiterung beauftragt.

Der Standort des Vorhabens liegt außerhalb der im Einzelhandelsentwicklungskonzept abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche. Allerdings ermöglicht das Konzept explizit Ansiedlungen/ Erweiterungen von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel auch außerhalb der abgegrenzten Zentren an integrierten Standorten. Voraussetzung dafür ist, dass der Betrieb standortgerecht dimensioniert ist, d.h. der Nahversorgung der Bevölkerung dient⁵.

Vor diesem Hintergrund waren die folgenden Arbeitsschritte erforderlich:

- Darstellung des methodischen Ansatzes (vgl. Kap. 2),
- Beurteilung des Vorhabenstandortes vor dem Hintergrund der landesplanerischen Ziele sowie des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (vgl. Kap. 3),
- Darstellung der relevanten Ist-Situation (vgl. Kap. 4),
- Berechnung der im erweiterten Vorhaben sortimentsweise zu erwartenden Umsätze auf Basis der angestrebten Verkaufsflächen (vgl. Kap. 5),
- Beurteilung der standortgerechten Dimensionierung sowie der Einhaltung des Kongruenzgebotes (vgl. Kap. 6),

³ LROP 2017. Das RROP aus dem Jahr 1996 ist aktuell nicht mehr gültig.

⁴ Vgl. z.B. VGH Baden-Württemberg: Urteil vom 09.06.11, Az. 3 S 2584/10.

⁵ Vgl. EEK 2023, Ziff. 3 sowie Büro Dr. Acocella 2023b, a.a.O., Kap. 8.2.1, jeweils Leitsatz 1c, (in 2023b S. 83) sowie S. 84.



- Beurteilung des Vorhabens im Hinblick auf die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes (vgl. Kap. 7)
- und Beurteilung des Vorhabens vor dem Hintergrund der städtebaulichen Ziele der Gemeinde Hude (vgl. Kap. 8).

Das "Design" der Stellungnahme berücksichtigt formale und inhaltliche Anforderungen, die sich aus einschlägigen Gerichtsurteilen zu ähnlichen Verfahren ergeben haben. Die Stellungnahme ist so aufgebaut, dass sie im B-Planverfahren verwendet werden kann.

Um in der Entscheidungsfindung möglichst breit aufgestellt zu sein, wurden der Landkreis Oldenburg aus raumordnerischer und städtebaulicher Sicht und die IHK Oldenburg in den gesamten Prozess mit eingebunden.

Dafür hat zunächst am 02.02.23 ein Termin mit dem Landkreis Oldenburg stattgefunden, bei dem die Eckdaten, die Vorgehensweise, abgeleitete erste Bewertungen und die grundsätzliche Möglichkeit der Erweiterung abgestimmt wurden.

Der IHK und dem Landkreis Oldenburg wurde der Entwurf der Stellungnahme übermittelt; die vorliegende endgültige Fassung berücksichtigt deren Rückäußerungen⁶.

2. METHODIK

2.1 Vorgehensweise

Zunächst ist der Standort vor dem Hintergrund der landesplanerischen Vorgaben sowie des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes zu beurteilen (vgl. Kap. 3).

Im Hinblick auf die Dimensionierung (sowohl Einzelhandelsentwicklungskonzept als auch Einschätzung, ob es sich beim erweiterten Markt um einen Betrieb der wohnortbezogenen Nahversorgung handelt, als auch Kongruenzgebot) und die Beurteilung hinsichtlich der Auswirkungen (Beeinträchtigungsverbot/ § 2 (2) BauGB) ist das Vorhaben mit sortimentsweisen Verkaufsflächen (die im B-Plan - sofern verträglich - festgesetzt werden können) und sortimentsweisen Umsätzen darzustellen (Kap. 5). Dabei genügt ein Abstellen auf die Hauptsortimente Nahrungs-/ Genussmittel und Drogeriewaren.

⁶ Landkreis Oldenburg: Stellungnahme vom 18.04.23; IHK Oldenburg: Mail vom 17.04.23.



Um einen möglichst lange "haltbaren" B-Plan zu erreichen, schlagen wir vor, einen Flexibilisierungsansatz zu verfolgen (Festsetzung sortimentsweiser Obergrenzen, die in der Summe über die insgesamt zulässige Verkaufsfläche hinausgehen).

Um eine tragfähige Grundlage zu schaffen, ist bei der Ableitung des zu erwartenden Umsatzes ein worst-case-Ansatz zu verfolgen (vgl. Kap. 2.2).

Im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot/ wesentliche Beeinträchtigungen reicht das Abstellen auf den *zusätzlichen* Umsatz aus, da die Kaufkraft zum Bestand bereits fließt; der (beibehaltene) Bestand löst keine neuen/ zusätzlichen Umverteilungswirkungen aus⁷.

Zwar verbessert sich durch eine Erweiterung die Nahversorgungssituation rein *räumlich* nicht. Dennoch wird die im Gutachten zur Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes enthaltene Darstellung⁸ für das Standortumfeld ähnlich wiedergegeben.

Im Hinblick auf die standortgerechte Dimensionierung (Einzelhandelsentwicklungskonzept) erfolgt ein Vergleich des *gesamten* maximalen Planumsatzes im erweiterten Markt mit der Kaufkraft im fußläufigen Umfeld des Vorhabens (700 m Realdistanz) sowie in einem erweiterten fußläufigen Umfeld (1.000 m Luftlinie; Kap. 6).

Dabei könnten in diesem Umfeld konkretisierte Wohnbauvorhaben, die in absehbarer Zeit realisiert werden sollen, berücksichtigt werden.

Zusätzlich erfolgt gemäß der Abstimmung mit dem Landkreis Oldenburg im Hinblick auf die Frage, ob es sich um einen Betrieb zur wohnortbezogenen Nahversorgung handelt, angesichts des ländlich geprägten Umfelds ein Vergleich mit der Kaufkraft im Umkreis von 1.500 m Luftlinie.

Die Kaufkraft wird auf Grundlage der aktuellsten vorliegenden IFH-Daten ermittelt⁹.

In diesem Zusammenhang wird auch dargelegt, dass bei einem standortgerecht dimensionierten Vorhaben das Kongruenzgebot grundzentral eingehalten ist (für das auch auf die Kaufkraft im Verflechtungsbereich Hude abgestellt werden könnte).

Im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot/ wesentliche Beeinträchtigungen ist der Bestandsumsatz von Bedeutung.

⁷ Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 06.11.08, Az. 10 A 2601/07.

⁸ Büro Dr. Acocella 2023b, a.a.O., Karte 5 (S. 52).

⁹ IFH, Köln: IFH-Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2022.



Die für die Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes erhobenen Daten (Erhebung im Mai 2022¹⁰) können auch im Hinblick auf die inzwischen hohen gerichtlichen Anforderungen an die Aktualität der Daten zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses als hinreichend aktuell angesehen werden¹¹.

Die Erfassung der Verkaufsflächen in den einzelnen Geschäften erfolgte 2022 jeweils sortimentsgenau: Die Betriebe wurden nicht insgesamt dem Lebensmittel- bzw. Drogeriebereich zugerechnet, sondern die Sortimente wurden einzeln erfasst¹².

Die Umsätze wurden auf der Grundlage vorliegender Daten zur sortiments-, betreiber- und betriebsformenbezogenen Leistungsfähigkeit unter Berücksichtigung der örtlichen Situation hochgerechnet¹³.

Anschließend ist darzulegen, dass auch ohne vertiefte Verträglichkeitsuntersuchung wesentliche Auswirkungen auf ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung ausgeschlossen werden können, dass das Vorhaben mithin auch das Beeinträchtigungsverbot einhält/ § 2 (2) BauGB entspricht (Kap. 7). Dafür wird der unter worst-case-Aspekten abgeleitete maximale *zusätzliche* Planumsatz mit dem Bestandsumsatz im Hauptsortimentsbereich des Vorhabens - Nahrungs-/ Genussmittel - in der Gemeinde Hude verglichen.

Ergibt sich aus diesem Vergleich von Plan- und Bestandsumsatz, dass auf dieser Grundlage ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot sicher ausgeschlossen werden kann, so ist eine vertiefte Verträglichkeitsuntersuchung u.E. nicht erforderlich.

Abschließend wird das Erweiterungsvorhaben vor dem Hintergrund der städtebaulichen Ziele der Gemeinde Hude, wie sie insbesondere dem Einzelhandelsentwicklungskonzept zugrunde liegen, beurteilt (Kap. 8).

¹⁰ Büro Dr. Acocella 2023b, a.a.O., S. 30.

¹¹ Ohnehin erscheint eine umfängliche Aktualisierung bei einer Erweiterung um etwa 150 m² VKF nicht erforderlich.

¹² Büro Dr. Acocella 2023b, a.a.O., S. 30.

¹³ Büro Dr. Acocella 2023b, a.a.O., S. 30.



2.2 Worst-case-Ansatz

Bei Verträglichkeitsuntersuchungen - und somit auch bei Beurteilungen der Verträglichkeit eines Vorhabens - sollte der Rechtsprechung folgend¹⁴ ein worst-case-Ansatz zugrunde gelegt werden: Aus Sicht des zu beurteilenden Vorhabens sollen möglichst nachteilige Eckdaten gewählt werden, damit die Auswirkungen auf keinen Fall unterschätzt werden, in keinem Fall mithin für ein unverträgliches Vorhaben eine Verträglichkeit abgeleitet wird. Ein solcher Ansatz soll die mit Prognosen immanent verbundenen Unsicherheiten minimieren und damit mögliche Unterbewertungen der potenziellen Auswirkungen bzw. eine Fehleinschätzung der Verträglichkeit vermeiden - allerdings trotzdem realitätsnah sein.

Dieser worst-case-Ansatz kann sich in sehr unterschiedlichen Aspekten zeigen (im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen z.B. eher zu niedriger Ansatz des Bestandsumsatzes, möglichst hoher Anteil des Umsatzes aus einem in der Tendenz eher zu kleinen Einzugsgebiet, geringer Anteil an Streuumsätzen, Konzentration der Umverteilungen auf den Untersuchungsbereich, keine Berücksichtigung positiver Zusatzeffekte wie zusätzlicher Einkommen durch den Betrieb des Vorhabens). Als entscheidender Punkt kann dabei aber die Flächenleistung des Vorhabens angesehen werden: Für diese sollte ein oberer Wert gewählt werden.

3. BEURTEILUNG VOR DEM HINTERGRUND DES STANDORTES (INTEGRATIONSGEBOT UND VORGABEN EINZELHANDELTWICKLUNGSKONZEPT)

Der Standort des Aldi-Marktes befindet sich im nordöstlichen Siedlungsbereich der Ortschaft Hude südlich der Langenberger Straße unmittelbar nördlich der Bahnlinie, angrenzend an das Firmengelände der Amazonen-Werke.

Der Standort liegt in etwa 700 Meter Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich Hude (vgl. auch Karte 1, S. 8).

Auch die Verbindung des Marktes zum zentralen Versorgungsbereich kann diese Entfernung nicht relativieren.

¹⁴ Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 28.09.16, Az. 7 D 96/14.NE, insbes. Rn. 8 in Verbindung mit Rn. 79 zur anzusetzenden Flächenleistung; OVG NRW: Urteil vom 02.10.13, Az. 7 D 18/13.NE, Rn. 85 mit Verweisen auf andere Urteile in Rn. 86 sowie bereits OVG NRW: Urteil vom 07.12.00, Az. 7a D 60/99.NE; in anderem Zusammenhang auch BVerwG: Beschluss vom 17.07.08 (Az. 9 B 15/08).

Foto 1: vom zentralen Versorgungsbereich Hude Richtung Aldi über Stöverskamp



Quelle: eigenes Foto, Februar 2023

Foto 2: vom zentralen Versorgungsbereich Hude Richtung Aldi über Stöverskamp



Quelle: eigenes Foto, Februar 2023

Foto 3: vom zentralen Versorgungsbereich Hude Richtung Aldi über Auf der Nordheide/ Langenberger Str.



Quelle: eigenes Foto, Februar 2023

Foto 4: vom zentralen Versorgungsbereich Hude Richtung Aldi über Auf der Nordheide/ Langenberger Str.



Quelle: eigenes Foto, Februar 2023

Somit ist am Standort das Integrationsgebot¹⁵ nicht eingehalten: Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind grundsätzlich nicht zulässig. Allerdings findet sich in geringer Entfernung die Bushaltestelle Fritz-Reuter-Weg.

Foto 5: Bushaltestelle Fritz-Reuter-Weg



Quelle: eigenes Foto, Februar 2023

Foto 6: Aldi-Markt von Nordwesten

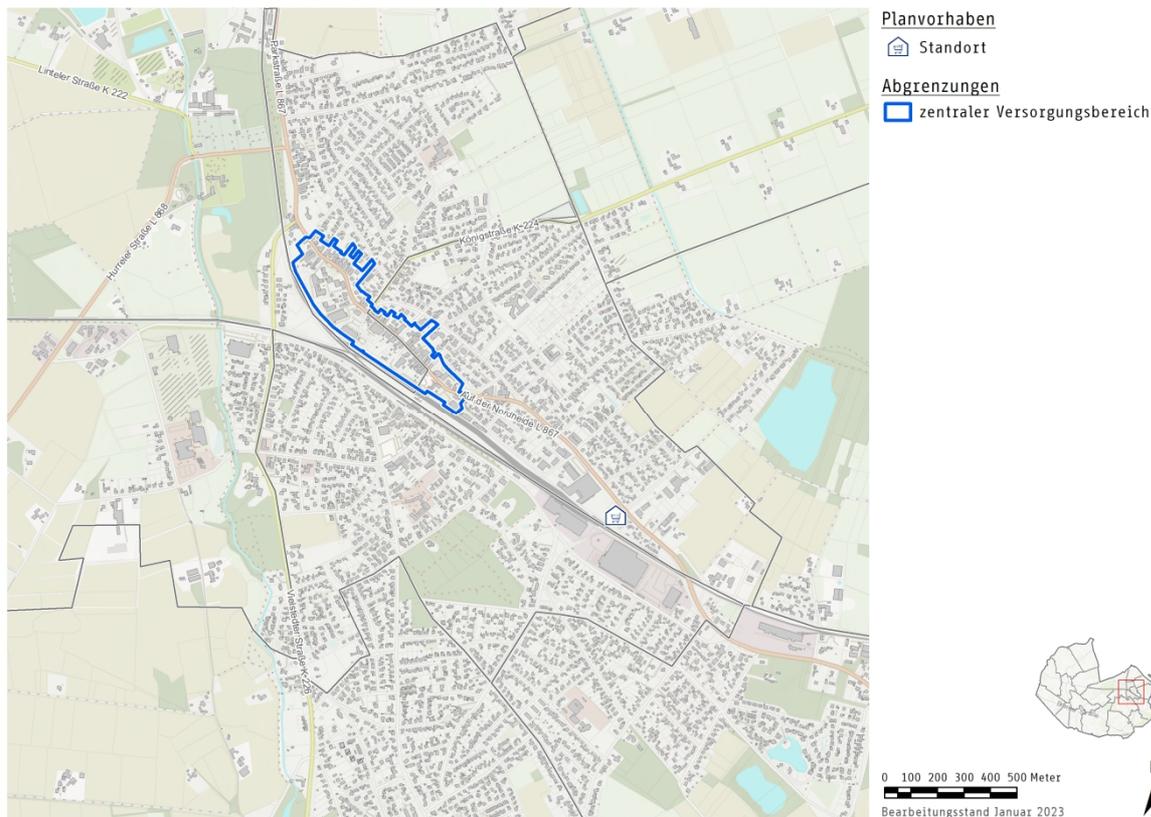


Quelle: eigenes Foto, Februar 2023

¹⁵ LROP, Abschnitt 2.3, Ziff. 05, Satz 1.



Karte 1: Zentraler Versorgungsbereich Hude und Vorhabenstandort



Quelle: Gemeinde Hude; EEK 2023, Ziff. 4; Büro Dr. Acocella 2023b, a.a.O., Karte 6; eigene Darstellung; Kartengrundlage zusätzlich: © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Foto 7: Aldi-Markt von Südosten



Quelle: eigenes Foto, Februar 2023

Foto 8: Unterführung Richtung Hude Süd



Quelle: eigenes Foto, Februar 2023

Der Standort liegt außerhalb der im Einzelhandelsentwicklungskonzept abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche, sodass **entsprechend dem Einzelhandelsentwicklungskonzept¹⁶ grundsätzlich kein zentrenrelevanter Einzelhandel zugelassen**

¹⁶ Vgl. zu den Leitsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung EEK 2023, Ziff. 3; zu diesen und zum Folgenden auch Büro Dr. Acocella 2023b, a.a.O., Kap. 8.2.1 (S. 82ff.).

werden sollte. Eine *Ausnahme* ermöglicht das Konzept jedoch für nahversorgungsrelevante Sortimente an sonstigen integrierten Standorten, sofern diese einer wohnungsnahen Grundversorgung dienen und standortgerecht dimensioniert sind.

Zwar findet sich nordwestlich anschließend das Firmengelände der Amazonen-Werke. Angesichts der Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Langenberger Straße kann der Standort aber als integriert eingestuft werden.

Der Standort ist aus der Ortschaft Hude, insbesondere auch aus dem ausschließlich durch den Aldi-Markt nahversorgten Bereich (vgl. Kap. 4, insbes. Karte 3, S. 12), zu Fuß erreichbar: Die Entfernung beträgt z.T. weniger als 700 m (Realdistanz) (vgl. auch zum Folgenden Karte 2, folgende Seite).

Foto 9: Wohnbebauung jenseits der Langenberger Straße



Quelle: eigenes Foto, Februar 2023

Foto 10: Wohnbebauung jenseits der Langenberger Straße



Quelle: eigenes Foto, Februar 2023

Damit ist die **erste Ausnahmenvoraussetzung für eine ausnahmsweise Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes gemäß dem Einzelhandelsentwicklungskonzept erfüllt.**

Angesichts der Lage außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche, aber an einem integrierten Standort, sowie der weit überwiegend nahversorgungsrelevanten Angebote (vgl. Kap. 5) ergibt sich aus dem **Einzelhandelsentwicklungskonzept** als **Voraussetzung** für eine Erweiterung des Lebensmittelmarktes die **standortgerechte Dimensionierung**¹⁷ (vgl. dazu Kap. 6).

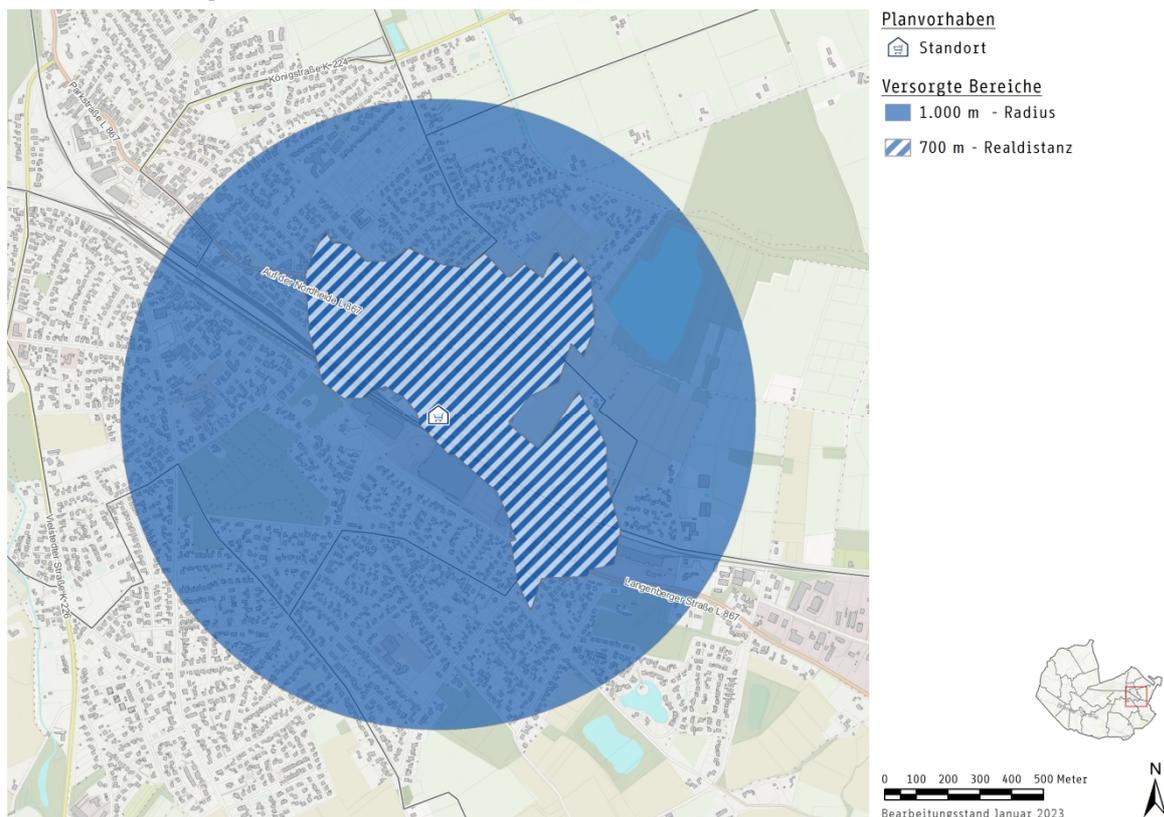
In einer Realdistanz von 700 Metern leben mit gut 800 rd. 5% der Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Hude; in einem Umkreis von 1.000 Metern Luftlinie sind dies

¹⁷ EEK 2023, Ziff. 3; vgl. auch Büro Dr. Acocella 2023b, a.a.O., Kap. 8.2.1 (S. 82ff.).



mit rd. 4.900 nahezu ein Drittel der Einwohnerinnen und Einwohner in der Gemeinde (bzw. nahezu die Hälfte der Einwohnerinnen und Einwohner in der Ortschaft Hude). In einem Umkreis von 1.500 Metern Luftlinie, der in Abstimmung mit dem Landkreis Oldenburg zusätzlich berücksichtigt wurde, leben mit nahezu 9.000 mehr als die Hälfte der Einwohnerinnen und Einwohner in der Gemeinde bzw. rd. 85% der Einwohnerinnen und Einwohner in der Ortschaft Hude).

Karte 2: Fußläufiges Umfeld des Vorhabens: 700 Meter Realdistanz und 1.000 Meter Luftlinie



Quelle: Gemeinde Hude; eigene Darstellung; Kartengrundlage zusätzlich: © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Zwar ist bei den angegebenen Bevölkerungszahlen für die Luftlinien-Distanz zu berücksichtigen, dass große Teile der Einwohnerinnen und Einwohner südlich der Bahnlinie den Standort *derzeit* zu Fuß nur mit erheblichen Umwegen erreichen können. Perspektivisch kann aber berücksichtigt werden, dass vorgesehen ist, die Bahnunterführung (vgl. Foto 8, S. 8), die sich auf dem Firmengelände der Amazonas-Werke befindet, der Öffentlichkeit zugänglich zu machen - was die IHK Oldenburg nach Möglichkeit schon vor der Erweiterung umgesetzt sähe: Dadurch würde der Markt auch aus den bisher nicht nahversorgten Bereichen südlich der Bahnlinie (vgl. Karte 3, S. 12) zu Fuß erreichbar.



4. RELEVANTE IST-SITUATION IM SORTIMENTSBEREICH NAHRUNGS-/ GENUSSMITTEL

Insgesamt sind in der Gemeinde Hude im Mai 2022 rd. 20 Einzelhandelsbetriebe mit Angeboten im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel (ohne Lebensmittelhandwerk) erfasst worden.

Auf gut 7.000 m² VKF wird ein Umsatz von rd. 46,8 Mio. € erzielt¹⁸. Bei einer Kaufkraft des *gesamten Einzelhandels* von rd. 43,1 Mio. € errechnet sich daraus eine Bindungsquote/ Zentralität von rd. 108%, was einem geringfügigen Kaufkraftzufluss entspricht¹⁹.

Das Angebot findet sich nahezu ausschließlich an integrierten Standorten, wobei mehr als die Hälfte auf die beiden zentralen Versorgungsbereiche entfiel (rd. 42% auf den zentralen Versorgungsbereich Hude, rd. 12% auf den zentralen Versorgungsbereich Wüstring, rd. 45% an integrierten Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche)²⁰.

Insbesondere im Lebensmittelbereich kommt neben dieser quantitativen Betrachtung im Hinblick auf die *Nahversorgung* auch der räumlichen Komponente erhebliche Bedeutung zu.

In Karte 3 (folgende Seite) ist die räumliche Nahversorgungssituation im Lebensmittelbereich dargestellt, wobei das Erweiterungsvorhaben schraffiert hervorgehoben ist.

Es zeigt sich, dass Teile der Ortschaft Hude ohne fußläufige Lebensmittelnahversorgung sind und für einen Teil im Osten der Aldi-Markt den einzigen zu Fuß erreichbaren Lebensmittelmarkt darstellt, sodass dessen Vorhandensein eine Nahversorgungslücke *verhindert*: Mehr als 400 Einwohnerinnen und Einwohner werden allein durch diesen nahversorgt.

Bei einer Erweiterung ist zu beachten, dass sich die Nahversorgungssituation dadurch nicht ändert: Die zu verzeichnenden Lücken bleiben unverändert.

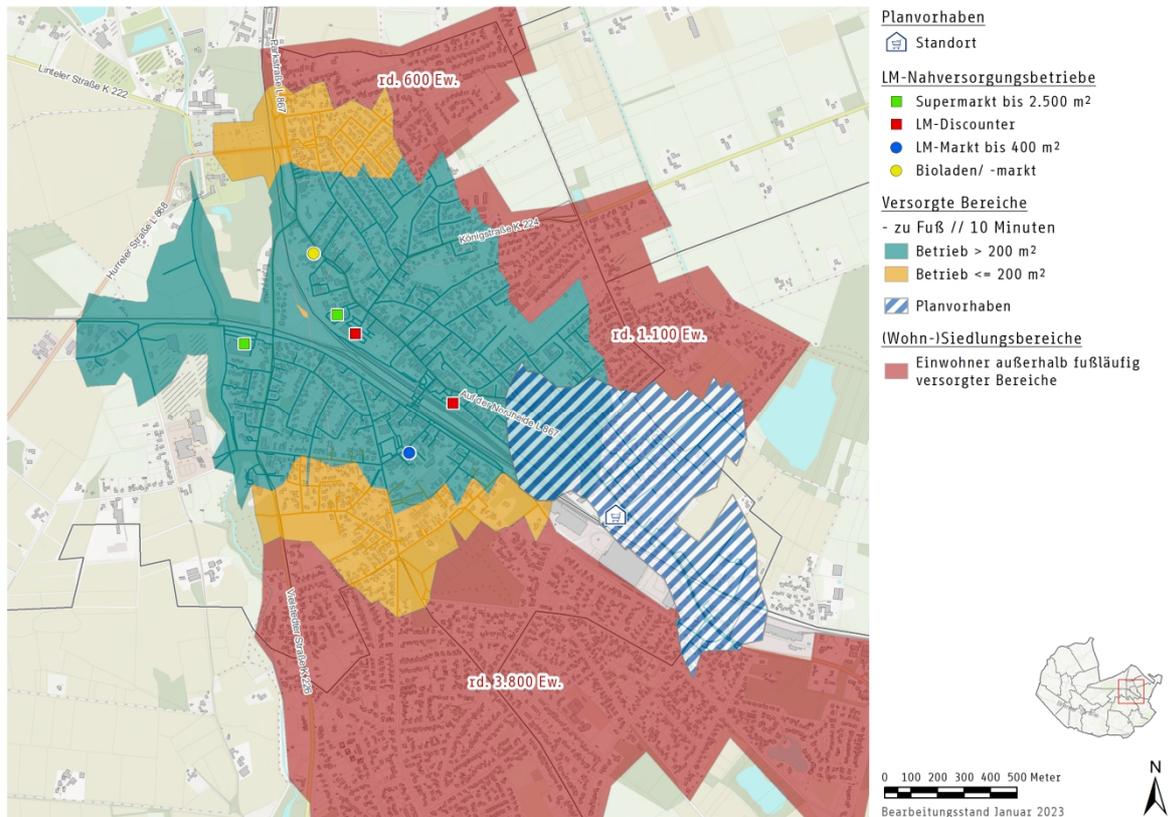
¹⁸ Vgl. hierzu und zum Folgenden Büro Dr. Acocella 2023b, a.a.O., Tab. A - 4 (S. 112).

¹⁹ Wird ausschließlich auf die dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehende Kaufkraft abgestellt, so errechnet sich (einschließlich Lebensmittelhandwerk eine Bindungsquote/ Zentralität von rd. 106%; vgl. Büro Dr. Acocella 2023b, a.a.O., Tab. 2 (S. 35).

²⁰ Vgl. auch Büro Dr. Acocella 2023b, a.a.O., Abb. 9 (S. 50).



Karte 3: Lebensmittel-Nahversorgungsangebot in Hude



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Mai 2022; Kartengrundlage: Gemeinde Hude; © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

5. BETRIEBLICHE ECKDATEN DES VORHABENS

Für den erweiterten Aldi-Markt wird eine Größe von rd. 1.040 m² VKF angestrebt. Was dabei als Verkaufsfläche anzusehen ist, ergibt sich aus den Urteilen des Bundesverwaltungsgerichts²¹.

Sowohl im Hinblick auf die Beurteilung der Größe des Gesamtvorhabens (auch bezüglich der Einschätzung, ob es sich beim erweiterten Markt um einen Betrieb der wohnortbezogenen Nahversorgung handelt, sowie des Kongruenzgebotes) als auch im Hinblick auf die mit der Erweiterung verbundenen Auswirkungen ist der (Zusatz-)

²¹ BVerwG: Pressemitteilung 63/ 2005 zu Urteilen vom 24.11.05 Az. 4 C 10.04 + 14.04 + 3.05 + 8.05: "In die Verkaufsfläche einzubeziehen sind alle Flächen, die vom Kunden betreten werden können oder die er - wie bei einer Fleischtheke mit Bedienung durch Geschäftspersonal - einsehen, aber aus hygienischen und anderen Gründen nicht betreten darf. Dabei kommt es nicht auf den Standort der Kassen an, so dass auch der Bereich, in den die Kunden nach der Bezahlung der Waren gelangen, einzubeziehen ist. Nicht zur Verkaufsfläche gehören dagegen die reinen Lagerflächen und abgetrennte Bereiche, in denen beispielsweise die Waren zubereitet und portioniert werden."



Umsatz im Planvorhaben von Bedeutung. Dafür ist es erforderlich, das Vorhaben auf der Sortimentsebene zu konkretisieren. Dabei kann im B-Plan nur das Sortimentskonzept festgesetzt werden, das der Überprüfung zugrunde gelegt wurde.

Eine Berücksichtigung des Betriebstyps ist dabei nicht erforderlich:

- Eine planungsrechtliche Steuerung von Betriebstypen ist u.E. nicht möglich.
- Auswirkungen erfolgen vorrangig sortimentsbezogen: Wettbewerb findet betriebs-typenübergreifend statt²².

In einem Lebensmitteldiscounter sind neben dem Hauptsortiment Nahrungs-/ Genussmittel insbesondere Drogeriewaren sowie - hinsichtlich ihrer Wirkungen kaum zu fassende - Aktionswaren (wöchentlich bzw. in kürzeren Abständen wechselnde Angebote insbesondere auch zentrenrelevanter Sortimente) zu erwarten²³. Für die weitere Untersuchung wird im Sinne eines worst-case-Ansatzes davon ausgegangen, dass im erweiterten Lebensmitteldiscounter 90% der Fläche mit Nahrungs-/ Genussmitteln und 10% der Fläche mit Drogeriewaren belegt werden können.

Bei Nahrungs-/ Genussmitteln sowie Drogeriewaren handelt es sich um nahversorgungs- und damit auch zentrenrelevante Sortimente im Sinne des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes²⁴; gemäß LROP handelt es sich dabei um zentrenrelevante Sortimente²⁵.

Zukunftsfähiger B-Plan (Flexibilisierungsansatz)

Im Hinblick auf einen zukunftsfähigen B-Plan halten wir es für angezeigt, neben der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche Obergrenzen für einzelne Sortimente festzusetzen, die in der Summe die Gesamtverkaufsfläche überschreiten.

Für das Planvorhaben schlagen wir die folgenden Obergrenzen vor:

- 90% der gesamten Verkaufsfläche für Nahrungs-/ Genussmittel und

²² Anders ließe sich beispielsweise nicht erklären, warum im Lebensmitteleinzelhandel die Discounter auch zu Lasten der Supermärkte ihren Marktanteil deutlich ausgebaut haben. Während Discounter 1991 noch einen Marktanteil von rd. 23% erreicht hatten, konnte dieser bis 2005 auf rd. 41% gesteigert werden und erreicht aktuell (2021) rd. 44%. Der Marktanteil der Supermärkte entwickelte sich zunächst umgekehrt: Von rd. 31% (1991) auf rd. 23% (2005); zwischenzeitlich erreichen Supermärkte einen Marktanteil, der knapp über demjenigen von 1991 liegt (rd. 32%).

²³ Daneben ist in einem Lebensmitteldiscounter in geringerem Umfang u.a. auch Tiernahrung zu erwarten; die entsprechenden sortimentsweisen Verkaufsflächen bleiben aber unter 50 m². Auf diesen Kleinstflächen sind keine Umsätze zu erwarten, die zu wesentlichen Auswirkungen führen.

²⁴ EEK 2023, Ziff. 2; vgl. auch Büro Dr. Acocella 2023b, a.a.O., Tab. 6 (S. 80).

²⁵ LROP, Begründung zu Abschnitt 2.3, Ziffer 05, Sätze 1 und 2.



- 10% für Drogerie/ Parfümerie.
- Weitere Sortimente können auf "Kleinstflächen" von z.B. max. 50 m² VKF je Sortiment ermöglicht werden, um auch weitere in Lebensmitteldiscountern übliche Sortimente (z.B. Tiernahrung, Schnittblumen) zu ermöglichen.

Im Hinblick auf das LROP sollten die weiteren (zentrenrelevanten und sonstigen) Sortimente (inkl. Aktionswaren) auf max. 10% der gesamten Verkaufsfläche begrenzt werden²⁶.

Erfahrungsgemäß werden diese Anteile bzw. Obergrenzen in Lebensmitteldiscountern regelmäßig nicht überschritten - weshalb aus Sicht der IHK Oldenburg eine entsprechende Festsetzung (zumindest bezüglich der Kleinstflächen) verzichtbar erscheint. Allenfalls die Begrenzung der weiteren Sortimente (inkl. nicht nahversorgungsrelevanten Aktionswaren) könnte nicht gänzlich unproblematisch sein. Entsprechende Festsetzungen würden allerdings auch der Präzisierung eines "Lebensmittelmarktes" dienen.

Im Hinblick auf einen bei Verträglichkeitsuntersuchungen zu verfolgenden worst-case-Ansatz (vgl. Kap. 2.2) wird die im Jahr 2021 von Aldi (Nord)-Märkten erreichte Flächenleistung von rd. 6.450 €/ m² VKF²⁷ angesetzt.

Damit ist im auf 1.040 m² VKF erweiterten Markt ein Umsatz von rd. 6,7 Mio. € (rd. 6,0 Mio. € im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel und rd. 0,7 Mio. € im Bereich Drogeriewaren) als maximal erreichbar anzusehen. Davon stellen rd. 1,0 Mio. € (rd. 0,9 Mio. € im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel und rd. 0,1 Mio. € im Bereich Drogeriewaren) zusätzlichen Umsatz dar.

In den übrigen Sortimentsbereichen sind jeweils nur geringfügige Umsätze zu erwarten. In diesen sowie im Sortimentsbereich Drogerie/ Parfümerie können wesentliche Beeinträchtigungen auch ohne weitere Berechnungen ausgeschlossen werden.

²⁶ LROP, Begründung zu Abschnitt 2.3, Ziffer 02, Satz 2 und 3: *"Als Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung können nur solche gelten, die auf mindestens 90% der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten. Dies sind ... vor allem Lebensmittel und Drogeriewaren ..."*

²⁷ Vgl. bulwiengesa, TradeDimensions nach Hahn-Gruppe: Retail Real Estate Report Germany 2022/23, S. 34f.



6. BEURTEILUNG DER DIMENSIONIERUNG DES VORHABENS (AUCH KONGRUENZGEBOT)

Um dem Einzelhandelsentwicklungskonzept zu entsprechen, muss das Vorhaben standortgerecht dimensioniert sein (vgl. Kap. 3). Um als Betrieb der wohnortbezogenen Nahversorgung eingestuft werden zu können - und damit kein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des LROP darzustellen, muss der Vorhabenumsatz zu mehr als 50% mit Kaufkraft aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld des Betriebes erzielt werden²⁸.

Um zu beurteilen, ob ein Vorhaben standortgerecht dimensioniert ist, sind die zu erwartenden maximalen Planumsätze (vgl. Kap. 5) mit der Kaufkraft im fußläufigen Umfeld des Vorhabenstandortes²⁹ zu vergleichen. Im Hinblick auf das Ziel einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung³⁰ wäre es ideal, wenn jeder Nahversorgungsbetrieb so dimensioniert wäre, dass er gerade die Einwohnerinnen und Einwohner im fußläufigen Nahbereich (etwa 700 Meter Realdistanz) versorgen würde (vgl. Kap. 3, insbes. auch Karte 2, S. 10).

In der Realität wird allerdings dieser Idealfall - selbst bei Neuansiedlungen - häufig nicht zu realisieren sein. Insofern ist die Frage der standortgerechten Dimensionierung nicht schon dann zu verneinen, wenn der Umsatz in einem Vorhaben über die Kaufkraft im Umfeld von 700 Meter Realdistanz hinausgeht. Insbesondere ist dabei auch zu beachten, wie viel Kaufkraft in einem Umkreis von einem Kilometer (Luftlinie) vorhanden ist: Dadurch kann vermieden werden, dass sich in einem weitgehend solitär liegenden Siedlungsbereich eine falsche Einschätzung ergibt - auch wenn vorliegend die aktuell (noch) vorhandene Trennwirkung der Bahnlinie zu berücksichtigen ist (vgl. Kap. 3).

- Im Umfeld von 700 Meter Realdistanz leben nur gut 800,
- in einem 1.000 Meter-Umkreis knapp 4.900 Einwohnerinnen und Einwohner.

In Tab. 1 (folgende Seite) sind die künftige Kaufkraft im Umfeld des Standortes (700 Meter Realdistanz, 1.000 Meter-Umkreis), die gesamten Planumsätze bei 1.040 m² VKF sowie die Relationen der Planumsätze zur Kaufkraft im Umfeld des Standortes nach Sortimentsbereichen dargestellt. Zusätzlich sind in Abstimmung mit dem Landkreis

²⁸ LROP, Begründung zu Abschnitt 2.3, Ziffer 02, Satz 2 und 3.

²⁹ Diese ergibt sich aus der Einwohnerinnen- und Einwohnerzahl und den entsprechend der örtlichen Situation durch eine Kaufkraftkennziffer korrigierten Verbrauchsausgaben im Einzelhandel; IFH, Köln: IFH-Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2022.

³⁰ Vgl. EEK 2023, Ziff. 1; vgl. auch Büro Dr. Acocella 2023b, a.a.O., Kap. 6 (S. 54ff.), insbes. S. 56.



Oldenburg die entsprechenden Werte für einen Umkreis von 1.500 m Luftlinie dargestellt.

Dabei wird ausschließlich auf die dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehende Kaufkraft abgestellt³¹.

Tab. 1: Kaufkraft im Umfeld des Aldi-Marktes, Planumsätze sowie Relation der Planumsätze zur Kaufkraft - Kaufkraft und Umsatz in Mio. €, Relationen in Prozent

Sortiment	Kaufkraft (KK)			Planumsatz	Relation zu KK im ...		
	700 m-Umfeld	1.000 m-Radius	1.500 m-Radius		700 m-Umfeld	1.000 m-Radius	1.500 m-Radius
Nahrungs-/ Genussmittel	2,1	12,7	23,1	6,0	289%	48%	26%
Drogerie/ Parfümerie	0,2	1,2	2,3	0,7	326%	54%	30%
Summe	2,3	13,9	25,3	6,7	292%	48%	27%

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Relationen kommen

Quelle: Gemeinde Hude; Hahn Report 2022/23; IFH Köln (2022); eigene Berechnungen

Es zeigt sich, dass der erweiterte Markt in beiden Sortimentsbereichen eine über den fußläufigen Einzugsbereich (700 m Realdistanz) hinausreichende Versorgungsleistung erbringen würde. Aber wie dargestellt erscheint das alleinige Abstellen auf dieses nahe Umfeld für die Beurteilung der standortgerechten Dimensionierung nicht adäquat.

Wird dementsprechend berücksichtigt, dass ein solcher Markt durchaus auch eine über den fußläufigen Nahversorgungsradius hinausreichende Versorgungsfunktion erfüllt, so zeigt sich, dass die Kaufkraft der Einwohnerinnen und Einwohner im 1.000 Meter-Umkreis für den erweiterten Markt ausreicht: Dieser ist nicht existenznotwendig auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Umfelds von einem Kilometer angewiesen.

Dabei liegt der Anteil an der Kaufkraft im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel mit rd. 48%) nur geringfügig über dem Marktanteil von Discountern (rd. 43,7%³²).

Damit kann der **erweiterte Lebensmittelmarkt noch als standortgerecht dimensioniert** angesehen werden. Damit ist auch die **zweite Ausnahmevoraussetzung für eine ausnahmsweise Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes gemäß dem Einzelhandelsentwicklungskonzept erfüllt**.

³¹ Da für Nahrungs-/ Genussmittel für den stationären Einzelhandel nur Daten zusammen mit dem Lebensmittelhandwerk vorliegen, wurde von der dem stationären Einzelhandel im Gesamtbereich zur Verfügung stehenden Kaufkraft die gesamte dem Lebensmittelhandwerk zur Verfügung stehende Kaufkraft in Abzug gebracht (auch weil hier nur geringe Online-Umsätze zu erwarten sind). Bei der ausgewiesenen Kaufkraft für Nahrungs-/ Genussmittel handelt es sich somit um den Mindestwert.

³² EHI nach handelsdaten.de.



In Abstimmung mit dem Landkreis Oldenburg wurde darüber hinaus mit Hinweis auf das ländlich geprägte Umfeld vereinbart, dass *zusätzlich* auch auf einen Umkreis von 1.500 m Luftlinie abgestellt werden kann - obwohl der unter worst-case-Aspekten abgeleitete Umsatz im erweiterten Aldi-Markt nur knapp die Hälfte der Kaufkraft im Umkreis von 1 km Luftlinie erreicht.

Im 1,5 km-Umkreis erreicht der maximale künftige Gesamtumsatz im erweiterten Markt nur gut ein Viertel der dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehenden Kaufkraft. Damit kann davon ausgegangen werden, dass der Vorhabenumsatz zu mehr als 50 % mit Kaufkraft aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld des Betriebes erzielt wird: Schon wenn die Einwohner in diesem Umfeld nur 15% ihrer Kaufkraft (entsprechend einem Drittel des von Lebensmitteldiscountern erreichten Marktanteils von rd. 43,7%) im Erweiterungsvorhaben ausgeben würden, würde deutlich mehr als die Hälfte (rd. 55%) des maximal im erweiterten Vorhaben zu erwartenden Umsatzes aus diesem Bereich entstammen.

Somit handelt es sich auch nach der Erweiterung um ein Vorhaben zur wohnortbezogenen Nahversorgung³³.

In jedem Fall würde der erweiterte Markt das Kongruenzgebot sowohl insgesamt als auch sortimentsbezogen³⁴ einhalten: Wenn ein Vorhaben standortgerecht dimensioniert ist, mithin schon nicht existenznotwendig auf Zuflüsse von Kaufkraft von außerhalb des 1.000 m-Umkreises angewiesen ist, so ist es erst recht nicht auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb der Ortschaft (oder gar der Gemeinde) angewiesen - und schon gar nicht in einer Höhe, die als Anhaltspunkt für eine Verletzung des Kongruenzgebotes anzusehen ist³⁵.

³³ LROP, Begründung zu Abschnitt 2.3, Ziffer 02, Satz 2 und 3.

³⁴ LROP, Abschnitt 2.3, Ziffer 03, Satz 1 und 6.

³⁵ LROP, Abschnitt 2.3, Ziffer 02, Satz 5.



7. BEURTEILUNG DER AUSWIRKUNGEN (BEEINTRÄCHTIGUNGSVERBOT/ § 2 (2) BAUGB)

Nach dem Beeinträchtigungsverbot darf ein Einzelhandelsgroßprojekt - als das das Vorhaben allerdings angesichts der Atypik als *Vorhaben zur wohnortbezogenen Nahversorgung* nicht anzusehen ist (vgl. Kap. 6) - ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht wesentlich beeinträchtigen³⁶. Aber auch bei einem Betrieb zur wohnortbezogenen Nahversorgung dürfen wesentliche Auswirkungen auf die Funktion und Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte sowie die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung nicht zu erwarten sein³⁷.

Ohnehin können sich Nachbargemeinden - selbst bei nicht großflächigen Projekten oder bei Vorliegen einer Atypik - nach § 2 (2) BauGB bei der Aufstellung eines B-Plans auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen.

Zur Prüfung, ob auch ohne vertiefte Untersuchung wesentliche Beeinträchtigungen im Hauptsortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel ausgeschlossen werden können, wurde auf den derzeitigen Umsatz (vgl. Kap. 4) abgestellt.

Im Hinblick auf die maximal möglichen Umverteilungen kann der mit der Erweiterung verbundene, unter worst-case-Aspekten abgeleitete maximale gesamte Zusatzumsatz im Planvorhaben in allen Sortimentsbereichen (vgl. Kap. 5) in Relation zum Bestandsumsatz im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel in Hude (vgl. Kap. 4) gesetzt werden.

Wenn der *gesamte* zusätzliche Umsatz von rd. 1,0 Mio. € auf den derzeit erzielten Umsatz von rd. 46,8 Mio. € bezogen wird, errechnet sich eine Relation von rd. 2%.

Umverteilungen in dieser Höhe würden durch die Erweiterung ausgelöst, wenn der *gesamte* Zusatzumsatz *ausschließlich* in Hude zu Umverteilungen führen würde, mit hin beispielsweise keinerlei Streuumsätze (wie sie in jedem Einzelhandelsbetrieb zu verzeichnen und auch im Planvorhaben zu erwarten sind) erzielt würden.

Diese Relation liegt weit unter dem Anhaltswert für wesentliche Beeinträchtigungen von ca. 10% - und auch unter dem bisweilen herangezogenen niedrigeren Anhalts-

³⁶ LROP, Abschnitt 2.3, Ziffer 08.

³⁷ LROP, Begründung zu Abschnitt 2.3, Ziffer 02, Satz 2 und 3.



wert von 7%.

Für die Bedeutung der Relation ist auf zweierlei hinzuweisen:

- Regelmäßig ergeben von uns durchgeführte Umverteilungsberechnungen auf Grundlage eines Gravitationsmodells die höchsten relativen Umverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in der Standortgemeinde.
- Die Umverteilungen gegen einzelne Standorte (z.B. Zentren) liegen bei solchen Berechnungen regelmäßig maximal um 15% über der durchschnittlichen Umverteilung in einer Gemeinde.

Somit sind durch die Erweiterung ausgelöste wesentliche Beeinträchtigungen innerhalb und außerhalb der Gemeinde Hude, mithin auch ein Verstoß gegen das Beeinträchtungsverbot/ eine Nichteinhaltung von § 2 (2) BauGB, auch ohne vertiefte Verträglichkeitsuntersuchung auszuschließen.

8. BEURTEILUNG VOR DEM HINTERGRUND DER STÄDTEBAULICHEN ZIELE DER GEMEINDE

Im Hinblick auf das B-Plan-Verfahren ist die Erweiterung auch vor dem Hintergrund der städtebaulichen Ziele der Gemeinde Hude zu bewerten. Hierfür werden die Leitsätze für die räumliche Einzelhandelsentwicklung und der mit diesen verfolgte Zielkatalog des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Gemeinde zugrunde gelegt³⁸.

Die Erweiterung des Aldi-Marktes entspricht den Leitsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung:

- Die im Vorhaben vorgesehenen Sortimente sind weit überwiegend nahversorgungsrelevant (vgl. Kap. 5); im Hinblick auf das LROP sind die nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente ohnehin auf 10% zu begrenzen.
- Die Erweiterung erfolgt zwar außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde, aber der Standort kann angesichts der Wohnbebauung im Umfeld als integriert angesehen werden - insbesondere perspektivisch, wenn die Unterführung nach Hude Süd öffentlich zugänglich gemacht wird (vgl. Kap. 3).

³⁸ EEK 2023, Ziff. 1 u. 3, insbes. Leitsatz 1c; vgl. auch Büro Dr. Acocella 2023b, a.a.O., Kap. 6 (S. 54ff.) sowie Kap. 8.2 (S. 81ff.), insbes. Kap. 8.2.1 (S. 82ff.), dort Ziff. c (S. 83).



- Zwar wird durch die Erweiterung eines bestehenden Marktes die Nahversorgungssituation nicht verbessert (vgl. Kap. 4). Aber zum einen erfüllt der bestehende Markt für Teile im östlichen Bereich der Ortschaft Hude alleinige Nahversorgungsfunktion und zum anderen liegen Bereiche, für die eine Schließung der bestehenden Lücke kaum möglich erscheint, in unmittelbarer Nähe zum engeren fußläufigen Nahbereich (vgl. auch Karte 3, S. 12) - auch wenn aktuell die schwierige fußläufige Erreichbarkeit aus Hude Süd (vgl. Kap. 3) zu berücksichtigen ist.
- Aus diesem Grund erscheint es auch angemessen, bei der Beurteilung der standortgerechten Dimension auf einen erweiterten fußläufigen Nahbereich abzustellen. Wird dieser zugrunde gelegt, so kann der erweiterte Markt noch als standortgerecht dimensioniert angesehen werden (vgl. Kap. 6).
- Eine Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche sowie bestehender Strukturen, die zur Nahversorgung der Bevölkerung beitragen, kann ausgeschlossen werden (vgl. Kap. 7).

Im Hinblick auf die Ziele ergeben sich die folgenden Bewertungen:

- **Erhaltung (und Stärkung) der grundzentralen Versorgungsfunktion**
Durch das Vorhaben würde dieses Ziel bezogen auf die Ortschaft Hude unterstützt. Die zentralen Versorgungsbereiche werden angesichts der Lage des Erweiterungsvorhabens außerhalb dieser zwar nicht unterstützt - aber auch nicht wesentlich beeinträchtigt (vgl. Kap. 7) Die geringfügige Erweiterung des Marktes beschneidet auch den Entwicklungsspielraum im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel insbesondere für eine Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Wüstring nicht in größerem Ausmaß.
- **Erhaltung/ Stärkung der Einzelhandels-/ Funktionsvielfalt sowie der Identität der zentralen Versorgungsbereiche**
Zu diesen zentrenbezogenen Zielen leistet das erweiterte Vorhaben außerhalb der Zentren zwar keinen positiven Beitrag, ein wesentlicher negativer Zielbeitrag durch die Erweiterung ist allerdings auszuschließen (vgl. Kap. 7).
- **Schaffung/ Erhaltung kurzer Wege ("Stadt/ Gemeinde der kurzen Wege") durch kompakte Strukturen sowie Erhaltung/ Stärkung der Nahversorgungsstrukturen**
Da der Vorhabenstandort außerhalb der abgegrenzten Zentren liegt, unterstützt das Vorhaben auch dieses Ziel zentrenbezogen nicht.
Im Hinblick auf die Nahversorgung wird dieses Ziel zwar insofern nicht unter-



stützt, als am Vorhabenstandort keine Nahversorgungslücke besteht. Aber die Erweiterung dient der Sicherung eines bestehenden Betriebes an einem integrierten Standort und dessen Stärkung: Ohne den bestehenden Markt bestünde eine Nahversorgungslücke. Darüber hinaus kann das erweiterte Vorhaben für den erweiterten fußläufigen Nahbereich (1.000 m) zu diesem Ziel beitragen - auch wenn aktuell die schwierige fußläufige Erreichbarkeit aus Hude-Süd zu berücksichtigen ist; perspektivisch kann das Vorhaben bei öffentlicher Zugänglichkeit der Bahnunterführung dagegen auch einen Beitrag für die *Nahversorgung* im wörtlichen Sinne leisten.

- **Schaffung von Investitionssicherheit (nicht Renditesicherheit) und Entscheidungssicherheit**

Planungs- und Investitionssicherheit insbesondere für städtebaulich erwünschte Investitionen sind vorrangig von der Einhaltung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes abhängig. Da das Vorhaben den Grundsätzen zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels entspricht, trägt es auch zur Unterstützung dieses Ziels bei.

- **Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe**

Da der Vorhabenstandort nicht in einem Gewerbegebiet liegt, ist auch hier kein negativer Zielbeitrag gegeben.

Damit kann festgehalten werden, dass das Vorhaben die mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept verfolgten Ziele weit überwiegend unterstützen und keine negativen Zielbeiträge leisten würde: Das Vorhaben ist mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept vereinbar.



9. ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNGEN

Für die Belastbarkeit der in der vorliegenden Stellungnahme abgeleiteten Aussagen wurde in mehrfacher Hinsicht ein **worst-case-Ansatz** zugrunde gelegt:

- Unterstellt wurde, dass im Vorhaben auf der gesamten Fläche ausschließlich die Hauptsortimente Nahrungs-/ Genussmittel und Drogeriewaren angeboten werden (vgl. Kap. 5), obwohl auch andere Sortimente zu erwarten sind.
- Für das Vorhaben (Bestand und Erweiterung) wurde eine hohe Flächenleistung angesetzt (vgl. Kap. 5).
- Bei der Prüfung im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot/ § 2 (2) BauGB wurden überhörende Annahmen zu den maximal möglichen Umverteilungen getroffen (Kap. 7).

Die Erweiterung entspricht dem Einzelhandelsentwicklungskonzept, da die Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Ansiedlung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche erfüllt sind:

- Die vorgesehenen Sortimente sind nahversorgungsrelevant (vgl. Kap. 5).
- Der Standort ist als integriert einzustufen (vgl. Kap. 3).
- Das Vorhaben kann als - gerade noch - standortgerecht dimensioniert angesehen werden (vgl. Kap. 6).
- Zwar wird durch eine Erweiterung die Nahversorgungssituation nicht verbessert, aber die im Umfeld bestehende Nahversorgungslücke wird durch die Erweiterung "abgemildert" (Kap. 3).
- Weder die zentralen Versorgungsbereiche noch bestehende Strukturen, die zur Nahversorgung der Bevölkerung beitragen, sind gefährdet (Kap. 7).

Darüber hinaus würde das Erweiterungsvorhaben die mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept verfolgten Ziele weit überwiegend unterstützen und keine negativen Zielbeiträge leisten (Kap. 8).

Das Vorhaben ist somit mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept vereinbar.

Das Erweiterungsvorhaben, das als Betrieb zur wohnortbezogenen Nahversorgung angesehen werden kann (vgl. Kap. 6), entspricht den (verbindlichen) **Zielen der Landesplanung**:

- Das Integrationsgebot wäre trotz der umgebenden Wohnbebauung zwar nicht eingehalten (vgl. Kap. 3), da das Erweiterungsvorhaben aber als nicht raumbedeutsam einzustufen ist, ist dies nicht relevant.



Dennoch weist die IHK Oldenburg darauf hin, dass es aus raumordnerischer Sicht wünschenswert wäre, dass die Bahnunterführung auf dem Firmengelände der Amazonen-Werke vor Eröffnung des erweiterten Aldi-Marktes der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird: Hierdurch würde das Vorhaben von Beginn an eine noch eindeutigeren Nahversorgungsfunktion haben.

- Das Kongruenzgebot wird eingehalten (vgl. Kap. 6).
- Auch ohne vertiefte Verträglichkeitsuntersuchung wurde abgeleitet, dass das Beeinträchtigungsverbot eingehalten wird und der B-Plan § 2 (2) BauGB entsprechen würde (vgl. Kap. 7).

Im **B-Plan** sollten aus gutachterlicher Sicht festgesetzt werden:

- Die höchstzulässige Gesamtverkaufsfläche von 1.042 m² sowie
- die höchstzulässige Verkaufsfläche für Nahrungs-/ Genussmittel (90% der Gesamtverkaufsfläche) und für Drogeriewaren (10% der Gesamtverkaufsfläche).
- Für regelmäßig in Lebensmittelmärkten geführte Sortimente außer Aktionswaren kann jeweils eine Obergrenze von z.B. 50 m² VKF festgesetzt werden (Kleinstflächenregelung).

Aus Sicht der IHK Oldenburg könnte auch lediglich die höchstzulässige Gesamtverkaufsfläche festgesetzt werden, da Lebensmitteldiscounter die vorgeschlagenen sortimentsbezogenen Obergrenzen regelmäßig einhalten (vgl. Kap. 5).

Um das LROP zu berücksichtigen, sollte allerdings in jedem Fall die höchstzulässige Verkaufsfläche für sonstige Sortimente (inkl. Aktionswaren) wie bisher auf max. 10% der Gesamtverkaufsfläche begrenzt werden.