



Dr. Donato Acocella  
Stadt- und Regionalentwicklung GmbH

# Aktualisierung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Gemeinde Hude (Oldb) und Stärkungskonzept für die Zentren Hude und Wüstring

Endbericht



Teichstraße 14 ▪ 79539 Lörrach ▪ T 07621 91550-0 ▪ F 07621 91550-29  
Jungesellenstraße 5 ▪ 44135 Dortmund ▪ T 0231 534555-0 ▪ F 0231 534555-29  
Peter-Vischer-Straße 17 ▪ 90403 Nürnberg ▪ T 0911 817676-42 ▪ F 0911 817676-43  
[info@dr-acocella.de](mailto:info@dr-acocella.de) ▪ [www.dr-acocella.de](http://www.dr-acocella.de)

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Rasmus Bürger  
Dr. rer.pol. Urs Christoph Fürst  
Dipl.-Geograph Peter Helbig

Nürnberg/ Dortmund/ Lörrach, 10. Februar 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 (1e) 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:

<b>1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG</b>	<b>1</b>
<b>2. RAHMENBEDINGUNGEN DER EINZELHANDELSENTWICKLUNG UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN</b>	<b>3</b>
2.1 RAHMENINFORMATIONEN LAGE IM RAUM.....	3
2.2 ALLGEMEINE TRENDS DER EINZELHANDELSENTWICKLUNG .....	5
2.2.1 Handelsendogene und -exogene Faktoren der Einzelhandelsentwicklung .....	6
2.2.2 Städtebauliche Folgen der Einzelhandelsentwicklung .....	11
2.2.3 Onlinehandel.....	13
2.2.4 Auswirkungen der Corona-Pandemie und des Ukraine-Krieges auf den Einzelhandel unter Berücksichtigung des Onlinehandels.....	16
2.3 PLANUNGSRECHTLICHER RAHMEN DES EINZELHANDELSENTWICKLUNGSKONZEPTES.....	18
2.3.1 Wesentliche Aspekte .....	18
2.3.1.1 Zentrale Versorgungsbereiche und weitere Zentren .....	18
2.3.1.2 Sortimentsliste .....	20
2.3.1.3 Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Planungsebene.....	21
2.3.1.4 Regional- und landesplanerische Ziele zur Steuerung des Einzelhandels.....	25
2.3.2 Konsequenzen für Genehmigungsverfahren.....	27
2.3.3 Fazit - planungsrechtlicher Rahmen .....	29
<b>3. EINZELHANDELSITUATION AUF EBENE DER GESAMTGEMEINDE</b>	<b>30</b>
3.1 METHODISCHES VORGEHEN .....	30
3.2 ENTWICKLUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES IN DER GEMEINDE HUDE .....	31
3.3 BEURTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES VOR DEM HINTERGRUND DER NACHFRAGE: BINDUNGSQUOTEN .....	32
3.4 FAZIT - EINZELHANDELSITUATION .....	36
<b>4. ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE</b>	<b>37</b>
4.1 METHODISCHES VORGEHEN - ABGRENZUNG ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICHE UND STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE BESTANDSAUFNAHME .....	37
4.2 ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH HUDE.....	39
4.2.1 Überprüfung der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Hude.....	39
4.2.2 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse zentraler Versorgungsbereich Hude.....	40
4.3 ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH WÜSTING.....	45
4.3.1 Überprüfung der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Wüsting .....	45
4.3.2 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse zentraler Versorgungsbereich Wüsting .....	46
<b>5. RÄUMLICHE VERTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES</b>	<b>49</b>
5.1 RAUMSTRUKTURELLE VERTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES .....	49
5.2 BEURTEILUNG DES LEBENSMITTELANGEBOTES HINSICHTLICH DER RÄUMLICHEN NAHVERSORGUNGSSITUATION.....	51
<b>6. ZIELKATALOG</b>	<b>54</b>
<b>7. PROGNOSE DES VERKAUFSFLÄCHENSPIELRAUMES</b>	<b>58</b>



<b>7.1 METHODISCHES VORGEHEN.....</b>	<b>58</b>
7.1.1 Annahmen zur Entwicklung der Nachfrage .....	59
7.1.2 Annahmen zur Entwicklung der Angebotsseite.....	62
<b>7.2 PROGNOSEERGNISSE .....</b>	<b>64</b>
7.2.1 Entwicklungsspielräume insgesamt .....	64
7.2.2 Verkaufsflächenpotenziale nach Zentrenrelevanz und Sortimentbereichen: Räumliche Verteilung des nachfrageseitigen Entwicklungsspielraumes .....	70
<b>8. KONZEPT ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSSTEUERUNG</b>	<b>74</b>
<b>8.1 SORTIMENTSLISTE .....</b>	<b>75</b>
8.1.1 Kriterien.....	75
8.1.2 Räumliche Verteilung der Sortimente in Hude .....	76
8.1.3 Sortimentsliste.....	78
<b>8.2 LEITSÄTZE ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSENTWICKLUNG.....</b>	<b>81</b>
8.2.1 Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel .....	82
8.2.2 Umgang mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel.....	86
<b>8.3 RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSOPTIONEN - STÄRKUNGSKONZEPT .....</b>	<b>87</b>
8.3.1 Zentraler Versorgungsbereich Hude (Perspektive).....	89
8.3.2 Zentraler Versorgungsbereich Wüstring (Perspektive) .....	94
8.3.3 Digitalisierung als Maßnahme zur Zentrenstärkung.....	96
8.3.4 Empfehlungen zur Nahversorgung .....	99
8.3.5 Gewerbegebiete.....	100
<b>8.4 VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG.....</b>	<b>100</b>
8.4.1 Öffentliche Information.....	101
8.4.2 Festlegen einer Sortimentsliste .....	101
8.4.3 Festlegen von Gebieten, in denen alle Sortimente bzw. nur nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig sein sollen - auch großflächig .....	102
8.4.4 Bauleitplanerische Umsetzung von Zielvorstellungen.....	104
<b>8.5 ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG .....</b>	<b>105</b>
<b>GLOSSAR</b>	<b>107</b>
<b>ANHANG</b>	<b>111</b>



## TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1: Vergleich Einzelhandelsangebot 2022 zu 2015 .....	31
Tab. 2: Einzelhandelssituation in Hude: Verkaufsfläche (auf 25 m <sup>2</sup> gerundet), Umsatz und Kaufkraft in Mio. €, Kaufkraft bezogen auf stationären Einzelhandel.....	35
Tab. 3: Prognoserahmen.....	61
Tab. 4: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025, 2030 und 2035 nach Entwicklungsprognose - Angaben in m <sup>2</sup> , auf 25 m <sup>2</sup> gerundet.....	66
Tab. 5: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025, 2030 und 2035 nach Wettbewerbsprognose - Angaben in m <sup>2</sup> , auf 25 m <sup>2</sup> gerundet .....	67
Tab. 6: Vorschlag für die künftige Sortimentsliste Hude (Oldb) .....	80
Tab. 7: Standortkatalog nach den Leitsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung .....	82
Tab. 8: Rechnerisch versorgte Einwohnerinnen und Einwohner je 100 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche bei nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten ....	85
Tab. A - 1: Betriebe nach Größenklassen in Hude: Anzahl und Verkaufsfläche (auf 25 m <sup>2</sup> gerundet) .....	111
Tab. A - 2: Betriebe nach Größenklassen im ZVB Hude: Anzahl und Verkaufsfläche (auf 25 m <sup>2</sup> gerundet) .....	111
Tab. A - 3: Betriebe nach Größenklassen ZVB Wüstring: Anzahl und Verkaufsfläche (auf 25 m <sup>2</sup> gerundet) .....	111
Tab. A - 4: Einzelhandelssituation: Verkaufsfläche (auf 25 m <sup>2</sup> gerundet), Umsatz und Kaufkraft (je in Mio. €), Kaufkraft inkl. Onlinehandel.....	112
Tab. A - 5: Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten 2030 und 2035 in Mio. €.....	113
Tab. A - 6: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum 2025, 2030 und 2035 bei Statusquo-Prognose - Angaben auf 25 m <sup>2</sup> gerundet .....	114

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abb. 1: Umsätze im Onlinehandel und im Einzelhandel insgesamt .....	14
Abb. 2: Entwicklung Online-Umsatz in Mrd. € und jährliche Zuwachsraten in % .....	14
Abb. 3: Betriebsgrößenklassen 2022.....	32
Abb. 4: Bindungsquoten 2022 (Einzelhandel inkl. Onlinehandel).....	33
Abb. 5: Bindungsquoten 2022 bezogen auf stationären Handel.....	34
Abb. 6: Betriebe, Verkaufsflächen und Sortimentsstruktur zentraler Versorgungsbereich Hude .....	41
Abb. 7: Betriebe, Verkaufsflächen, Sortimentsstruktur zentraler Versorgungsbereich Wüstring.....	46
Abb. 8: Betriebe, Verkaufsflächen- und Umsatzanteile nach Standorttypen .....	49
Abb. 9: Verkaufsflächen nach Standorttypen .....	50
Abb. 10: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Hude 2001 bis 2021 (tatsächliche Entwicklung) sowie Vorausberechnung (Prognosewerte) .....	60
Abb. 11: Verkaufsflächenverteilung zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen.....	77
Abb. 12: Verkaufsflächenverteilung nicht zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen.....	78



## **KARTENVERZEICHNIS:**

Karte 1: Lage Gemeinde Hude im Raum.....	4
Karte 2: Verflechtungsbereiche bzw. Kongruenzräume Hude und Wüstring .....	5
Karte 3: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Hude .....	39
Karte 4: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Wüstring .....	45
Karte 5: Nahversorgungssituation in Hude .....	52
Karte 6: Perspektivische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Hude .....	90
Karte 7: Perspektivische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Wüstring .....	95

## **FOTOVERZEICHNIS:**

Foto 1: Supermarkt.....	42
Foto 2: Drogeriemarkt .....	42
Foto 3: Grünfläche Rathaus .....	42
Foto 4: gestalteter Straßenraum .....	42
Foto 5: Leerstand .....	43
Foto 6: ungestaltete Eingangssituation .....	43
Foto 7: Alter Torfplatz .....	44
Foto 8: gemischt genutzter Fuß-/ Radweg.....	44
Foto 9: Lebensmitteldiscounter .....	47
Foto 10: gestalteter Aufenthaltsbereich.....	47
Foto 11: öffentlicher (Straßen-)Raum .....	48
Foto 12: Wohnnutzungen im Zentrum .....	48



## 1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Die Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren unserer Städte sind nach wie vor ein Dokument der europäischen Stadtgeschichte und prägen das kulturelle und gesellschaftliche Leben. Die Erfahrung zeigt, dass dem Rückzug des Einzelhandels aus den Innenstädten (und weiteren Zentren) weitgehender Funktionsverlust und städtebaulicher Verfall folgen. Insofern ist es von gesamthafter Bedeutung, die Einzelhandelsentwicklung zum ökonomischen, städtebaulichen und gesellschaftlichen Nutzen unserer Innenstädte und Zentren - soweit möglich - in diese zu lenken.

Die Gemeinde Hude muss sich, wie viele andere Städte und Gemeinden auch, mit den sich ständig verändernden Rahmenbedingungen im Einzelhandel auseinandersetzen. Dabei ist die Gemeinde bestrebt, die Entwicklung des Einzelhandels aktiv zu steuern und hat dies bereits in der Vergangenheit durch das seit mehr als 30 Jahren verfolgte, zuletzt im Jahr 2016 fortgeschriebene Einzelhandelsentwicklungskonzept<sup>1</sup> gezeigt. Hude will nun für die aktuellen und künftigen Herausforderungen vorbereitet sein und aktualisiert das bestehende Einzelhandelsentwicklungskonzept. Gleichzeitig soll ein Stärkungskonzept für die Zentren Hude und Wüstring erarbeitet werden. Daher hat die Gemeinde Hude das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH mit der Erstellung eines Gutachtens als Grundlage zur Fortschreibung dieses Konzeptes beauftragt.

Für die Rechtsicherheit eines Einzelhandelsentwicklungskonzeptes sind **verbindliche Bestandteile** herauszuarbeiten:

- Die Abgrenzung bzw. Überprüfung der vorliegenden Abgrenzungen der **zentralen Versorgungsbereiche** (vgl. Kap. 4) und deren **Entwicklungsmöglichkeiten** (vgl. Kap. 8.3,
- die **Ziele zur Einzelhandelsentwicklung** der Gemeinde Hude (vgl. Kap. 6),
- die Überprüfung der **Leitsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung** (vgl. Kap. 8.2) sowie
- die Ableitung bzw. Überprüfung der aktuellen, ortsspezifischen **Sortimentsliste** (vgl. Kap. 8.1).

---

<sup>1</sup> Stadt + Handel: Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Gemeinde Hude (01db) - Endbericht, Dortmund, Juni 2016.



Als Grundlage dafür sind im Gutachten erforderlich

- die Erfassung des Einzelhandelsbestands innerhalb des gesamten Gemeindegebiets,
- die Erfassung ergänzender Dienstleistungen sowie von Stärken und Schwächen der zentralen Versorgungsbereiche,
- die Ableitung des Entwicklungsspielraums für den Einzelhandel in Hude (vgl. Kap. 7).

Diese Kernelemente werden in Kap. 8 des vorliegenden Gutachtens ausgeführt. Diese sind zentraler Bestandteil des vom Gemeinderat zu beschließenden Einzelhandelsentwicklungskonzeptes, für das das vorliegende Gutachten die Begründung darstellt.

Das Stärkungskonzept für die Zentren Hude und Wüstring wird parallel erarbeitet. Eine wesentliche Grundlage dafür stellt die städtebaulich-funktionale Analyse in den Zentren dar, die auch für das Einzelhandelsentwicklungskonzept erforderlich ist. Daraus abgeleitete Handlungsfelder und Maßnahmenempfehlungen, die im Rahmen von drei Workshops mit wichtigen Akteuren aus Hude<sup>2</sup> erarbeitet und abgestimmt wurden, werden im Zusammenhang mit den Entwicklungsmöglichkeiten für die zentralen Versorgungsbereiche Hude und Wüstring dargestellt (vgl. Kap. 8.3).

**Zentrales Anliegen des vorliegenden Einzelhandelsgutachtens ist die städtebauliche Begründung zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels. Das auf dem Gutachten basierende Einzelhandelsentwicklungskonzept<sup>3</sup> entspricht, wenn es durch den Gemeinderat beschlossen wird, auf kommunaler Ebene auch einem städtebaulichen Entwicklungskonzept nach § 1 (6) Nr. 11 BauGB. Somit bestünde die Möglichkeit der Anwendung des § 9 (2a) BauGB.**

---

<sup>2</sup> Neben Gutachter und Gemeinde (Bürgermeister und Wirtschaftsförderung): Gewerbe- und Verkehrsverein Hude, Werbegemeinschaft Wüstring, Touristik-Palette Hude, Kulturverein Hude, Landkreis Oldenburg, Wirtschaftsförderungsgesellschaft LK Oldenburg (WLO) und Oldenburgische IHK.

<sup>3</sup> Ein Einzelhandelskonzept muss von einer Stadt/ Gemeinde (politisch) beschlossen werden. Insofern kann das vorliegende Gutachten lediglich die Grundlage für ein solches Konzept darstellen.



## **2. RAHMENBEDINGUNGEN DER EINZELHANDESENTWICKLUNG UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN**

Einleitend werden zunächst Rahmendaten der Gemeinde Hude (Oldb) dargelegt. Dazu zählt insbesondere die Lage im Raum. Zudem erfolgt eine Beschreibung von vergangenen und in der Tendenz absehbaren allgemeinen Trends der Einzelhandelsentwicklung unter planerischen und betriebswirtschaftlichen Aspekten.

Die Analyse der allgemeinen Einzelhandelsentwicklung ist bedeutsam, da an ihr die Folgen einer Genehmigung von Einzelhandel am "falschen Standort" ablesbar sind. Übertragen auf Hude bedeutet dies, dass es einen Teil der Handelsentwicklung gibt, der nicht durch planerische Konzepte steuerbar ist und sein soll, zum Beispiel die Betriebstypenentwicklung. Der steuerbare Bereich der Einzelhandelsentwicklung betrifft die Größenentwicklung und Standortbereitstellung. Eine Minimierung der negativen Folgen der Einzelhandelsentwicklung ist möglich, wenn diese nur an den städtebaulich für richtig befundenen Standorten stattfindet.

Für diese - städtebaulich begründete - räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung gibt es rechtlich zentrale Voraussetzungen, die in Kapitel 2.3 erörtert werden.

### **2.1 RAHMENINFORMATIONEN LAGE IM RAUM**

Die Gemeinde Hude befindet sich im Landkreis Oldenburg und grenzt südöstlich unmittelbar an Oldenburg an. Im aktuell nicht mehr gültigen Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) aus dem Jahr 1996, sind die Ortschaften Hude und Wüstring als Grundzentren festgelegt, sodass die einzelhandelsbezogene Aufgabe vorrangig in der Versorgung der eigenen Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu sehen ist. Im Rahmen der Neuaufstellung des RROP ist vorgesehen, dass Hude und Wüstring weiterhin als zwei Grundzentren festgelegt werden sollen. Die zugehörigen Verflechtungsbereiche bzw. Kongruenzräume sind bereits mit dem Landkreis Oldenburg abgestimmt worden, diese sind in Karte 2 dargestellt.

Die Gemeinde weist rd. 15.960 Einwohnerinnen und Einwohner<sup>4</sup> auf und gliedert sich in 23 Bauernschaften. Die größten Siedlungsschwerpunkte sind die Kernorte Hude und Wüstring.

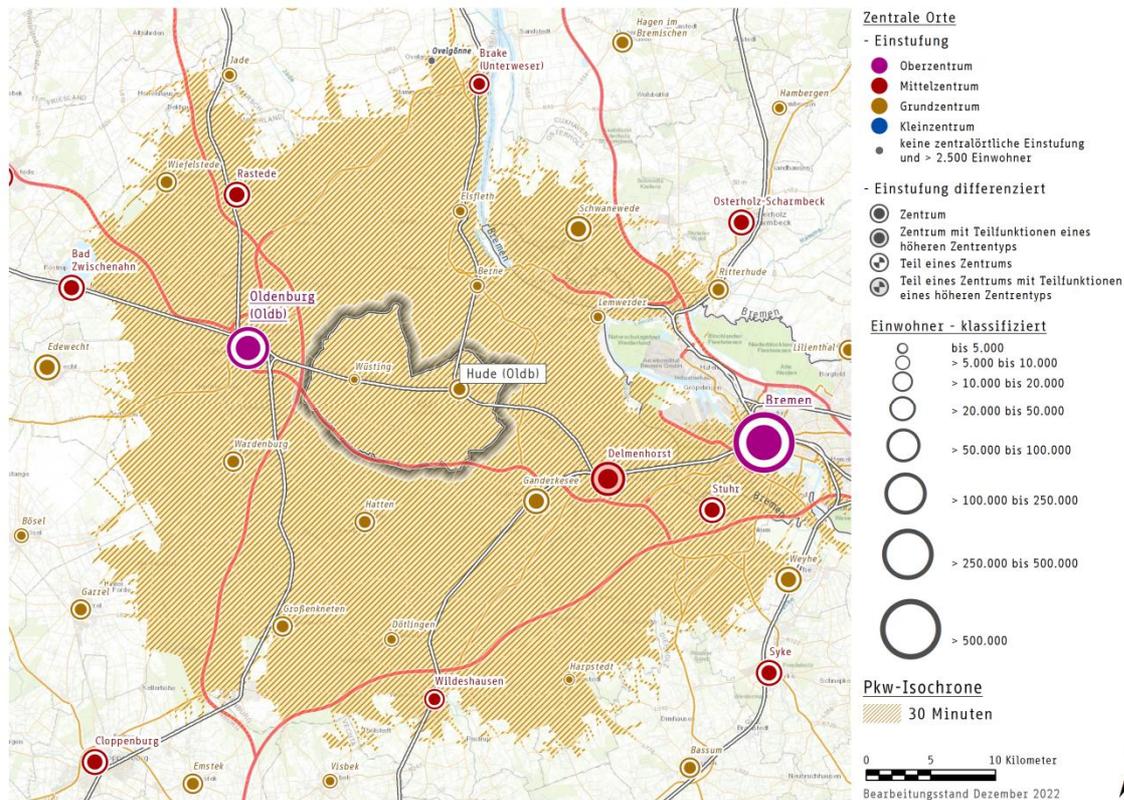
---

<sup>4</sup> Vgl. Gemeinde Hude, Feb. 2022.



In Karte 1 sind die zentralen Orte im Umfeld von Hude, die verkehrliche Anbindung sowie eine 30 Minuten Pkw-Fahrzeit-Isochrone dargestellt.

**Karte 1: Lage Gemeinde Hude im Raum**



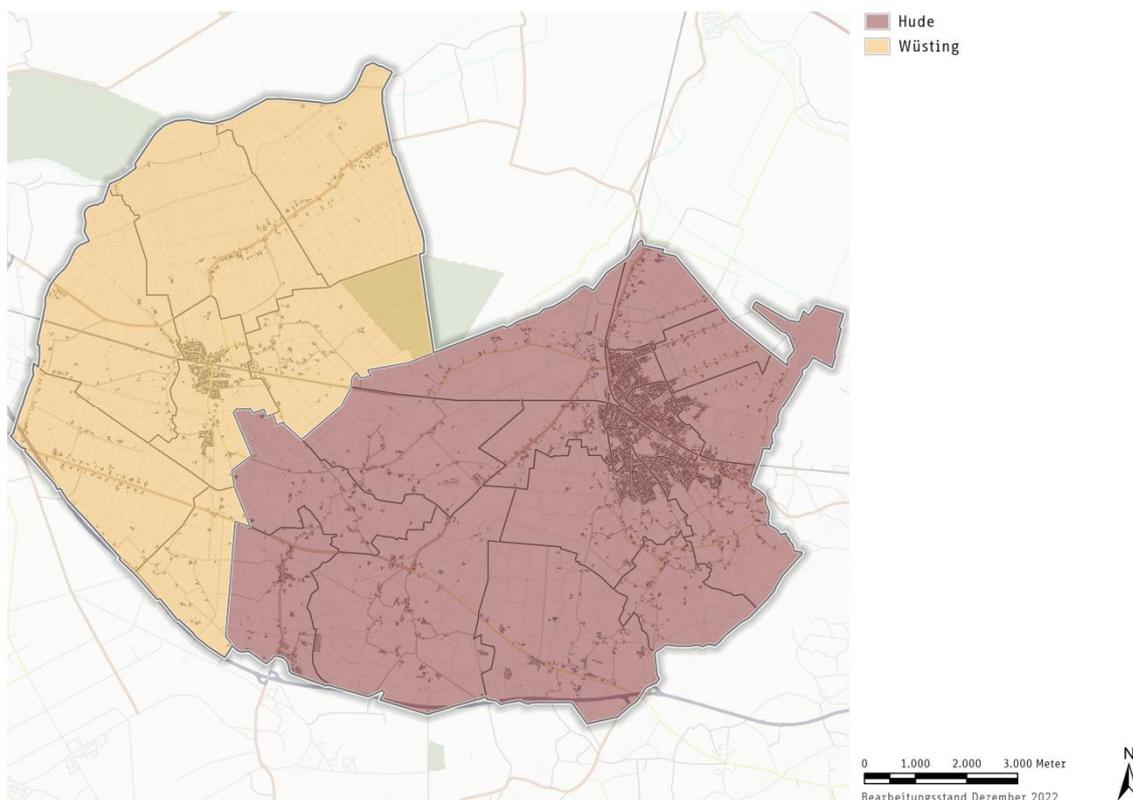
Quelle: eigene Darstellung

Die 30 Minuten Pkw-Fahrzeit-Isochrone erstreckt sich im Westen bis über Oldenburg hinaus bis Bad Zwischenahn, im Norden bis Brake, im Osten bis Bremen und im Süden bis Wildeshausen.

Insbesondere über die südlich verlaufende Bundesautobahn A28 besteht eine gute Anbindung an Oldenburg und Richtung Bremen sowie auch durch die A29 und die A1 an das weitere überörtliche Fernstraßennetz.

Mit den Bahnhöfen Hude und Wüstring besteht auch eine unmittelbare Anbindung an das regionale Schienennetz der Bahn mit guten Verbindungen Richtung Oldenburg und Bremen.

**Karte 2: Verflechtungsbereiche bzw. Kongruenzräume Hude und Wüstring**



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Verwaltungsvorschlag LK Oldenburg 2018

## 2.2 ALLGEMEINE TRENDS DER EINZELHANDESENTWICKLUNG

Die gesellschaftliche Aufgabe des Einzelhandels liegt in der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern. In jeder Stadt bzw. Gemeinde (unabhängig von ihrer zentralörtlichen Funktion) betrifft dies zunächst die Deckung der Grundversorgung, insbesondere mit Lebensmitteln.

Neben dieser eigentlichen Aufgabe des Einzelhandels erzeugt bzw. fördert dieser städtische Bedingungen wie Dichte, Frequenz und Mischung. Eine lebendige Innenstadt, ein lebendiges Ortszentrum oder auch Stadtteil- und Ortsteilzentren (im weiteren Zentren) mit einem vielfältigen Angebot ist ohne Einzelhandel kaum vorstellbar<sup>5</sup>. Durch die, von den Städten und Gemeinden (als Träger der Planungshoheit) ermöglichte bzw. nicht verhinderte, Entwicklung von Einzelhandelsstandorten

<sup>5</sup> Das zeigen auch Passantenbefragungen des Büros Dr. Acocella (über 60.000 befragte Passantinnen und Passanten in mehr als 60 Städten unterschiedlicher Größe und regionaler Einbindung): Einkaufen und Bummeln werden regelmäßig als häufigste Motive für den Besuch einer Innenstadt/ eines Stadtteilzentrums genannt. Dies hat sich auch bei den in jüngerer Zeit durchgeführten Passantenbefragungen nicht geändert.



außerhalb der Zentren, wurde diesen jedoch viel von der stadtbildenden Kraft des Einzelhandels entzogen.

Zusätzlich nahm der Druck auf den traditionellen innerstädtischen Einzelhandel durch den Bedeutungszuwachs des Versandhandels (Onlinehandel) in den letzten Jahren erheblich zu. Aktuell erzeugen die Auswirkungen der Corona-Pandemie sowie durch steigende Energiepreise bedingte Kaufkraftverluste zusätzliche Probleme für den stationären Einzelhandel.

In der Vergangenheit kam es zu einer Entwertung der auf die Zentren ausgerichteten infrastrukturellen Einrichtungen. Darüber hinaus entwickelten sich durch die Ansiedlungspolitik der Kommunen im Außenbereich der Gemeinden und Städte zum Teil erhebliche Nutzungskonflikte (gewerbliche Nutzung, industrielle Nutzung, Sportstätten, Einzelhandelsnutzung) und ökologische Probleme (Verkehrsaufkommen, Landschaftsverbrauch, Flächenversiegelung).

**Um die zentrenprägende Kraft des Einzelhandels aufrechtzuerhalten - und darüber hinaus die Nahversorgung der gesamten Bevölkerung zu sichern - bedarf es deshalb der gezielten Lenkung der Einzelhandelsentwicklung.**

Dazu soll das Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Gemeinde Hude weiterhin einen erheblichen Beitrag leisten.

### **2.2.1 Handelsendogene und -exogene Faktoren der Einzelhandelsentwicklung**

Die Entwicklung des Einzelhandels wird zum einen durch handelsendogene Faktoren, also das Verhalten der Anbieter/ des Handels, zum anderen durch handelsexogene Faktoren, also das Verhalten der Kundinnen und Kunden, bestimmt.

#### **Handelsendogene Faktoren**

Veränderungen auf Anbieterseite (handelsendogene Faktoren) betreffen vor allem die Konzeption von Betriebstypen (Supermarkt, (Lebensmittel-)Discounter, SB-Warenhaus, Textildiscounter etc.), die Standortdynamik oder die Sortimentspolitik der unterschiedlichen Anbieter:

- **Betriebsformen:** Es kommt zu einer stetigen Veränderung bei den Betriebsformen im Einzelhandel, dies ist insbesondere als Folge des Bestrebens der Handelskonzerne, Kostenstrukturen zu optimieren, zu verstehen: Diese Veränderung ist verbunden mit



- einer Auffächerung des Niedrigpreisbereiches in Markendiscouter, Factory-Outlet-Center (FOC), Fachmärkte, Sonderpostenmärkte und (Lebensmittel-)Discouter,
- einem in der Vergangenheit deutlichen Anstieg der Verkaufsfläche je Betriebs-einheit in vielen Branchen, welcher in einzelnen Bereichen bis heute anhält (z.B. Lebensmittelbetriebe, Sportfachmärkte oder auch teilweise Baumärkte),
- einer kontinuierlichen Abnahme der (inhabergeführten) Fachgeschäfte.

Negative Auswirkungen für die gewachsenen Zentren haben sich in den vergange-nen Jahren in vielen Städten und Gemeinden vor allem deshalb gezeigt, weil ein Großteil der Einzelhandelsbetriebe außerhalb dieser gewachsenen Strukturen an-gesiedelt wurde, womit zur Auflösung der vorhandenen Funktionen und der Nut-zungsvielfalt in den Zentren beigetragen wurde. Zusätzlich stieg aus betriebs-wirtschaftlichen Effizienzgründen die Verkaufsfläche je Betrieb häufig an und er-schwerte die Integration der neuen Betriebstypen in die gewachsenen Strukturen der Zentren, wodurch die Multifunktionalität des Handels vielerorts abhanden ge-kommen ist.

Viele Städte und Gemeinden haben diesen Ansiedlungen außerhalb der Zentren, insbesondere im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente, durch Einzelhandels-/ Zentrenkonzepte entgegengesteuert. Zudem ist das Wachstum der Betriebsgrößen in vielen Branchen zum Erliegen gekommen oder sogar rückläufig: In Kombination mit Online-Angeboten verkleinern aktuell zunehmend Betriebe, u.a. Möbelmärkte oder Elektronikfachmärkte, aber teilweise auch Baumärkte, wieder ihre Verkaufs-flächen. Dies führt in vielen Städten und Gemeinden zu neuen Konflikten, da dadurch mitunter (großflächige) Leerstände an, i.d.R. städtebaulich nicht inte-grierten Standorten (Begriffsdefinition siehe Glossar), entstehen können. Häufig führt dies zu einem Nachnutzungsdruck für diese Immobilien. Insbesondere Ei-gentümer streben auf Grund der dadurch möglichen hohen Mieteinnahmen eine weitere Nutzung als Einzelhandelsbetrieb an, wodurch neuerliche Verdrängungs-effekte in den Zentren ausgelöst werden können.

- **Sortimentspolitik:** Auch die einzelnen Betriebstypen haben sich fortwährend selbst verändert, z.B. im Hinblick auf ihr Warensortiment. Die klassische Bran-chenaufteilung ist dadurch "aufgebrochen", sodass mittlerweile nicht mehr nur Warenhäuser als Mehrbranchenanbieter anzusehen sind, sondern zum Teil auch discounterorientierte Fach- und Möbelmärkte. Insbesondere Sonderpostenmärkte



weisen häufig kaum noch eine (einigermaßen) konstante Sortimentsstruktur auf. Baumärkte oder Lebensmittelbetriebe führen i.d.R. Randsortimente oder auf sog. Aktionsflächen Sortimente, die von der für diese (ursprünglichen) Betriebsarten üblichen Sortimentsstrukturierung erheblich abweichen. Diese Sortimente stehen oftmals in Konkurrenz zu den entsprechenden Angeboten der Innenstädte oder anderer Zentren.

- **Standortdynamik:** Die Betriebstypenentwicklung führt - teilweise gemeinsam mit den Trends auf Seiten der Konsumenten - oftmals dazu, dass autokundenorientierte Standorte und preisgünstige Grundstücke anstelle von Standorten in zentralen oder integrierten Lagen (Begriffsdefinition siehe Glossar) vorgezogen werden. Die Funktionsmischung großflächiger Einzelhandelsstandorte in der Peripherie führt zu einer Erhöhung ihrer Standortattraktivität: Insbesondere in der Konkurrenz zu Innenstädten kann sich für diese ein Entwicklungshemmnis ergeben. Diesen Entwicklungen wird zwar mittlerweile vielerorts durch Einzelhandels-/Zentrenkonzepte entgegengewirkt, aber die in der Vergangenheit entstandenen Einzelhandelsagglomerationen in peripheren/ nicht integrierten Lagen genießen Bestandsschutz und binden große Umsatzanteile an sich.

Weiter hat sich teilweise eine lagebezogene Funktionsteilung der Betriebstypen herausgebildet. Häufig finden sich hochwertige, service-intensive und damit vor allem von Fachgeschäften angebotene Waren vornehmlich in den innerstädtischen Zentren sowie teilweise in weiteren städtischen Zentren. In vielen Zentren haben sich aber auch - teilweise als Nachnutzungen leerstehender Ladenlokale - Betriebe mit sehr preisgünstigen Angeboten angesiedelt (z.B. 1 €-Shops).

### **Handelsexogene Faktoren**

Zu den handelsexogenen Faktoren gehören vor allem nachfrageseitige Faktoren wie Einkommen, Pkw-Verfügbarkeit und Einkaufsverhalten, aber auch soziodemografische und rechtliche Rahmenbedingungen, welche die Einzelhandelsentwicklung entscheidend beeinflussen können:

- **Soziodemografische Entwicklung:** Die Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung in Deutschland zeigen aktuell je nach Variante, stagnierende bis rückläufige Bevölkerungszahlen<sup>6</sup>. Dabei wird der Anteil der älteren Menschen weiterhin konti-

---

<sup>6</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt 2021: Ausblick auf die Bevölkerungsentwicklung in Deutschland und den Bundesländern nach Corona-Jahr 2020 - Erste mittelfristige Bevölkerungsvorausberechnung 2021 bis 2035.



nuierlich zunehmen. Diese Entwicklung hat für den Einzelhandel und damit auch für die Zentren eine wichtige Bedeutung: beispielsweise in Bezug auf den Bedarf an gesundheitsfördernden Artikeln und die Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen. Eng mit dem Wandel der Altersstruktur ist die Veränderung der Haushaltstypen verbunden: Die Anzahl der Haushalte steigt - auch im Verhältnis zur Bevölkerungszahl - in Deutschland weiterhin an<sup>7</sup>. Die durchschnittliche Haushaltsgröße nimmt damit ab, was sich an der signifikanten Zunahme von Single-Haushalten insbesondere in den Städten zeigt<sup>8</sup>. Die Pluralisierung und Individualisierung der Lebens- und auch Wohnformen, welche u.a. zu einem veränderten Kaufverhalten führen, sind weitere Trends, die bei Planungen zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung berücksichtigt werden müssen. So stellt in Teilen der Bevölkerung insbesondere der Preis das entscheidende Kaufkriterium dar, während in anderen Bevölkerungsschichten Aspekte der Nachhaltigkeit und Regionalität bei der Auswahl der Waren eine wichtige Rolle spielen. So nimmt aktuell das Angebot am "besonderen" Einzelhandelsangebot, wie Biomärkten, Unverpacktläden, Bauernmärkten und Hofläden zu und gleichzeitig können Lebensmittel-discounter weiterhin einen hohen Umsatzanteil für sich verbuchen, u.a. weil auch Discounter ihre Sortimente/ ihre Sortimentsbreite an Ansprüche der Kundinnen und Kunden (z.B. Bioartikel/ vegane Produkte) anpassen.

- **Pkw-Nutzung/ Mobilität:** Die Bereitschaft zur Nutzung des Pkw und das Ausmaß der Häufigkeit der Nutzung sind in den einzelnen Regionen und Städten sehr unterschiedlich. Zusätzlich bestehen auch Unterschiede zwischen den einzelnen Altersklassen bei der Pkw-Nutzung und/ oder Verfügbarkeit. Eine hohe Bereitschaft zur Nutzung des Pkw führt dazu, dass zumindest von einem Teil der Bevölkerung häufig wohnortfernere Einzelhandelsstandorte aufgesucht werden. Dies führt gleichzeitig zu einer Schwächung der Einzelhandelsstandorte in zentralen Lagen und/ oder zum Wegfall der Nahversorgung, insbesondere in ländlichen Regionen oder peripheren Stadtteilen. In dichter besiedelten städtischen Bereichen (insbesondere in Großstädten) wird der Pkw vergleichsweise seltener genutzt und es werden in einem überdurchschnittlichen Maße auch andere Verkehrsformen genutzt. Dies ist jedoch zugleich meistens nur möglich, da (noch) ein dichtes Nah-

---

<sup>7</sup> Vgl. Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung 2020. (URL: <https://www.bib.bund.de/Permalink.html?id=10321562>)

<sup>8</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt 2020: Pressemitteilung Nr. N 073 vom 12. November 2020. (URL: [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/11/PD20\\_N073\\_122.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/11/PD20_N073_122.html))



versorgungsangebot in diesen städtischen Bereichen besteht.

- **Konsumgewohnheiten:** Ebenso führt die Veränderung von Konsumgewohnheiten, in Verbindung mit einer Veränderung der Lebensstile, zu einer Neubewertung verschiedener Einzelhandelsstandorte. Bei Lebensmitteleinkäufen dominiert in großen Teilen der Gesellschaft weiterhin das sogenannte One-Stop-Shopping, bei dem in größeren zeitlichen Abständen große Warenmengen eingekauft werden. Für den Einkauf ausgesuchter zentrenrelevanter Sortimente, wie Bekleidung oder Schuhe, werden hingegen häufig die Zentren aufgesucht. Ob dieses Einkaufsverhalten angesichts künftig voraussichtlich weiter ansteigender Mobilitätskosten und einer alternden Gesellschaft so bleiben wird, kann bezweifelt werden: Die Affinität zum Online-Shopping ist bei den Konsumenten, verstärkt durch den Einfluss der Corona-Pandemie, stetig angestiegen (vgl. dazu Kap. 2.2.3 und 2.2.4). Weiterhin ausgelöst durch die Corona-Pandemie, hat die Anzahl der Konsumenten, die im Homeoffice arbeitet, stark zugenommen. Dies führt dazu, dass Versorgungseinkäufe weniger mit den Arbeitswegen kombiniert werden und die Nachfrage am jeweiligen Wohnort steigt, es bleibt jedoch abzuwarten, ob es sich dabei um einen langfristigen Trend handelt und ob dieser Auswirkungen auf die Standortpolitik der Handelsbetriebe hat. Weiterhin kommt in Teilen der Gesellschaft dem Thema der Nachhaltigkeit eine größer werdende Rolle bei Einkaufsentscheidungen zu.
- **Einkommen:** Veränderte Kostenbelastungen bei privaten Haushalten<sup>9</sup> (z.B. Energie-/ Wohn-/ Mobilitätskosten, Inflation) führ(t)en zu einem Rückgang des Anteils der einzelhandelsbezogenen Konsumausgaben am Einkommen.

**Es lässt sich zusammenfassen, dass die Handelsbetriebe nicht vorrangig auf Grund der Bedürfnisse von Kundinnen und Kunden agieren, sondern primär aus Gründen der Umsatzsteigerung. Dabei wird sicherlich *auch* die Nachfrageseite durch Handelsunternehmen berücksichtigt/ erforscht und entsprechend darauf reagiert. Die Rolle der Kommunen (als Träger der Planungshoheit) ist in diesem Zusammenhang nicht zu vernachlässigen, um die entsprechenden Entwicklungen zu steuern.**

---

<sup>9</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt 2019: Statistisches Jahrbuch 2019, S. 178. (URL: [https://www.destatis.de/DE/Themen/Querschnitt/Jahrbuch/jb-einkommenKonsumLeben.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](https://www.destatis.de/DE/Themen/Querschnitt/Jahrbuch/jb-einkommenKonsumLeben.pdf?__blob=publicationFile)).



## 2.2.2 Städtebauliche Folgen der Einzelhandelsentwicklung

Bei systematischer Betrachtung städtebaulicher Auswirkungen ist insbesondere auf die nachfolgend dargestellten typischen Probleme von Zentren infolge der Einzelhandelsentwicklung hinzuweisen:

- Die Suburbanisierung der Handelsstandorte gefährdet die Rentabilität stadt- bzw. gemeindezentrenbezogener Entwicklungskonzepte sowie von Investitionen der öffentlichen Hand und der privaten Wirtschaft. Die fehlende wirtschaftliche Perspektive führt zum Rückzug weiterer Einzelhandelsunternehmen aus den Zentren.
- Die Zunahme der Betriebsgrößen, die jahrelang aus betriebswirtschaftlichen Effizienzgründen für erforderlich erachtet wurde, ist zumindest teilweise zum Erliegen gekommen; in einigen Branchen (z.B. Elektrofachmärkte, Möbelmärkte) kam es sogar zu Verkleinerungen der vorhandenen Verkaufsflächen. In Verbindung mit Geschäftsaufgaben größerer Betriebe (z.B. Praktiker, Hertie/ Karstadt/ Kaufhof) führt dies - sowohl in der Peripherie als auch innerhalb der Zentren - vermehrt zu großflächigen Leerständen. Bei der Nachnutzung dieser Flächen entstehen unterschiedliche Probleme: An peripheren Standorten kann Druck entstehen, für (größere) Leerstände (schnell) eine Nachnutzung zu ermöglichen. Die Immobilien-eigentümer bestehen dabei i.d.R. auf die erneute Belegung durch Einzelhandelsnutzungen. Innerhalb von Zentren kann die Wiederbelegung z.B. auf Grund von baulichen Gegebenheiten und auch großer Konkurrenz ggf. schwierig werden. Dennoch sind in manchen Branchen (z.B. Lebensmittelmärkte, Sportfachmärkte und Baumärkte) auch weiterhin zunehmende Betriebsgrößen zu verzeichnen. Diese erschweren, in Kombination mit der weiterhin vorherrschenden eingeschossigen Bauweise, die Integration der Betriebe in die gewachsenen Strukturen der Zentren. Die Multifunktionalität des Handels und die kleinteiligen Strukturen in den Kernbereichen drohen dadurch abhandenzukommen. In einigen Städten und Regionen sind Handelsbetreiber jedoch mittlerweile bereit bzw. werden durch die kommunalen Träger dazu verpflichtet, mehrgeschossig und multifunktional zu bauen (z.B. Lebensmitteleinzelhandel im Erdgeschoss und Wohnnutzung in den Obergeschossen).
- Die kommunale Verkehrssituation befindet sich in einem Spannungsfeld. Das zumindest teilweise weiterhin zu verzeichnende Flächenwachstum und die bestehenden baulichen Strukturen der Handelsbetriebe reduzieren die Möglich-



keiten, die Funktionen Wohnen und Versorgung zu mischen (auch wenn es wie oben beschrieben erste Ansätze gibt, dies zu durchbrechen) und damit das Individualverkehrsaufkommen zu reduzieren. Die schwindende Attraktivität der Zentren als Einkaufsorte kann in der Folge dazu führen, dass die Bereitschaft, in verbesserte ÖPNV-Konzepte zu investieren abnimmt. Nur zum Teil werden autokundenorientierte Einzelhandelsgroßbetriebe im Umland der Städte und Gemeinden an öffentliche Verkehrsmittel angebunden. Die Größe des Einzugsgebietes des suburbanen Einzelhandels führt zu einem großen Aufkommen an Individualverkehr.

- Die wohnungsnah Grundversorgung ist vielerorts nicht mehr gewährleistet. U.a. als Folge des (durch die Genehmigungspolitik zugelassenen) anhaltenden Suburbanisierungsprozesses ziehen sich der Handel und andere Infrastruktureinrichtungen (z.B. Poststellen, Bankfilialen) aus den Wohngebieten und dem ländlichen Raum zurück. Die hohen Betriebsgrößen im Lebensmitteleinzelhandel haben zur Folge, dass für Anbieter die Notwendigkeit besteht, mit diesen großen Betriebseinheiten auch einen entsprechend hohen Umsatz zu erwirtschaften. Damit besteht für jeden dieser Betriebe die Notwendigkeit eines entsprechend großen Einzugsbereiches. Der dadurch ausgelöste Verdrängungswettbewerb hat das Angebot in den vergangenen Jahren stark reduziert und beschränkt sich zunehmend auf standort- und betriebstypenbezogen optimierte Betriebe: Eine fußläufige bzw. wohnortnahe Nahversorgung durch kleinere Lebensmittelbetriebe in Wohnlagen ist daher häufig nicht mehr gewährleistet. Die Entwicklung verläuft häufig dem für die Nahversorgung wichtigen Ziel einer "Stadt/ Gemeinde der kurzen Wege" entgegen. Betroffen ist vor allem der mobilitätseingeschränkte Teil der Bevölkerung. Mit dem wachsenden Anteil älterer Menschen steigt so die Zahl potenziell unterversorgter Haushalte.
- Nahezu unabhängig von der Bevölkerungszahl einer Kommune sind gerade ältere Menschen in besonders hohem Maße von einer unzureichenden Nahversorgung betroffen. Zurückzuführen ist dies u.a. auf
  - mangelnde finanzielle Möglichkeiten für den Besitz und die Nutzung eines Pkws für den Einkauf,
  - den noch immer überdurchschnittlich hohen Anteil von Personen, insbesondere Frauen, ohne Führerschein in dieser Altersgruppe<sup>10</sup> sowie

---

<sup>10</sup> Vgl. Kraftfahrt-Bundesamt 2020: Bestand an allgemeinen Fahrerlaubnissen im ZFER am 1. Januar 2020 nach Geschlecht, Lebensalter und Fahrerlaubnisklassen.



- auf die fehlenden gesundheitlichen/ körperlichen Voraussetzungen zum Führen eines Pkws.
- Der Flächenverbrauch für großflächige, eingeschossige Verkaufsräume und komfortable Pkw-Stellplatzanlagen sowie die Fokussierung dieser auf motorisierte Konsumenten aus einem möglichst großen Einzugsgebiet führen zu zusätzlichen Umweltbelastungen.
- Die aufgezeigten Probleme beeinträchtigen den innerstädtischen bzw. innerörtlichen Einzelhandel. Dabei weisen Einzelhändlerinnen und Einzelhändler auf die Abhängigkeit des Standortes Innenstadt bzw. Zentrum von seiner Erreichbarkeit hin. Gleichzeitig muss sich der Handel der Konkurrenz des Onlinehandels aber auch geplanter Shopping-Center stellen. Dies erfordert wiederum insbesondere an innerstädtischen Standorten eine (bauliche) Aufwertung des Ambientes, z.B. durch Fußgängerzonen und eine vielfältige Funktionsmischung, um einen "Erlebnisraum" zu schaffen bzw. diesen auszubauen.

### 2.2.3 Onlinehandel

Der Onlinehandel hat in den letzten zwanzig Jahren einen stetigen (Umsatz-)Zuwachs erfahren und stellt mittlerweile eine deutliche Konkurrenz für den stationären Handel dar. Trotz der hohen Zuwächse in den vergangenen Jahren (vgl. Abb. 2) erreicht der Anteil des Onlinehandels jedoch nur einen Anteil von etwa 15% am Gesamtumsatz des Einzelhandels (vgl. Abb. 1). Der größte Teil des Einzelhandelsumsatzes wird weiterhin im stationären Handel erwirtschaftet, sodass der räumlichen Steuerung dieses Einzelhandels weiterhin besondere Bedeutung beizumessen ist. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass im Onlinehandel auch die über das Internet erzielten Umsätze des stationären Einzelhandels enthalten sind.

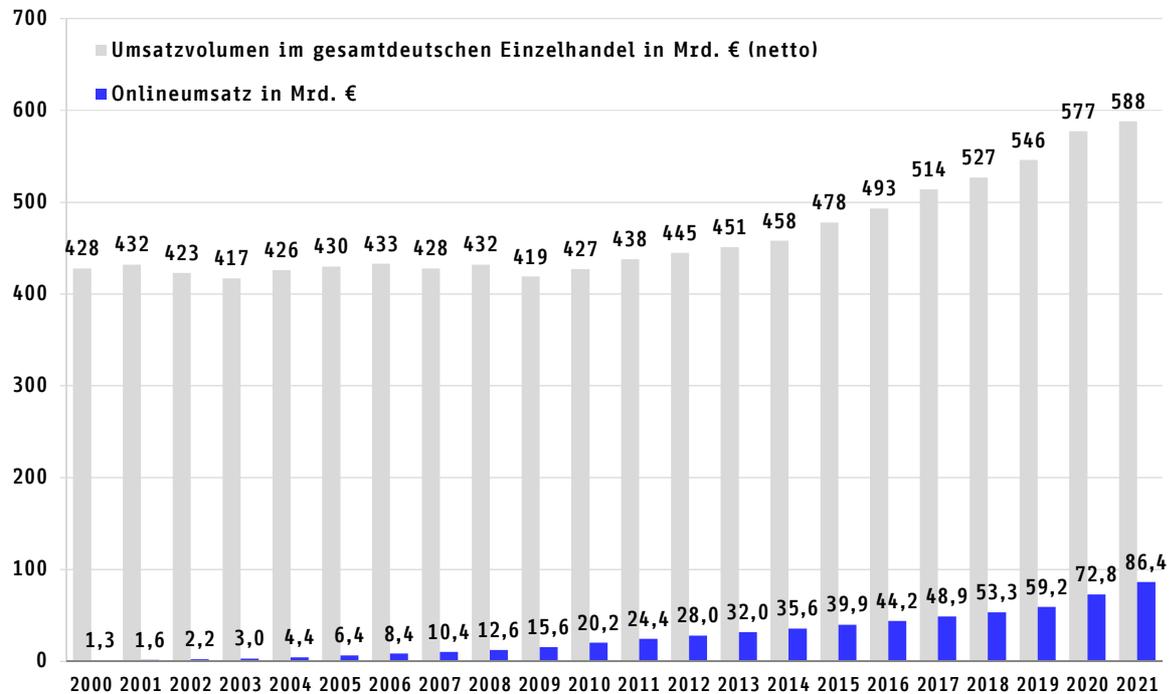
Abb. 1 zeigt auch, dass in den vergangenen Jahren die relativen Zuwächse der Umsätze im Einzelhandel insgesamt nur zum Teil auf den Onlinehandel entfielen, zum Beispiel im Vergleich der Jahre 2018 und 2019. In diesem Zeitraum entfielen auf den Onlinehandel gut ein Drittel des gesamten Umsatzzuwachses und knapp zwei Drittel auf den stationären Einzelhandel.

In Abb. 2 wird deutlich, dass der Online-Umsatz absolut betrachtet in der Vergangenheit zwar stetig anstieg, die relative Entwicklung im Zeitraum 2010 bis 2018 jedoch rückläufig war und von 2014 bis 2019 um 10% pendelte. Im Jahr 2020 hat der Umsatzanstieg des Onlinehandels - bedingt im Wesentlichen durch den ein-



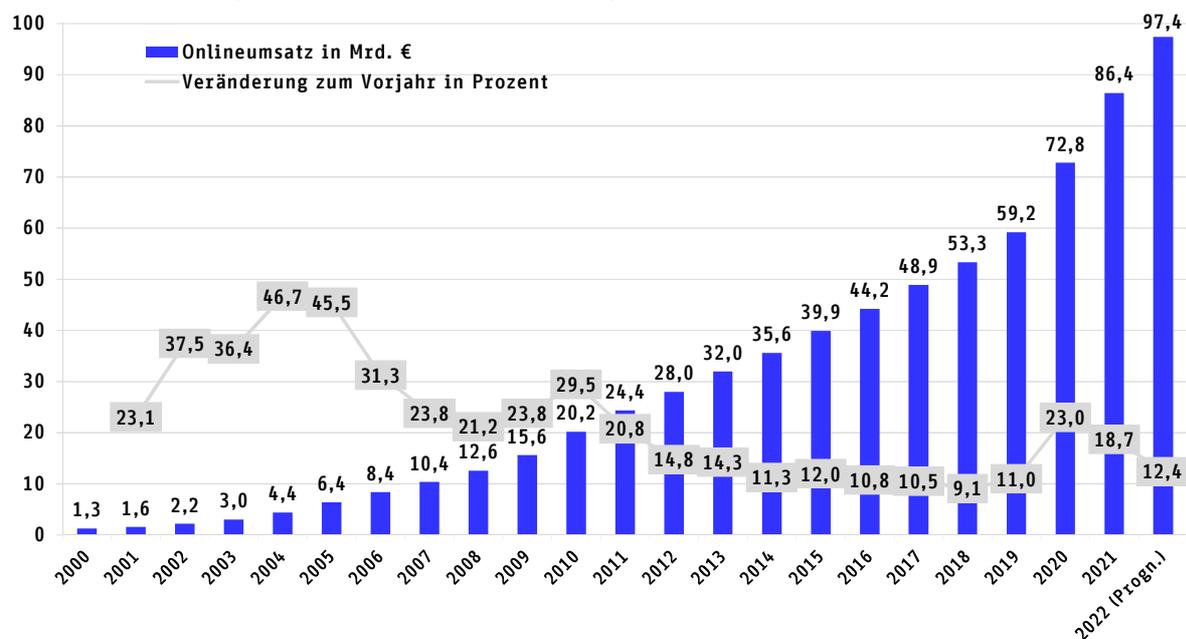
geschränkten Zugang zum stationären Handel durch die Corona-Pandemie - jedoch einen neuen An Schub erfahren und stieg sprunghaft auf rd. 23%.

Abb. 1: Umsätze im Onlinehandel und im Einzelhandel insgesamt



Quelle: Handelsverband Deutschland, HDE Online-Monitor 2022

Abb. 2: Entwicklung Online-Umsatz in Mrd. € und jährliche Zuwachsraten in %



Quelle: Handelsverband Deutschland, HDE Online-Monitor 2021 (Umsatzangaben netto: ohne Umsatzsteuer; ohne Dienstleistungen; ohne Streaming und ohne Online-Mietservices; ohne Retouren)



Dabei sind die Umsatzanteile des Onlinehandels in den einzelnen Branchen sehr unterschiedlich. So vereinten im Jahr 2020 die Warengruppen Bekleidung, Elektronikartikel und Telekommunikation, Computer und Zubehör (inklusive Spiele und Software), Haushaltswaren und -geräte, Möbel, Lampen und Dekoration sowie Schuhe annähernd zwei Drittel des gesamten Online-Umsatzes auf sich. Dabei handelt es sich mit Ausnahme von Möbeln und Lampen um üblicherweise zentrenrelevante Sortimente.

Es stellt sich die Frage, welche Auswirkungen der Zuwachs im Onlinehandel auf die Entwicklung der Städte und Gemeinden hat:

- In Mittel- und Großstädten, aber auch in kleineren Städten und Gemeinden ist der Druck auf die Stadtteilzentren beziehungsweise Innenstädte und Ortszentren schon lange als Auswirkung der großen Zentren außerhalb sowie der dezentralen (Fachmarkt-)Standorte zu beobachten. Der Onlinehandel verstärkt diesen Prozess - auch auf Grund der teilweisen "Nicht-"Reaktion des Handels - zusätzlich. Der Onlinehandel setzt sowohl Standorte in A-Lagen der Innenstädte als auch Standorte in Randlagen unter Druck, beziehungsweise "ersetzt" entstandene Netzlücken.
- Zentren mit hohem inhabergeführten, tendenziell kleinteiligen Besatz sind in besonderem Maße gefährdet, da der inhabergeführte Einzelhandel erfahrungsgemäß zum Großteil die Potenziale des Onlinehandels weniger stark nutzt beziehungsweise dieser mit hohen Investitions- und laufenden Kosten einhergeht; zudem steht der Preis im Vordergrund, während der Service an Bedeutung verliert. Es hat sich auch gezeigt, dass Filialunternehmen - insbesondere in den Branchen Bekleidung, Schuhe und Elektro - der Konkurrenz durch den Onlinehandel nicht mehr standhalten konnten.
- Der hohe Investitionsdruck durch zunehmenden Onlinehandel (siehe oben) verschärft, insbesondere beim inhabergeführten Einzelhandel die Nachfolgeregelungen.
- Durch den Onlinehandel entsteht ein höherer Bedarf an Logistikflächen an Standorten, die auch für das produzierende Gewerbe attraktiv sind. Dies verschärft die Konkurrenz bei der Nachfrage nach Gewerbeflächen in vielen Städten und Gemeinden. Zudem kommt es durch den zunehmenden Lieferverkehr zu einer deutlich ansteigenden Verkehrsbelastung.
- Insgesamt sind die Auswirkungen des Onlinehandels insbesondere als betriebs-



wirtschaftliche Effekte einer allgemeinen Entwicklung zu verstehen, auf die der Handel auch selbst reagieren muss.

Die Städte und Gemeinden haben mit Einzelhandelskonzepten oder anderen Steuerungsinstrumenten jedoch Ansatzmöglichkeiten, um den Auswirkungen des zunehmenden Onlinehandels entgegenzutreten. Das beste Instrument, um den negativen Auswirkungen des Onlinehandels für die Zentren entgegen zu wirken, ist eine Sicherung und Stärkung der gewachsenen Zentren durch eine Angebotskonzentration, insbesondere zentrenrelevanter Sortimente in diesen. Diese gelingt durch die konsequente Umsetzung von Einzelhandelskonzepten.

Städte und Gemeinden können die Voraussetzungen für die Digitalisierung im Handel unterstützen. Hauptakteur bei der Digitalisierung ist der Handel jedoch selbst; jeder Einzelhändler muss selbst aktiv werden. Zudem sollten gemeinschaftliche Konzepte der Einzelhändler miteinander, aber auch der Händlerverbände, der Wirtschaftsförderung, sowie der Industrie- und Handelskammern, angestrebt werden.

**Zur Sicherung der Zentren Hude und Wüstring sowie der verbrauchernahen Grundversorgung ist eine konsequente Steuerung der räumlichen Einzelhandelsentwicklung vor dem Hintergrund des zunehmenden Umsatzanteils des Onlinehandels in einem noch höheren Maße als bisher erforderlich.**

#### **2.2.4 Auswirkungen der Corona-Pandemie und des Ukraine-Krieges auf den Einzelhandel unter Berücksichtigung des Onlinehandels**

Wie die Abb. 2 im voranstehenden Kapitel zeigt, hat der Onlinehandel in den Jahren 2020 und 2021 einen deutlich überproportionalen Umsatzzuwachs erfahren. Dieser ist auf die Zugangsbeschränkungen und temporären Schließungen des stationären Einzelhandels zurückzuführen. Als Folgeerscheinung war - und ist noch immer - eine Beschleunigung des seit längerem zu beobachtenden Strukturwandels zu verzeichnen:

- Die Gesamtzahl der Einzelhandelsbetriebe ist deutlich rückläufig, wobei insbesondere bei kleineren Einzelhandelsbetrieben Schließungen festzustellen sind. Aber auch große Einzelhandelsbetriebe, z.B. Warenhäuser (Galeria Karstadt/ Kaufhof) und SB-Warenhäuser (Real) wurden zum Teil geschlossen und haben fortwährend wirtschaftliche Probleme.
- Betroffen vom Rückgang der Betriebszahlen sind insbesondere Innenstädte/ Zen-



tren sowie sonstige integrierte Standorte, aber auch nicht integrierte Standorte und hier vor allem Einkaufs- und Fachmarktzentren.

- In den (eigentlich) innenstadtprägenden Branchen Bekleidung und Schuhe/ Lederwaren ist vielerorts ein deutliches und rasches signifikantes Abschmelzen der Verkaufsfläche zu verzeichnen, wobei auch Filial- und Franchisebetriebe geschlossen wurden. Der Onlinehandel verzeichnete in diesen Branchen hingegen erhebliche Zuwächse.
- Die Zahl der Neueröffnungen im stationären Einzelhandel geht weiter zurück, während noch immer in hoher Zahl Betriebsschließungen auf Grund von Nachfrage- und/ oder wirtschaftlichen Problemen erfolgen.

Neben dem stationären Einzelhandel waren bzw. sind weitere zentrenprägende Funktionen - Dienstleistungsbetriebe, Gastronomie und Hotels - von den Auswirkungen der Corona-Pandemie bzw. des Ukraine-Krieges betroffen. In der Folge zeigt(t) sich in den Innenstädten und sonstigen Zentren teilweise vermehrt Leerstände, teilweise wurden bzw. werden Ladengeschäfte vermehrt von Dienstleistungs- und gastronomische Betrieben - statt von Einzelhandelsbetrieben - genutzt. Vor dem Hintergrund der erheblich gestiegenen Energiekosten und der aktuell hohen Inflation ist jedoch auch bei diesen Angeboten mancherorts ein Abwärtstrend festzustellen, verstärkt durch einen erheblichen Personalmangel.

Die Auswirkungen eines Digitalisierungsschubs in Folge der Corona-Pandemie für den stationären Einzelhandel lassen sich derzeit noch nicht abschätzen. Beispielsweise ist einerseits möglich, dass durch verstärktes Homeoffice wohnortnahe Angebote des stationären Einzelhandels an Bedeutung gewinnen und verstärkt wahrgenommen werden, andererseits kann es durch Homeoffice - z.B. auf Grund geringerer Pendelwege - zu einer nochmals stärkeren Entwicklung des Onlinehandels kommen.

**Letztlich ist festzustellen, dass derzeit zu den mittel- bis langfristigen Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel durch Corona-Pandemie und Ukraine-Krieg mit ihren Folgeerscheinungen keine Aussagen möglich sind. Da der Onlinehandel in seiner Entwicklung vor der Corona-Pandemie eine Begründung für eine strikte räumliche Steuerung des Einzelhandels war, wird dieser Aspekt durch die Auswirkungen im Zuge der Corona-Pandemie - und auch die des Ukraine-Krieges - weiter verstärkt. Das größte Problem für den**



**Einzelhandel in den Innenstädten und sonstigen Zentren wäre eine Öffnung der Entwicklung außerhalb zentraler Lagen. Auf Grund des anhaltenden und beschleunigten Strukturwandels ist eine räumliche Steuerung, d.h. die Wahl des planerisch "richtigen" Standorts, bei Einzelhandelsvorhaben - Neuansiedlungen und Erweiterungen - von hoher Bedeutung.**

## **2.3 PLANUNGSRECHTLICHER RAHMEN DES EINZELHANDELS-ENTWICKLUNGSKONZEPTES**

Die rechtlichen Vorgaben für den Einsatz eines Einzelhandelskonzeptes betreffen u.a.

- die erforderliche Definition der zentralen Versorgungsbereiche, abgeleitet auf Basis einer Ist-Analyse und
- die Anforderungen an die Ableitung einer Sortimentsliste.

Die Steuerungsmöglichkeiten auf kommunaler Ebene sind zunächst grundlegend bundesweit in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Zusätzlich bestehen spezifische Regelungen in der jeweiligen Landes- und Regionalplanung (vgl. Kap. 2.3.1.4).

### **2.3.1 Wesentliche Aspekte**

#### **2.3.1.1 Zentrale Versorgungsbereiche und weitere Zentren**

Die städtebaulich begründete räumliche Steuerung des Einzelhandels ist seit langem möglich<sup>11</sup>, wobei die (Einzelhandels-)Innenstadt bzw. das einzelhandelsbezogene Ortszentrum eine besondere Rolle spielt. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz (EAG) Bau 2004 und durch die Baurechtsnovelle 2007 wurden die "zentralen Versorgungsbereiche" in den Fokus der Begründung für eine städtebaulich motivierte räumliche Lenkung gerückt. Sie stellen bei der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange dar. In § 1 (6) Nr. 4 BauGB wurde die "Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche" festgeschrieben. Hiernach können sich Gemeinden, im Rahmen des gemeindenachbarlichen Abstimmungsgebotes gemäß § 2 (2) BauGB, ausdrücklich auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen. Des Weiteren sind nach § 34 (3) BauGB bei Vorhaben im unbeplanten Innenbereich schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, auch außerhalb der näheren Umgebung, zu beachten.

---

<sup>11</sup> Vgl. zu einer aktuelleren Bestätigung z.B. Wahlhäuser, J. in UPR 5/ 18, S. 165ff.: Anmerkung zum Urteil des Europäischen Gerichtshofs vom 30. Januar 2018 in dem Vorabentscheidungsverfahren C-31/16 Raad van State (Visser Vastgoed Beleggingen BV/Raad van de Gemeente Appingedam).



Rechtlich zentrale Voraussetzung für eine räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung, die der Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandels an zentralen Standorten dienen soll, ist damit die Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen<sup>12</sup>. Nur wenn klar ist, welcher Bereich einer Gemeinde als zentraler Versorgungsbereich anzusehen ist, kann geprüft werden, ob dieser geschützt werden soll. Erst wenn diese räumliche Abgrenzung vorgenommen worden ist, ist der Nachweis zu erbringen, dass eine Sicherung und Weiterentwicklung des Stadt- bzw. Ortszentrums erreichbar ist<sup>13</sup>. Nur auf diese Weise kann der planungsrechtliche Bezug zum Ausschluss von Einzelhandel an anderen Standorten hergestellt werden.

Nach einem Grundsatzurteil des Bundesverwaltungsgerichtes aus dem Jahr 2007 in dieser Sache, sind zentrale Versorgungsbereiche "räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt"<sup>14</sup>. Für den Einsatz eines Einzelhandelskonzeptes ist dabei von Bedeutung, dass auch eine planerische Abgrenzung vorgenommen werden kann, die nicht mit der Abgrenzung der Ist-Situation übereinstimmen muss<sup>15</sup>.

Mit der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche schafft ein Einzelhandelskonzept zugleich die Grundlage für Beurteilungen von Einzelhandelsansiedlungen in unbeplanten Innenbereichen nach § 34 (3) BauGB.

Da zentrale Versorgungsbereiche neben dem Einzelhandel auch weitere zentrale Einrichtungen beinhalten können (z.B. öffentliche Einrichtungen, Parks, kirchliche Einrichtungen), ist es möglich, dass ein zentraler Versorgungsbereich mehr als die Einzelhandelsinnenstadt bzw. das einzelhandelsbezogene Zentrum umfasst.

Dagegen kann die Einzelhandelsinnenstadt bzw. das einzelhandelsbezogene Zentrum in keinem Fall größer sein als der zentrale Versorgungsbereich bzw. das Zentrum.

---

<sup>12</sup> Vgl. dazu auch VGH Baden-Württemberg: Urteil vom 09.06.2011 (Az. 3 S682/09).

<sup>13</sup> Vgl. bereits Birk, H.J.: Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in Bebauungsplänen. In: Verwaltungsblätter für Baden-Württemberg - Zeitschrift für öffentliches Recht und öffentliche Verwaltung, 9. Jg., Heft 8, 1988, S. 288.

<sup>14</sup> BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az.: 4 C 7.07.

<sup>15</sup> BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7/07: "Zentrale Versorgungsbereiche [...] können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben".



### 2.3.1.2 Sortimentsliste

Da nicht jeder Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden muss bzw. soll und umgekehrt bestimmte Einzelhandelsangebote in Gewerbegebieten oder in überwiegend gewerblich genutzten Gebieten ausgeschlossen werden sollen, ist ein kommunalentwicklungspolitischer und städtebaurechtlicher Rahmen für eine positive Einzelhandelsentwicklung in der gesamten Stadt/ Gemeinde zu schaffen.

Für die räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung ist zu beachten, dass die Übertragung einer allgemeinen Sortimentsliste rechtlich nicht ohne weiteres zulässig ist<sup>16</sup>. Dies entspricht der Maßgabe und den Erkenntnissen, nach denen das Büro Dr. Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung seit seinem Bestehen (1993)<sup>17</sup> arbeitet:

*"Diese Differenzierung zwischen innenstadt- bzw. innerorts bedeutsamen oder nicht bedeutsamen Branchen kann verständlicherweise nur konkret und nur im Einzelfall bestimmt werden ..."*<sup>18</sup>.

Als Grundlage dafür ist die Einzelhandelsstruktur zu analysieren und unter Berücksichtigung allgemeiner Kriterien zur Einstufung von Sortimenten eine örtliche Sortimentsliste zu erstellen bzw. eine bereits bestehende Liste zu überprüfen und ggf. anzupassen.

Da Einzelhandelskonzepte i.d.R. neben der Entwicklung der Zentren auch die Nahversorgung zum Ziel haben, erscheint es sinnvoll, bei den zentrenrelevanten Sortimenten weiter nach deren Nahversorgungsrelevanz zu unterscheiden. Für nahversorgungsrelevante Sortimente können auch verbrauchernahe Standorte außerhalb der Zentren stadtentwicklungsplanerisch sinnvoll sein.

Da die Sonderbehandlung der nahversorgungsrelevanten Sortimente das Ziel eines Schutzes der Zentren in gewisser Weise aufweicht, sollte diese Einstufung mit Vorsicht vorgenommen werden.

---

<sup>16</sup> Vgl. dazu bereits VGH Baden-Württemberg: Urteil vom 02.05.2005, Az. 8 S 1848/04, Rn. 17 sowie unter Verweis hierauf Urteil vom 30.01.2006, Az. 3 S 1259/05, Rn. 42.

<sup>17</sup> Bis 31.07.03: AGENDA.

<sup>18</sup> Birk (1988), a.a.O., S. 288; bestätigt z.B. durch VGH Baden-Württemberg: Urteil vom 30.01.2006, Az. 3 S 1259/05.



### 2.3.1.3 Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Planungsebene

Die Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Planungsebene sind insbesondere durch das BauGB und die BauNVO - also bundeseinheitlich - geregelt.

Durch die Aufstellung eines **Flächennutzungsplanes** (§ 5 BauGB) werden erste räumliche Darstellungen für die Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen auf der kommunalen Ebene getroffen, die in Bebauungsplänen (§ 9 BauGB) zu konkretisieren sind.

Die konkrete planerische Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in Baugebieten ergibt sich jedoch erst durch die Festsetzungen in Bebauungsplänen nach §§ 2 bis 9 BauNVO.

Die Aufstellung eines **vorhabenbezogenen Bebauungsplanes** (Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB) kann in Einzelfällen eine steuernde Wirkung entfalten, insbesondere im Hinblick auf die Ausgestaltung eines geplanten Einzelhandelsvorhabens. Eine grundsätzliche räumliche Steuerung des Einzelhandels ist jedoch auf dieser Basis nicht möglich, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan eher reaktiv auf die potenzielle räumliche und inhaltliche Einzelhandelsentwicklung eingesetzt wird.

Mit **Veränderungssperren** nach § 14 BauGB und/ oder **Zurückstellung von Baugesuchen** nach § 15 BauGB kann lediglich zeitlich begrenzt abgewendet werden, dass planerisch ungewollte Entwicklungen eintreten. Des Weiteren können diese Instrumente genutzt werden, um bauleitplanerische Verfahren entsprechend den städtebaulichen Zielen abzuschließen<sup>19</sup>. Mit Hilfe dieser Instrumente wird eine gegebene Situation im Ist-Zustand vorläufig gesichert.

Im **§ 34 BauGB** werden die Bedingungen für die Zulässigkeit von Nutzungen "innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile", für die kein Bebauungsplan nach § 30 (1) BauGB vorliegt, aufgeführt.

Die **Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben in § 34-Gebieten** richtet sich nicht nach den jeweils gültigen städtebaulichen Zielvorstellungen zur Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde (und nicht nach regional- und landesplanerischen Vorgaben). Entscheidend ist vielmehr - neben dem Einfügen in die Eigenart der näheren

---

<sup>19</sup> Vgl. OVG NRW: Urteil vom 22.06.1998, Az. 7a D 108/96.NE mit Hinweisen auf frühere Urteile des BVerwG.



Umgebung gemäß § 34 (1) BauGB und der Beurteilung der Zulässigkeit nach der BauNVO, sofern die nähere Umgebung deren Baugebieten entspricht, gemäß § 34 (2) BauGB - dass gemäß § 34 (3) BauGB *schädliche Auswirkungen* auf "zentrale Versorgungsbereiche" vermieden werden.

Daher ist der § 34 BauGB ungeeignet, eine im Sinne der jeweils gültigen städtebaulichen Zielvorstellungen wirksame, räumliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung zu gewährleisten.

Nur mit Hilfe der **Bauleitplanung** (§§ 2 bis 9 BauNVO) kann eine reaktive in eine aktive Planung übergeleitet werden, woraus sich eine systematische, räumliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung ergeben kann.

2007 ist als zusätzliches planungsrechtliches Steuerungsinstrument der **§ 9 (2a) BauGB** eingeführt worden. Danach ist es möglich, für im Zusammenhang bebaute Ortsteile in einem Bebauungsplan, ohne Ausweisung von Baugebieten i.S. der BauNVO, die Zulässigkeit nach § 34 (1 und 2) BauGB beschränkende Festsetzungen, namentlich zum Einzelhandel, zu treffen, um zentrale Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln. Hierdurch werden planerische Gestaltungsmöglichkeiten geschaffen, die über die Zulässigkeitsregel des § 34 (3) BauGB (s.o.) hinausgehen. Der Bebauungsplan kann dabei für die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebiete insgesamt oder für Teile davon aufgestellt werden. Der Zweck muss auf die "Erhaltung oder Sicherung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden"<sup>20</sup> gerichtet sein.

In der öffentlichen Diskussion zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels stehen vor allem Einzelhandelsbetriebe nach § 11 (3) BauNVO (**großflächige Einzelhandelsbetriebe**) im Vordergrund, mit denen sich auch die Landes- und Regionalplanung befasst (**Einzelhandelsgroßprojekte**). Eine Kommune kann im Hinblick auf eine künftige Entwicklung vorab<sup>21</sup> die räumliche Verortung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe in ihrem Gebiet durch die Ausweisung von Sonderbauflächen für Einzelhandel im FNP nach § 5 BauGB vornehmen.

---

<sup>20</sup> Söfker, W. (2007): Steuerungsinstrumente der Innenentwicklung für den Handel durch das EAG Bau und das BauGB 2007, Kurzfassung des Vortrages im 547/6. Kurs des Instituts für Städtebau Berlin "Städtebau und Handel", Berlin.

<sup>21</sup> BVerwG: Beschluss vom 08.09.1999, Az. 4 BN 14.99.



Darüber hinaus können aber auch Läden, nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe (Fachgeschäfte) und nicht großflächige Fachmärkte, die nicht nach § 11 (3) BauNVO zu beurteilen sind, städtebaulichen Zielsetzungen entgegenstehen, wenn sie in großer Zahl und mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Innenstadt bzw. des Ortszentrums und/ oder außerhalb städtebaulich gewünschter Standorte in Baugebieten<sup>22</sup> entstehen, in denen diese allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind. Dies kann dazu führen, dass sich im Verlauf der Zeit **Einzelhandelsagglomerationen mit nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben** in Gewerbe- und Industriegebieten nach §§ 8 bzw. 9 BauNVO entwickeln. Solche Einzelhandelsstandorte waren zunächst auf Grund ihres Umfangs für die Entwicklung der Zentren unproblematisch und/ oder haben auf Grund der verfügbaren Gewerbegebietsflächen auch nicht zur Flächenverknappung geführt. Ähnliche Entwicklungen in Mischgebieten (§ 6 BauNVO) oder Urbanen Gebieten (§ 6a BauNVO) können ebenfalls städtebaulich unerwünschte Folgewirkungen haben.

Zur Vermeidung dieser unerwünschten Entwicklungen hat der Ordnungsgeber die Möglichkeit einer **Feingliederung durch § 1 (5 und 9) BauNVO** geschaffen:

"Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2 bis 9 sowie 13 und 13a [BauNVO] allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt."

"Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, kann im Bebauungsplan bei Anwendung der Absätze 5 bis 8 festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können."

In GE- (§ 8 BauNVO), GI- (§ 9 BauNVO) und auch in MI- (§ 6 BauNVO) sowie MU-Gebieten (§ 6a BauNVO) kann der Einzelhandel insgesamt bzw. eine bestimmte Art von Einzelhandel, z.B. zentrenrelevante Sortimente, aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden<sup>23</sup>; eine darüber hinausgehende differenzierte, sortimentsbezo-

---

<sup>22</sup> Die BauNVO definiert in den §§ 2 bis 9 abschließend Baugebietstypen. Eine planende Gemeinde kann darüber hinaus keine neuen Baugebietstypen "erfinden". Vgl. dazu bereits BVerwG: Beschluss vom 27.07.1998, Az. 4 BN 31/98.

<sup>23</sup> Vgl. dazu z.B. BVerwG: Beschluss vom 27.07.1998, Az. 4 BN 31/98, BVerwG: Beschluss vom 10.11.2004, Az. 4 BN 33/04 Rn.. 6.



gene Verkaufsflächenfestlegung ist auf dieser Basis nicht möglich<sup>24</sup>. Eine städtebauliche Begründung ist z.B. die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche<sup>25</sup> oder die Sicherung von Gewerbegebietsflächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe<sup>26</sup>.

Eine wesentliche planungsrechtliche Erkenntnis bestätigt ein Urteil des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) aus dem Jahr 2018 zur Steuerung des Einzelhandels vor dem Hintergrund der EU-Dienstleistungsrichtlinie:

*"Zwar ist nicht auszuschließen, dass im Lichte der Entscheidung des EuGH zukünftig in Normenkontrollverfahren die Rechtmäßigkeit von standortsteuernden Einzelhandelsfestsetzungen im Hinblick auf ihre Rechtfertigung vermehrt in Zweifel gezogen werden wird. Insoweit sind die Gemeinden gut beraten, sich der Notwendigkeit bewusst zu sein, Festsetzungen zur Einzelhandelssteuerung auch unter dem Blickwinkel des Unionsrechts nachvollziehbar und aus städtebaulichen Gründen belastbar begründen zu können und dies entsprechend - in der Begründung des Bebauungsplans oder den Aufstellungsvorgängen - zu dokumentieren."*<sup>27</sup>

In diesem Urteil wird auf die - eigentlich selbstverständliche und bereits vor diesem Urteil vom Büro Dr. Acocella beachtete - Grundregel verwiesen, dass diese Steuerungskonzepte *vor allem und schwergewichtig städtebaulich motiviert* sein müssen. Dabei sind stadtsoziologische und stadtverkehrliche sowie ökologische Aspekte Teil der städtebaulichen Begründung.

Keine hinreichende Begründung sind wettbewerbliche Fragen. Dies bezieht sich sowohl auf den Wettbewerb zwischen Handelsangeboten als auch zwischen Städten.

---

<sup>24</sup> Vgl. bereits Vogels, P. et al.: Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Stadtforschung aktuell, Bd. 69, Basel/ Boston/ Berlin, 1998, S. 289ff.

<sup>25</sup> Vgl. z.B. bereits Müller, M.: Rechtliche Voraussetzungen für die Ansiedlung großflächiger Handelsbetriebe, in: Bundesarbeitsgemeinschaft für Mittel- und Großbetriebe: Standortfragen des Handels, Köln, 1992, S. 123.

<sup>26</sup> Vgl. z.B. bereits Söfker, W., in: Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg: Kommentar zum BauGB, Loseblattsammlung, Stand: Nov. 1992, Rn. 103, 105a.

<sup>27</sup> Wahlhäuser, J. in UPR 5/ 18, S. 165ff.: Anmerkung zum Urteil des Europäischen Gerichtshofs vom 30. Januar 2018 in dem Vorabentscheidungsverfahren C-31/16 Raad van State (Visser Vastgoed Beleggingen BV/Raad van de Gemeente Appingedam).

#### 2.3.1.4 Regional- und landesplanerische Ziele zur Steuerung des Einzelhandels

Jedes kommunale Einzelhandelskonzept unterliegt regional- und landesplanerischen Festlegungen und Vorgaben. Im Folgenden sind daher die wesentlichen versorgungs- und einzelhandelspezifischen Regelungen aus der Regional- und Landesplanung aufgeführt.

Das **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) 2017** bildet die landesplanerische Grundlage zur Steuerung des Einzelhandels und definiert den Rahmen für die räumliche Entwicklung in Niedersachsen. Es werden Vorgaben für die Ansiedlung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Einzelhandelsgroßprojekte) gemäß § 11 (3) Nrn. 1 bis 3 BauNVO gemacht.

Demnach gelten als Einzelhandelsgroßprojekte 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**)<sup>28</sup>.

In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreiten (**Kongruenzgebot grundzentral**)<sup>29</sup>.

Weiterhin ist das **Konzentrationsgebot** zu beachten: Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig<sup>30</sup>. Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen<sup>31</sup> zulässig (**Integrationsgebot**). Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzep-

---

<sup>28</sup> Vgl. LROP Niedersachsen 2017, Abschnitt 2.3 Ziffer 03.

<sup>29</sup> Vgl. LROP Niedersachsen 2017, Abschnitt 2.3 Ziffer 03.

<sup>30</sup> Vgl. LROP Niedersachsen 2017, Abschnitt 2.3 Ziffer 04.

<sup>31</sup> Städtebaulich integrierte Lagen im Sinne des LROP stehen im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen. Die Regionalplanung kann die räumliche Abgrenzung der städtebaulich integrierten Lagen bestimmen. Zentrale Versorgungsbereiche in Innenstädten oder Ortsmitten Zentraler Orte sind immer auch zugleich städtebaulich integrierte Lagen im Sinne des LROP. Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich genauer abgegrenzt als die städtebaulich integrierte Lage (vgl. Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 "Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels" des LROP).



tes ausnahmsweise innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig<sup>32</sup>.

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, wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m<sup>2</sup> beträgt oder wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt<sup>33</sup>.

In einem aktuellen Urteil des OVG Niedersachsen<sup>34</sup> stellt das Gericht die besondere Bedeutung des Integrationsgebotes noch einmal heraus. Dabei wird auch explizit darauf hingewiesen, dass eine ebensolche städtebaulich integrierte Lage immer in einem engen Zusammenhang mit einem zentralen Versorgungsbereich stehen muss, wobei nicht nur auf den *"Ist- sondern auch auf den planerisch gewünschten Soll-Zustand"*, abgestellt werden kann.

Das Gericht geht in seinem Urteil zudem dezidiert darauf ein, dass gemäß LROP Einzelhandelsgroßprojekte, wie oben beschrieben, zwar unter bestimmten Voraussetzungen (siehe oben) ausnahmsweise auch innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig sind, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen nicht möglich ist. Dass dies nicht möglich ist, muss jedoch eingehend geprüft und entsprechend nachgewiesen werden. Ein einfacher Verweis darauf, dass die bauliche Situation innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches dies nicht zulässt oder die Ansiedlung außerhalb desselben einfacher oder günstiger ist, ist nicht ausreichend. Die Arbeitshilfe zum LROP (siehe unten) beschreibt eingehend die dazu notwendigen einzelnen Schritte.

---

<sup>32</sup> Vgl. LROP Niedersachsen 2017, Abschnitt 2.3 Ziffer 05; in diesem Zusammenhang sind auch die Ausführungen der Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 "Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels" des LROP zu berücksichtigen.

<sup>33</sup> Vgl. LROP Niedersachsen 2017, Abschnitt 2.3 Ziffer 06.

<sup>34</sup> Vgl. Niedersächsisches OVG, Beschluss vom 29.04.2021 - 1MN 154/20.



Weiterhin relevant sind das **Abstimmungsgebot** (regionale Einzelhandelskonzepte)<sup>35</sup> und das **Beeinträchtigungsverbot**, nach dem die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht wesentliche beeinträchtigt werden dürfen<sup>36</sup>.

Im LROP ist eine Liste mit Sortimenten enthalten, die üblicherweise als zentrenrelevant gelten. Diese ist jedoch nicht verbindlich. Welche Sortimente in der örtlichen Situation zentrenrelevant sind, bedarf einer Betrachtung im Einzelfall und einer näheren Konkretisierung durch die planende Gemeinde.

Die **Arbeitshilfe Einzelhandel**<sup>37</sup> gibt vertiefende Erläuterungen zur Anwendung der Vorgaben des LROP und ergänzt so die Begründung des LROP.

**Regionale Raumordnungsprogramme (RROP)** greifen die Vorgaben des LROP auf und konkretisieren diese - auch hinsichtlich der Entwicklung der Versorgungsstrukturen - und legen regional bedeutsame Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkte fest. Da es für den Landkreis Oldenburg zur Zeit kein gültiges RROP gibt, sind entsprechende Regelungen durch die untere Landesplanungsbehörde zu ermitteln<sup>38</sup>.

### 2.3.2 Konsequenzen für Genehmigungsverfahren

Anhand der vorstehenden planungsrechtlichen Regelungsmöglichkeiten wird deutlich, dass die räumliche Steuerung des Einzelhandels auf kommunaler Ebene insbesondere davon abhängig ist, inwieweit die Gemeinde (Verwaltung und Politik) ihren weiten Gestaltungsspielraum in der Frage nutzt, ob und in welchem Rahmen sie planerisch tätig wird<sup>39</sup>.

Als Planungsgrundsatz kommt dabei dem § 1 (6) Nr. 4 BauGB insbesondere Bedeutung für eine Bauleitplanung zu, durch welche vorhandene oder zu entwickelnde Versorgungsbereiche dadurch geschützt werden sollen, dass außerhalb solcher zentralen

---

<sup>35</sup> Vgl. LROP Niedersachsen 2017, Abschnitt 2.3 Ziffer 07.

<sup>36</sup> Vgl. LROP Niedersachsen 2017, Abschnitt 2.3 Ziffer 08.

<sup>37</sup> Vgl. Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 "Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels" des LROP 2017.

<sup>38</sup> Vgl. LROP Niedersachsen 2017, Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 4.

<sup>39</sup> Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 22.06.1998, Az. 7a D 108/96.NE mit Hinweisen auf frühere Urteile des BVerwG.



Versorgungsbereiche Vorhaben, die diese beeinträchtigen könnten, nicht oder nur eingeschränkt verwirklicht werden können.

Nach § 9 (2a) BauGB ist bei einer Aufstellung von Bauleitplänen, für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB), ein **städtebauliches Entwicklungskonzept** i.S. des § 1 (6) Nr. 11 BauGB, welches Aussagen über die vorhandenen und zu entwickeln den zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde enthält, insbesondere zu berücksichtigen: Ein solches Konzept hat eine für die Aufstellung des Bebauungsplanes unterstützende Funktion; es sind nachvollziehbare Aussagen über die zentralen Versorgungsbereiche und ihre Schutzbedürftigkeit enthalten<sup>40</sup>.

Im Hinblick auf eine Umsetzung des Konzeptes bedeutet dies, dass bei Ansiedlungs-/ Erweiterungsvorhaben nicht danach zu fragen ist, was derzeit planungsrechtlich zulässig ist, sondern zuerst die Frage nach der **städtebaulichen Zielsetzung** zu beantworten ist. Aus der gegebenen planungsrechtlichen Situation am konkreten Standort und der städtebaulichen Zielsetzung leiten sich die erforderlichen/ möglichen planungsrechtlichen Schritte ab. Dies kann im Einzelnen bedeuten, dass bei einem erwünschten Ansiedlungsvorhaben die rechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung geschaffen werden müssen oder bei einem unerwünschten Vorhaben die bisherige Zulässigkeit aufgehoben werden muss. Dies kann ohne konkreten Anlass, z.B. einen Bauantrag oder auf Grund eines konkreten Planvorhabens erfolgen<sup>41</sup>.

Zur **Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen** können bei Vorliegen eines Aufstellungsbeschlusses und einer hinreichend konkretisierten Zielformulierung<sup>42</sup>, die mit diesem Gutachten gegeben sein dürfte, die Sicherungsinstrumente wie z.B. Veränderungssperren nach § 14 BauGB und/ oder Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB zwar zeitlich begrenzt, aber doch wirksam verhindern, dass planerisch ungewollte Entwicklungen eintreten.

Maßgeblich für die **Erstbewertung eines Planvorhabens** sind der Planstandort und die Zentren- bzw. Nahversorgungsrelevanz des Hauptsortimentes.

---

<sup>40</sup> Vgl. Söfker (2007), a.a.O.

<sup>41</sup> Vgl. dazu z.B. BVerwG: Beschluss vom 08.09.1999, Az. 4 BN 14/99 und OVG NRW: Urteil vom 11.03.2004, Az. 7a D 103/03.NE.

<sup>42</sup> Vgl. dazu z.B. OVG NRW: Urteil vom 11.03.2004, Az. 7a D 103/03.NE.



Bezogen auf den Standort und seine einzelhandelsbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten werden in diesem Gutachten die entsprechenden Aussagen getroffen. Hinsichtlich der Sortimente wird ein gutachterlicher Vorschlag für die Aktualisierung der bereits bestehenden ortsspezifischen Liste unterbreitet, die einerseits die Gegebenheiten in Hude und andererseits die aus Gutachtersicht stadtentwicklungsplanerisch sinnvollen Zielvorstellungen zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und evtl. weiterer Zentren berücksichtigt.

### 2.3.3 Fazit - planungsrechtlicher Rahmen

Abschließend ist festzuhalten, dass dieses Gutachten es ermöglicht, systematisch Einzelhandelsvorhaben entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen für die jeweiligen Planstandorte zu bewerten. Es stellt dar, an welchen Standorten grundsätzlich Einzelhandel zulässig sein soll bzw. wo welche planungsrechtlichen Beschränkungen angestrebt werden sollen.

Im Außenverhältnis dient dieses Gutachten auch dazu, die zentrenbezogenen Zielsetzungen der Gemeinde Hude im Rahmen von Beteiligungsverfahren z.B. nach § 2 (2) BauGB, substantiell und umfänglich darzustellen, sodass damit möglichen Planungen außerhalb der Gemeinde, die zentrenschädlich sein könnten, entsprechend umfangreich und umfassend begegnet werden kann. **Voraussetzung ist allerdings, dass sich die Gemeinde Hude selbst an ihr eigenes Konzept hält und keine Ansiedlungsentscheidungen trifft, die dazu geeignet sind, die eigenen Zielsetzungen zu konterkarieren.**



### 3. EINZELHANDELSITUATION AUF EBENE DER GESAMTGEMEINDE

In diesem Kapitel wird die Versorgungssituation in Hude insgesamt dargestellt und mit den Ergebnissen der Einzelhandelsanalyse aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept von 2016 bzw. der Bestandserhebung von 2015 verglichen. In den anschließenden Kapiteln 4 und 5 wird auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die räumliche Verteilung des Einzelhandels eingegangen.

#### 3.1 METHODISCHES VORGEHEN

Das Einzelhandelsangebot in Hude wurde auf der Basis einer flächendeckenden Erhebung des gesamten Einzelhandelsbesatzes im Mai 2022 erfasst. Dabei wurde nicht nur der Einzelhandel im engeren Sinne berücksichtigt, sondern auch Apotheken und Lebensmittelhandwerk; darüber hinaus wurden auch Tankstellenshops - soweit diese überwiegend Nahrungs-/ Genussmittel führen<sup>43</sup> - erhoben.

Die Erfassung der Verkaufsflächen in den einzelnen Geschäften erfolgte sortimentsgenau: Die Betriebe wurden nicht entsprechend dem angebotenen Hauptsortiment insgesamt einer Branche zugerechnet (Schwerpunktprinzip), sondern jedes Sortiment wurde einzeln mit der zugehörigen Verkaufsfläche erfasst (z.B. in Supermärkten auch Drogeriewaren).

Erst hierdurch ergibt sich ein realistisches Abbild der derzeitigen Situation im Einzelhandel, bei dem Ergänzungssortimente, denen im Einzelfall nur eine untergeordnete Rolle zukommt, die in der Summe jedoch von Bedeutung sein können, nicht unterschätzt werden. Darüber hinaus ist u.E. die Ableitung einer ortsspezifischen Sortimentsliste nur auf Grundlage einer derart differenzierten Erfassung des Bestandes möglich. Die Ergebnisse werden in der vorliegenden Untersuchung ausschließlich aggregiert dargestellt, da einzelbetriebliche Daten dem Datenschutz unterliegen.

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

Alle wesentlichen Bausteine, insbesondere die Vor-Ort-Arbeiten, wurden durch wissenschaftliche Mitarbeiter des Büros Dr. Acocella durchgeführt.

---

<sup>43</sup> Nicht erfasst wurde der Handel mit Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffen.



### 3.2 ENTWICKLUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES IN DER GEMEINDE HUDE

Insgesamt wurde in Hude von den 63 ermittelten Betrieben (einschließlich Apotheken, Betrieben des Lebensmittelhandwerks und Tankstellenshops) auf einer Verkaufsfläche von rd. 19.800 m<sup>2</sup> ein Umsatz von rd. 89,6 Mio. € erzielt.

Gegenüber 2015 ist die Anzahl der Betriebe um rd. 10% und der Umfang der Verkaufsflächen um rd. 23% zurückgegangen (vgl. Tab. 1). Der erzielte Umsatz ist hingegen um rd. 11% gestiegen. Hinsichtlich der Betriebszahl zeichnet sich in Hude damit eine dem bundesweiten Trend rückläufiger Betriebszahlen entsprechende Entwicklung ab. Wie bereits in Kap. 2.2.1 dargestellt, ist bundesweit ein kontinuierlicher Rückgang inhabergeführter Fachgeschäfte zu verzeichnen. Die Entwicklung der Verkaufsflächen entspricht hingegen nicht der Entwicklung in vielen anderen Städten und Gemeinden, nach der im selben Zeitraum stagnierende bzw. wachsende Verkaufsflächen festzustellen sind. Zu dieser Entwicklung tragen auch die Entwicklung des Onlinehandels (vgl. Kap. 2.2.3) und die Auswirkungen der Corona-Pandemie bei. Die Kaufkraft in Hude nahm mit rd. 41% deutlich zu.

Tab. 1: Vergleich Einzelhandelsangebot 2022 zu 2015

	2022	2015	Änderung
Betriebe	63	70	-10%
Verkaufsfläche (auf 25 m <sup>2</sup> gerundet)	19.800	25.700	-23%
Umsatz (Mio. €)	89,6	80,4	+11%
Kaufkraft insgesamt (Mio. €)	129,7	91,7	+41%

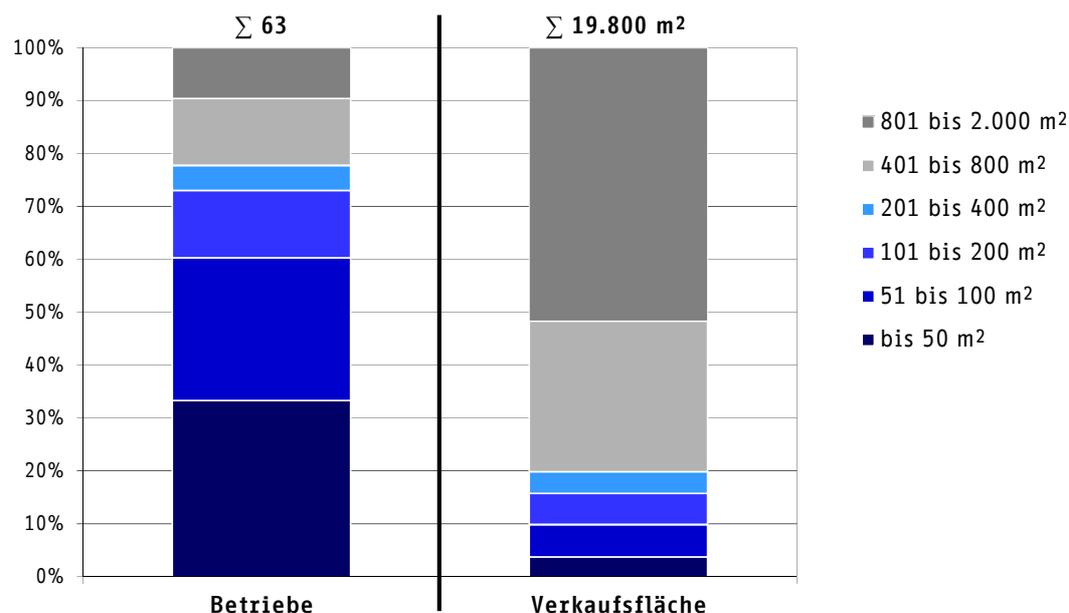
Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Mai 2022; Bestandserhebung August 2015 (S+H); IfH; [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de); eigene Berechnungen

An welchen Standorten bzw. welche Betriebe und Verkaufsflächen seit 2015 weggefallen sind, lässt sich ohne die Erhebungsdaten von 2015 nicht feststellen. Ein erheblicher Teil ist jedoch darauf zurückzuführen, dass Freiflächen und Flächen in Gewächshäusern von Gärtnereien bei der aktuellen Bestandserhebung teilweise nicht mehr berücksichtigt wurden, da es sich um Flächen handelt, die vor allem der Anzucht dienen, auf denen keine Waren ausgestellt sind oder zum Teil nicht (mehr) für Kundinnen und Kunden zugänglich sind. Entsprechend sind diese Flächen nicht (mehr) als Verkaufsfläche zu werten.



Die Betrachtung der Betriebsgrößenklassen zeigt, dass rd. 60% der Betriebe eine Verkaufsfläche von bis zu 100 m<sup>2</sup> aufweisen. Gemessen an der Verkaufsfläche machen diese Betriebe einen Anteil an der Gesamtverkaufsfläche von rd. 10% aus. Rd. 80% der Verkaufsfläche entfallen auf Betriebe mit einer Verkaufsfläche im Bereich zwischen 400 bis 2.000 m<sup>2</sup> (vgl. Abb. 3).

Abb. 3: Betriebsgrößenklassen 2022



Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Mai 2022

### 3.3 BEURTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES VOR DEM HINTERGRUND DER NACHFRAGE: BINDUNGSQUOTEN

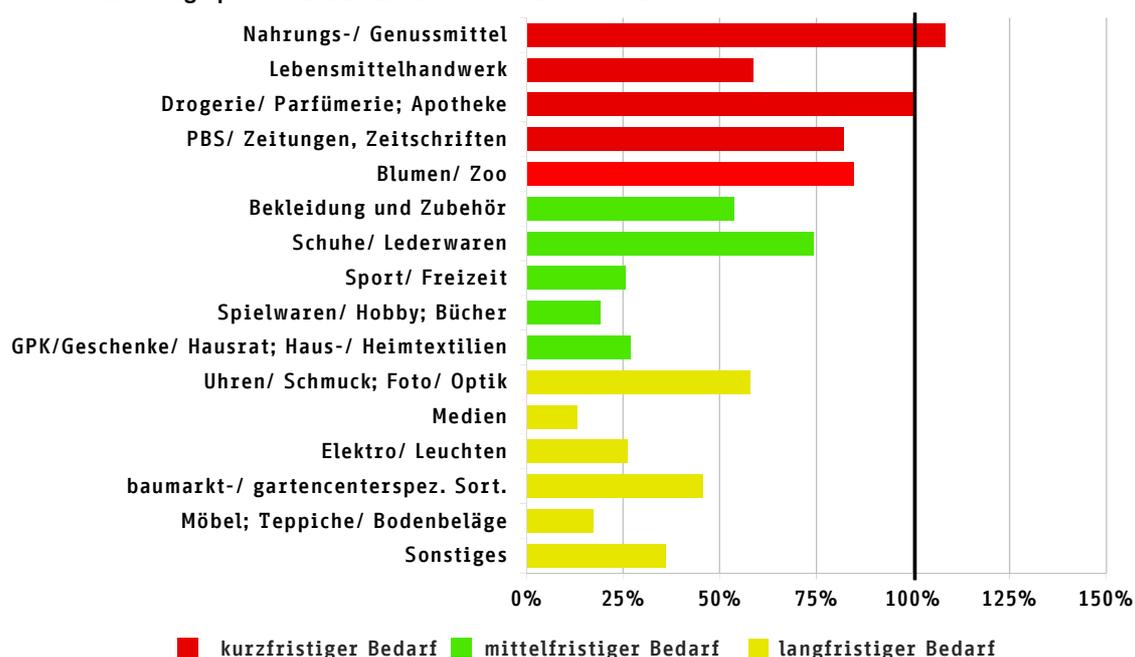
Eine erste Bewertung des Einzelhandelsangebotes kann vor dem Hintergrund der Nachfrage vorgenommen werden.

*Die Relation des in Hude erzielten Umsatzes zu der in Hude verfügbaren Kaufkraft<sup>44</sup> ergibt lokale **Bindungsquoten** (z.T. auch Einzelhandelszentralität genannt): Eine Quote von mehr als 100% bedeutet dabei, dass per Saldo (Zuflüsse nach Hude, vermindert um die Abflüsse aus Hude) Kaufkraft zufließt, eine Quote von weniger als 100% entsprechend, dass per Saldo Kaufkraft aus Hude abfließt.*

<sup>44</sup> Die Kaufkraft in der Gesamtgemeinde ergibt sich aus der Kaufkraft je Einwohner und der Bevölkerungszahl, wobei es sich bei der Kaufkraft je Einwohner um einen bundesdeutschen Durchschnittswert handelt, der mit Hilfe entsprechender Kennziffern auf die gebietspezifische Situation angepasst wird (vgl. IFH, Köln: IFH-Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2022).

Die Gesamtbindungsquote in der Hude beträgt unter Berücksichtigung der *gesamten* einzelhandelsrelevanten Kaufkraft rd. 69% (vgl. Abb. 4). Insgesamt ist damit gegenüber 2015 (rd. 88%) eine rückläufige Bindungsquote zu verzeichnen. Neben rückläufigen Verkaufsflächen ist dies vor allem darauf zurückzuführen, dass die Kaufkraft seit 2015 in deutlich höherem Maße gestiegen ist als der Umsatz. Darüber hinaus wird in signifikantem Umfang auch Kaufkraft durch den Onlinehandel abgeschöpft.

Abb. 4: Bindungsquoten 2022 (Einzelhandel inkl. Onlinehandel)



PBS= Papier/ Büro/ Schreibwaren; GPK= Glas/ Porzellan/ Keramik

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Mai 2022; EHI; IfH Köln; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Zur Einschätzung der Versorgungsfunktion der Gemeinde Hude wurden zusätzlich Kaufkraftzahlen zu Grunde gelegt, die sich *ausschließlich* auf den *stationären Einzelhandel* beziehen. Bei Berücksichtigung dieser einzelhandelsrelevanten Kaufkraft, also ohne die Kaufkraftabschöpfung durch den Onlinehandel, beträgt die Gesamtbindungsquote rd. 82% (vgl. Abb. 5).

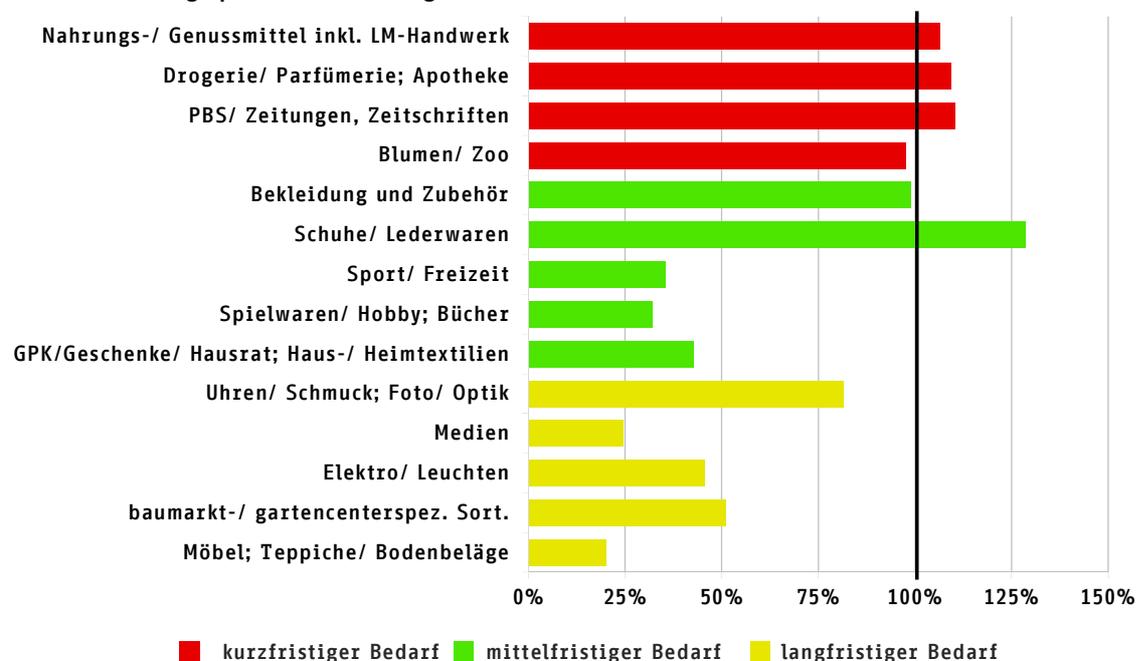
Für die jeweiligen Bedarfsbereiche (kurz-, mittel-, und langfristig) ergibt sich ein differenziertes Bild:

Im **kurzfristigen Bedarfsbereich** (in der Abbildung rot dargestellt) sollte jede Kommune eine möglichst vollständige rechnerische und wohnungsnahе Versorgung ihrer eigenen Bevölkerung gewährleisten. Das bedeutet, dass die Kommunen im



kurzfristigen Bedarfsbereich das Ziel verfolgen sollten, Bindungsquoten von 100% zu erreichen. In Hude beträgt die Bindungsquote im kurzfristigen Bedarfsbereich rd. 107%. Entsprechend sind Kaufkraftzuflüsse festzustellen.

Abb. 5: Bindungsquoten 2022 bezogen auf stationären Handel



PBS= Papier/ Büro/ Schreibwaren; GPK= Glas/ Porzellan/ Keramik

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Mai 2022; EHI; IfH Köln; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Im für die Nahversorgung in besonderem Maße bedeutsamen Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk) liegt die Bindungsquote bei rd. 106%. Damit ist bei geringen Kaufkraftzuflüssen eine rechnerische Vollversorgung zu verzeichnen. Gleiches gilt für das Sortiment Drogerie/ Parfümerie/ Apotheke bei einer Bindungsquote von rd. 109%. Die Gemeinde nimmt ihr Versorgungsfunktion als Grundzentrum entsprechend gut wahr.

Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** (in der Abbildung grün dargestellt) wird eine Gesamtbindungsquote von rd. 68% erreicht, sodass per Saldo deutliche Abflüsse zu verzeichnen sind, wie sie in einem Grundzentrum zu erwarten sind.

Im Sortimentsbereich Bekleidung und Zubehör wird eine Bindungsquote von rd. 99% erreicht. Im Bereich Schuhe/ Lederwaren sind bei einer Bindungsquote von rd. 129% Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen. In den übrigen Sortimenten des mittelfristigen Bedarfsbereichs, bei denen es sich um typische innenstadtrelevante Sortimen-



te handelt, sind hingegen erhebliche Kaufkraftabflüsse festzustellen. Dies ist v.a. auf das jeweils geringe Angebot in Hude zurückzuführen. Auf Grund der Lage im Einzugsbereich des Oberzentrums Oldenburg, das einen deutlichen Konkurrenzstandort darstellt, ist die Entwicklung eines entsprechenden Angebots schwierig. Eine ähnliche Situation zeigt sich auch in anderen Städten und Gemeinden im Einzugsbereich großer Oberzentren.

**Tab. 2: Einzelhandelssituation in Hude: Verkaufsfläche (auf 25 m<sup>2</sup> gerundet), Umsatz und Kaufkraft in Mio. €, Kaufkraft bezogen auf stationären Einzelhandel**

Sortimente	Verkaufsfläche	Umsatz	Kaufkraft	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel und Lebensmittelhandwerk	7.275	49,6	46,6	106%
Drogerie/ Parfümerie, Apotheke	1.300	14,5	13,3	109%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	350	1,3	1,2	110%
Blumen/ Zoo	1.000	1,8	1,9	98%
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>9.925</b>	<b>67,2</b>	<b>62,9</b>	<b>107%</b>
Bekleidung und Zubehör	1.625	4,5	4,5	99%
Schuhe/ Lederwaren	700	1,7	1,3	129%
Sport/ Freizeit	300	0,9	2,5	35%
Spielwaren/ Hobby; Bücher	275	0,8	2,6	32%
GPK/ Geschenke/ Hausrat/ Haushaltswaren/ Bestecke/ Heimtextilien	425	0,7	1,6	43%
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>3.300</b>	<b>8,6</b>	<b>12,6</b>	<b>68%</b>
Uhren/ Schmuck, Foto/ Optik	275	1,6	1,9	82%
Medien	125	0,9	3,6	25%
Elektro/ Leuchten	250	0,9	2,0	46%
baumarkt-/ gartencenterspez. Sort.	4.425	4,9	9,6	51%
Möbel, Teppiche/ Bodenbeläge	875	1,2	5,9	20%
Sonstiges	625	4,3	10,3	41%
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>6.575</b>	<b>13,8</b>	<b>33,4</b>	<b>41%</b>
<b>Summe</b>	<b>19.800</b>	<b>89,6</b>	<b>108,9</b>	<b>82%</b>

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik  
 durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen und der Relationen kommen  
 aus Datenschutzgründen wurden Sortimente zu Sortimentsgruppen zusammengefasst

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Mai 2022; EHI; IfH Köln; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Im **langfristigen Bedarfsbereich** (in Abb. 5 gelb dargestellt) wird eine Bindungsquote von rd. 41% erreicht, d.h. per Saldo ist ein erheblicher Kaufkraftabfluss festzustellen. Die höchste Bindungsquote wird im Sortimentsbereich Foto/ Optik er-



reicht, der aus Datenschutzgründen zusammen mit Uhren/ Schmuck ausgewiesen ist. In allen anderen Sortimenten besteht jeweils nur eine geringe Kaufkraftbindung. Diese ist im Wesentlichen auf das fehlende bzw. geringfügige Angebot und die Nähe zum Oberzentrum Oldenburg zurückzuführen.

In Tab. 2 (s.o.) ist das Einzelhandelsangebot in der Gemeinde Hude nach Sortimenten differenziert dargestellt.

### **3.4 FAZIT - EINZELHANDELSITUATION**

Der Angebotsschwerpunkt des Einzelhandels in Hude liegt mit überwiegend Nahrungs-/ Genussmitteln im kurzfristigen Bedarfsbereich und ist damit im Wesentlichen auf die Versorgung der eigenen Bevölkerung ausgerichtet. In den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs besteht insgesamt eine rechnerische Vollversorgung bzw. es sind überwiegend geringe Kaufkraftzuflüsse von außerhalb zu verzeichnen. Damit nimmt Hude seine grundzentrale Versorgungsfunktion quantitativ betrachtet gut wahr.

Mit Ausnahme der zentren- bzw. innenstadtrelevanten Sortimente Bekleidung, Schuhe/ Lederwaren und Foto/ Optik sind deutliche Kaufkraftabflüsse festzustellen. Dies ist neben der Versorgungsfunktion der Gemeinde als Grundzentrum vor allem auf die Lage im Einzugsbereich starker Konkurrenzstandorte - insbesondere Oldenburg - zurückzuführen. Insbesondere typische innenstadtrelevante Sortimente, aber auch Sortimente des langfristigen Bedarfsbereichs (u.a. Möbel, Teppiche/ Bodenbeläge, baumarkt-/ gartencenterspezifische Sortimente) sind nur in geringem Umfang vorhanden. Dies drückt sich in entsprechend geringen Bindungsquoten aus.

Seit 2015 ist eine rückläufige Einzelhandelsentwicklung festzustellen. Dies betrifft die Anzahl der Betriebe und die Gesamtverkaufsfläche. Hinsichtlich der Anzahl der Betriebe entspricht diese Entwicklung einem Trend, der in zahlreichen Städten und Gemeinden festzustellen ist.



## 4. ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

Die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ist durch die Baurechtsnovellen der vergangenen Jahre stärker in den Fokus der Stadtentwicklungsplanung gerückt und stellt einen wichtigen formalen Teil des Gutachtens zur Fortschreibung bzw. Aktualisierung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Gemeinde Hude dar<sup>45</sup>. Die städtebaulich-funktionalen Anforderungen für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ergeben sich aus dem entsprechenden Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG)<sup>46</sup> (vgl. Kap. 2.3.1.1).

Welche Bereiche unter diese Kategorie fallen und welche Kriterien diese erfüllen müssen, wird im Folgenden erläutert.

### 4.1 METHODISCHES VORGEHEN - ABGRENZUNG ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICHE UND STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE BESTANDSAUFNAHME

Auch wenn sich für die Entwicklung der Innenstädte und Zentren, vor dem Hintergrund der Entwicklung des Onlinehandels oder auch im Zusammenhang mit den Folgen der Corona-Pandemie, ein Bedeutungsverlust des stationären Einzelhandels abzeichnet, stellt der Einzelhandel nach wie vor die Leitfunktion dar: Zahlreiche Untersuchungen des Büros Dr. Acocella mit über 60.000 befragten Passantinnen und Passanten in verschiedenen Städten unterschiedlicher Größe und regionaler Einbindung ergaben, dass das Einkaufen und Bummeln als häufigstes **Motiv für den Besuch einer Innenstadt** genannt wird. Dies unterstreicht die Bedeutung des Einzelhandels für eine funktionsfähige Innenstadt bzw. für ein Zentrum.

Eine attraktive Innenstadt bzw. attraktive Zentren werden jedoch nicht allein durch das Einzelhandelsangebot, sondern auch durch die funktionale Mischung sowie die städtebaulichen und verkehrlichen Bedingungen geprägt und charakterisiert.

Die wichtigste planerische Aufgabe für die Sicherung der Funktionsfähigkeit einer Innenstadt bzw. eines Zentrums mit entsprechender funktionaler Vielfalt und städtebaulichen Qualitäten stellt dabei die **Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche** dar, mit der verschiedene Aspekte des Bau- und Planungsrechts zusammenhängen. Dabei ist im Einzelhandelsentwicklungskonzept eine gleichsam parzellenscharfe Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche erforderlich.

---

<sup>45</sup> Vgl. insbesondere §§ 1 (6) Nr. 11, 9 (2a) und (3) BauGB.

<sup>46</sup> Vgl. BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7.07.



### **Kriterien zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche**

Ein unabdingbares Kriterium, das ein zentraler Versorgungsbereich aufweisen muss, ist eine städtebaulich **integrierte Lage**. Das bedeutet, dass dieser städtebaulich und siedlungsstrukturell eingebunden sein und einen unmittelbaren Bezug bzw. die Nähe zur Wohnbebauung haben muss, sodass auch für mobil eingeschränkte Bevölkerungsgruppen eine möglichst gute Erreichbarkeit - z.T. eine fußläufige Erreichbarkeit - vorhanden ist. Daneben sollte eine gute verkehrliche Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz gegeben sein.

Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches orientiert sich insbesondere am Bestand der Einzelhandelsbetriebe. Obgleich der **Einzelhandel die Leitfunktion** für ein Zentrum wahrnimmt, ist für die Qualifizierung eines Gebietes als zentraler Versorgungsbereich, neben der **Wohnfunktion**, das Angebot weiterer Nutzungen von erheblicher Bedeutung. Das Vorhandensein von - in der Regel publikumsorientierten - **Dienstleistungsbetrieben** ist für eine funktionale Vielfalt im Zentrum von erheblicher Bedeutung.

Ein zentraler Versorgungsbereich bedarf einer **räumlich-funktionalen Konzentration an Versorgungsangeboten** mit einer entsprechenden Dichte und Kompaktheit, die im Zusammenhang erkennbar ist. Die räumliche Abgrenzung der Ränder derartiger Bereiche erfolgt dort, wo funktionale Brüche infolge anderer baulicher Nutzungen, wie zusammenhängender Wohnbebauung oder Büro/ Gewerbe/ Industrie, auftreten.

Neben funktionalen Kriterien müssen zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche auch städtebauliche Gegebenheiten berücksichtigt werden. Bei einer Ortsbegehung wurden daher folgende **städtebauliche/ infrastrukturelle Zäsuren** berücksichtigt:

- Verkehrliche Barrieren (z.B. Straßen, Bahnlinien),
- natürliche Barrieren (z.B. Gewässer, Topographie, Grünzüge),
- bauliche Barrieren (z.B. Wohngebäude, Bürokomplexe) sowie
- städtebauliche Brüche (z.B. Straßenraumgestaltung, Baustruktur).

Um den Voraussetzungen der Kompaktheit und Dichte Rechnung zu tragen, sind überdies **städtebauliche Qualitäten** aufzunehmen und zu beschreiben. Insbesondere die Gestaltung des öffentlichen Raumes übernimmt je nach Qualität eine unterstützende Wirkung für das Aufsuchen eines Zentrums, das Verweilen und letztlich für eine ent-

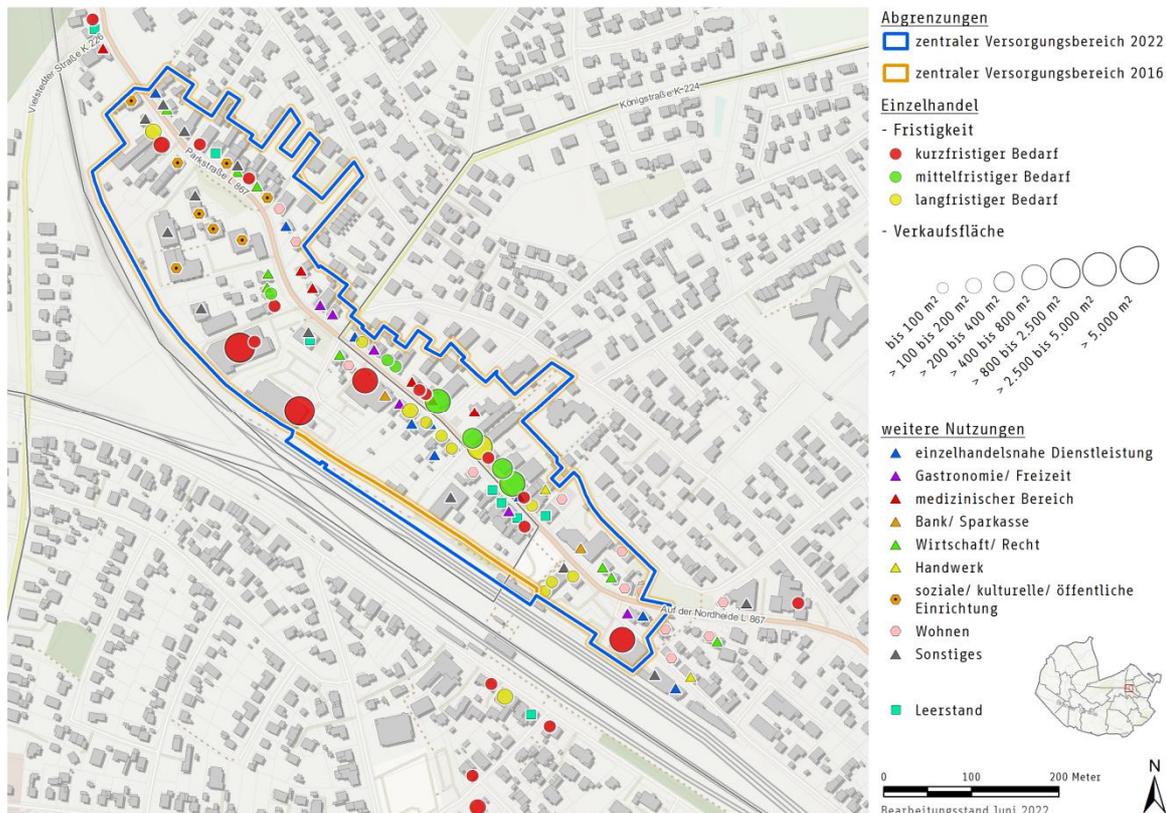
sprechende Passantenfrequenz, die für das Funktionieren der Einzelhandelslage eine unverzichtbare Voraussetzung darstellt. Entsprechend der o.g. Kriterien wurden in Hude zentrale Versorgungsbereiche in Hude und Wüstring identifiziert.

## 4.2 ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH HUDE

### 4.2.1 Überprüfung der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Hude

Im Rahmen einer Begehung wurden das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot im Zentrum von Hude und in dessen Umfeld als Grundlage für die Überprüfung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches kartiert. Die Abgrenzung erstreckt sich im Wesentlichen linear entlang der Parkstraße im Bereich zwischen dem nordwestlichen Ortseingang bis zur Einmündung Molkereiweg/ Auf der Nordheide im Südosten. In diesem Bereich ist ein relativ durchgängiger Besitz an Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen vorhanden (vgl. Karte 3). Dabei liegt der Einzelhandelsschwerpunkt im Bereich zwischen der Dr.-Gustav-Thye-Straße und dem Bahnhofsvorplatz. Im nordwestlichen Bereich ist der Anteil an Dienstleistung höher.

Karte 3: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Hude



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



Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches orientiert sich v.a. an diesem funktionalen Besatz und entspricht weitestgehend der bestehenden Abgrenzung. Gegenüber dem Jahr 2016 ist die Abgrenzung entlang der Bahnlinie nur geringfügig an den Verlauf der Parzellen anzupassen.

#### **4.2.2 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse zentraler Versorgungsbereich Hude**

Die Stärken-Schwächen-Analyse bildet eine wesentliche Grundlage für die Abgrenzung und die künftige räumliche Einzelhandelsentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Hude (vgl. Kap. 8.3.1).

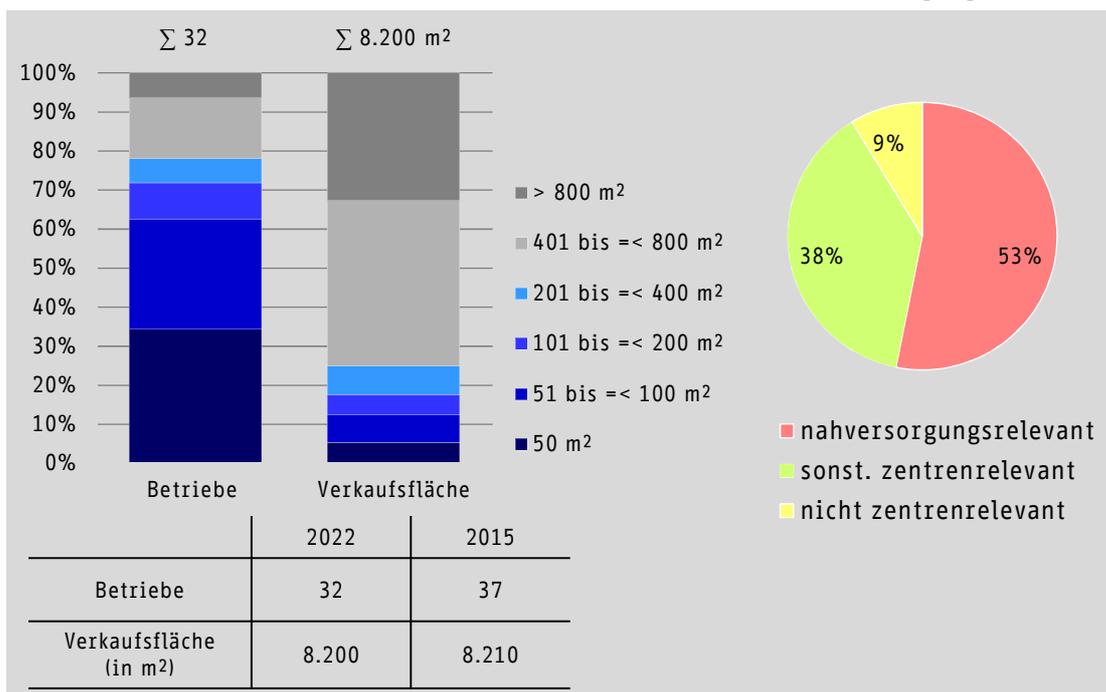
Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches befanden sich zum Erhebungszeitpunkt<sup>47</sup> 32 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 8.200 m<sup>2</sup> (vgl. Abb. 6). Im Jahr 2015 waren 37 Betriebe vorhanden, die Gesamtverkaufsfläche ist nahezu unverändert geblieben. Der Angebotsschwerpunkt liegt im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente, mit rd. 38% ist jedoch auch ein erheblicher Anteil sonstiger zentrenrelevanter Sortimente vorhanden. Der Großteil der Betriebe weist eine Verkaufsfläche im Bereich von bis zu 100 m<sup>2</sup> auf. Gemessen an der Verkaufsfläche entfallen rd. 75% auf Betriebe mit mehr als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Der zentrale Versorgungsbereich liegt zentral innerhalb des Kernsiedlungsbereiches Hude und ist entsprechend fußläufig gut erreichbar. Darüber hinaus besteht über den Bahnhof Hude auch eine gute Anbindung an das Schienennetz.

---

<sup>47</sup> Nach der Erhebung im Mai 2022 ist es zu einzelnen Betriebsschließungen und Neueröffnungen gekommen. Diese nachträglichen Veränderungen wurden bei Auswertungen und Kartendarstellungen nicht berücksichtigt.

Abb. 6: Betriebe, Verkaufsflächen und Sortimentsstruktur zentraler Versorgungsbereich Hude



Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Mai 2022; Bestandserhebung August 2015 (S+H); eigene Berechnungen

### Stärken

- Es ist ein Angebot in allen Bedarfsbereichen vorhanden.
- Mit einem Supermarkt, zwei Lebensmitteldiscountern, einem Drogeriemarkt, einem Bioladen und Betrieben des Lebensmittelhandwerks besteht ein gutes Nahversorgungsangebot.
- Darüber hinaus sind einige Fachgeschäfte, u.a. Bekleidung, Schuhe, Fahrräder, Schmuck, Möbel, Bücher und Handarbeiten vorhanden.
- Wichtige Magnetbetriebe sind v.a. der Supermarkt, die beiden Lebensmitteldiscounter und der Drogeriemarkt.
- Das Einzelhandelsangebot wird durch Dienstleistungsangebote mit u.a. einzelhandelsnahen Dienstleistungen (Friseure, Reisebüro), Banken, öffentlichen Einrichtungen und Gastronomie ergänzt.
- Entlang der Parkstraße besteht ein relativ dichter Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz.
- Im Bereich zwischen Drogeriemarkt und Bahnhofsvorplatz ist die Einzelhandelsdichte vergleichsweise hoch.



Foto 1: Supermarkt



Quelle: eigenes Foto, Mai 2022

Foto 2: Drogeriemarkt



Quelle: eigenes Foto, Mai 2022

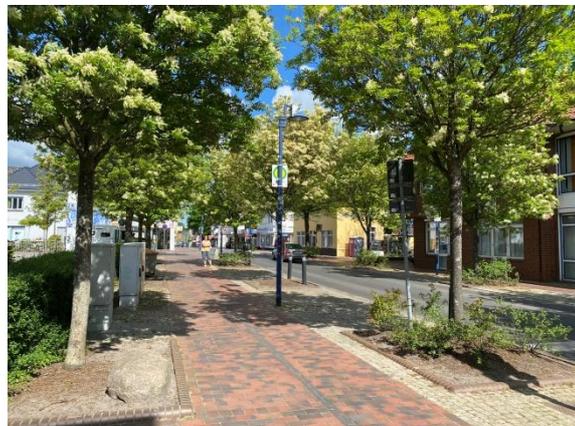
- Der Straßenraum ist überwiegend attraktiv gestaltet. Dies gilt insbesondere für den Bereich gegenüber dem Bahnhofsvorplatz, der auch eine Funktion als Eingangssituation übernimmt.
- Der Straßenraum ist durch Bäume im Straßenraum und auf privaten Grundstücken begrünt.
- Einzelne gestaltete Aufenthalts-/ Platzbereiche (Bahnhofsvorplatz, Piazza Fiume Veneto, Grünfläche Rathaus) bieten Aufenthaltsqualität.
- Die Bebauung entlang der Parkstraße wird vor allem durch z.T. attraktive Gebäude und Stadtvillen in offener Bauweise und gestalteten Fassaden geprägt.
- Mit dem Alten Torfplatz und rückwärtig gelegenen Flächen entlang der Bahnlinie bestehen Entwicklungspotenziale (insbesondere zur Steigerung der Aufenthaltsqualität).
- Gute ÖPNV-Anbindung insbesondere durch den Bahnhof Hude sowie Buslinien.

Foto 3: Grünfläche Rathaus



Quelle: eigenes Foto, Mai 2022

Foto 4: gestalteter Straßenraum



Quelle: eigenes Foto, Mai 2022

## Schwächen

- Der Nutzungsbesatz wird zum Teil durch Wohnnutzungen im Erdgeschoss, vorgelagerte Gärten und Leerstände unterbrochen.
- Nordwestlich des Bahnhofs waren zum Erhebungszeitpunkt mehrere Leerstände vorhanden.
- Besatzlücke insb. gegenüber Rathaus.
- Im nordwestlichen Bereich der Parkstraße ist der Einzelhandelsanteil vergleichsweise gering (hoher Anteil Dienstleistung). Zudem wird der Besatz durch Wohnnutzungen unterbrochen.

Foto 5: Leerstand



Quelle: eigenes Foto, Mai 2022

Foto 6: ungestaltete Eingangssituation



Quelle: eigenes Foto, Mai 2022

- Es besteht nur ein geringes Gastronomieangebot, es sind nur wenige attraktive Außenbereiche vorhanden.
- In den Querstraßen sind keine Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen vorhanden.
- Auf Grund der linearen Struktur entlang der Parkstraße fehlen Querbeziehungen bzw. ein Rundlauf.
- Mit rd. 850 Metern ist die räumliche Ausdehnung des Zentrums vergleichsweise groß.
- Die Eingangssituation im Nordwesten erscheint ungestaltet und wird durch einen Kfz-Betrieb geprägt.
- Der Bereich Dr. Gustav-Thye-Straße wird vor allem durch die Stellplatzanlagen des Lebensmitteldiscounters und des Drogeriemarktes geprägt.



- Die Aufenthaltsqualität im Zentrum ist durch eine hohe Verkehrsbelastung der Parkstraße eingeschränkt sowie durch zum Teil schmale Gehwege und gemischt genutzte Fuß-/ Radwege.
- Vorhandene Platz-/ Aufenthaltsbereiche bieten zwar eine gewisse Aufenthaltsqualität, ein belebter zentraler Platz mit Treffpunktfunktion ist aber nicht vorhanden.
- Der Bahnhofsvorplatz ist attraktiv und modern gestaltet mit Begrünung, Sitzgelegenheiten und Kunst, er wirkt jedoch auf Grund fehlender publikumswirksamer Nutzungen unbelebt. Die Nutzbarkeit ist zudem durch die Bushaltestelle sowie die Rampe zur Bahnunterführung eingeschränkt.

**Foto 7: Alter Torfplatz**



Quelle: eigenes Foto, Mai 2022

**Foto 8: gemischt genutzter Fuß-/ Radweg**



Quelle: eigenes Foto, Mai 2022

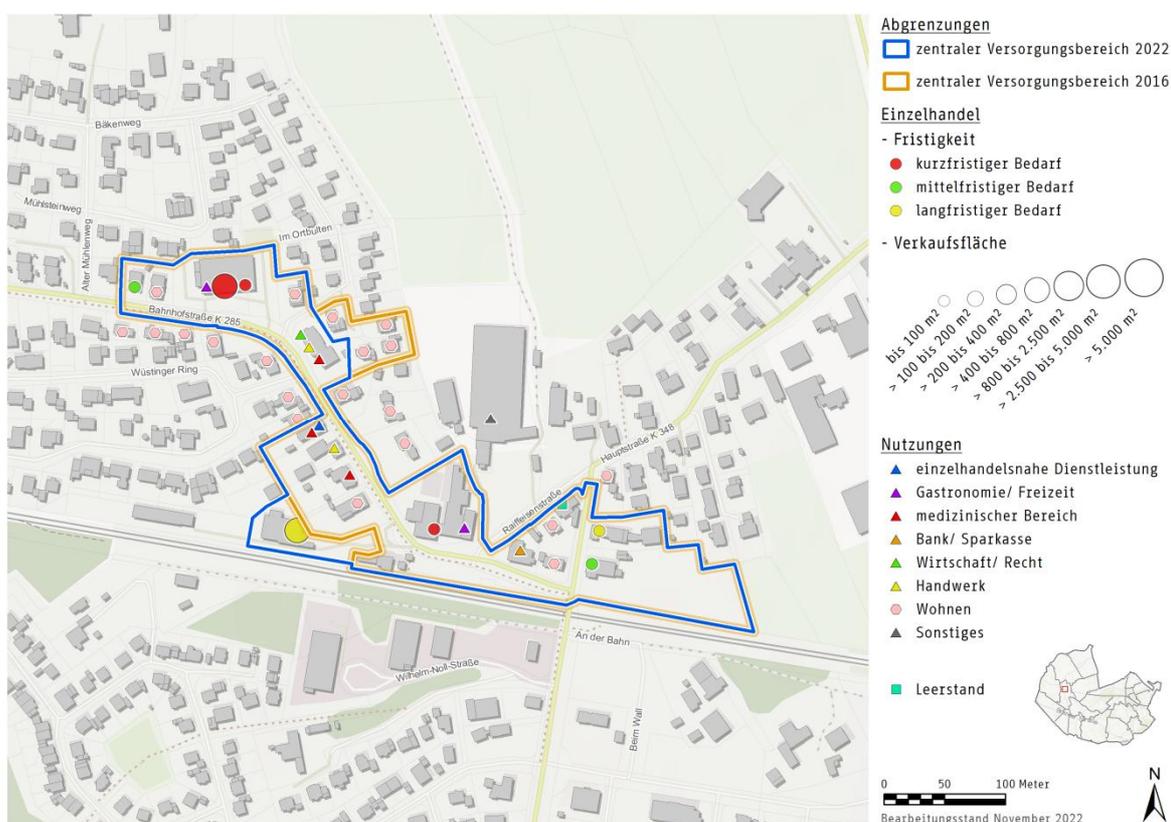
- Die Grünfläche am Rathaus ist lediglich als Rasenfläche gestaltet mit Kunstobjekten. Es fehlen Sitzgelegenheiten und Aufenthaltsbereiche.
- Die Piazza Fiume Veneto wirkt auf Grund fehlender publikumswirksamer Nutzungen unbelebt, bietet mit Sitzgelegenheiten jedoch Aufenthaltsqualität.
- Der Alte Torfplatz wird als Parkplatz genutzt und bietet keine Gestaltung und Aufenthaltsqualität.

## 4.3 ZENTRALER VERSORGBEREICH WÜSTING

### 4.3.1 Überprüfung der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Wüstring

Im Rahmen der Begehung wurden das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot im Zentrum Wüstring als Grundlage für die Überprüfung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches kartiert. Die bisherige Abgrenzung umfasst im Wesentlichen den Bereich entlang der Bahnhofstraße östlich der Einmündung Alter Mühlenweg bis zur Hauptstraße im Osten sowie den Bereich zwischen Raiffeisenstraße und Hauptstraße bzw. östlich der Hauptstraße (vgl. Karte 4).

Karte 4: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Wüstring



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

Die Abgrenzung orientiert sich vor allem am vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz. Gegenüber 2016 sollte die Abgrenzung geringfügig angepasst werden. Im rückwärtigen Bereich des Geschäftshauses südlich von Im Ortbulden sind ausschließlich Wohnnutzungen vorhanden. Eine Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches erscheint hier nicht sinnvoll, sodass dieser Bereich aus der Abgrenzung herausgenommen wird. An der Ladestraße befindet sich unmittelbar an



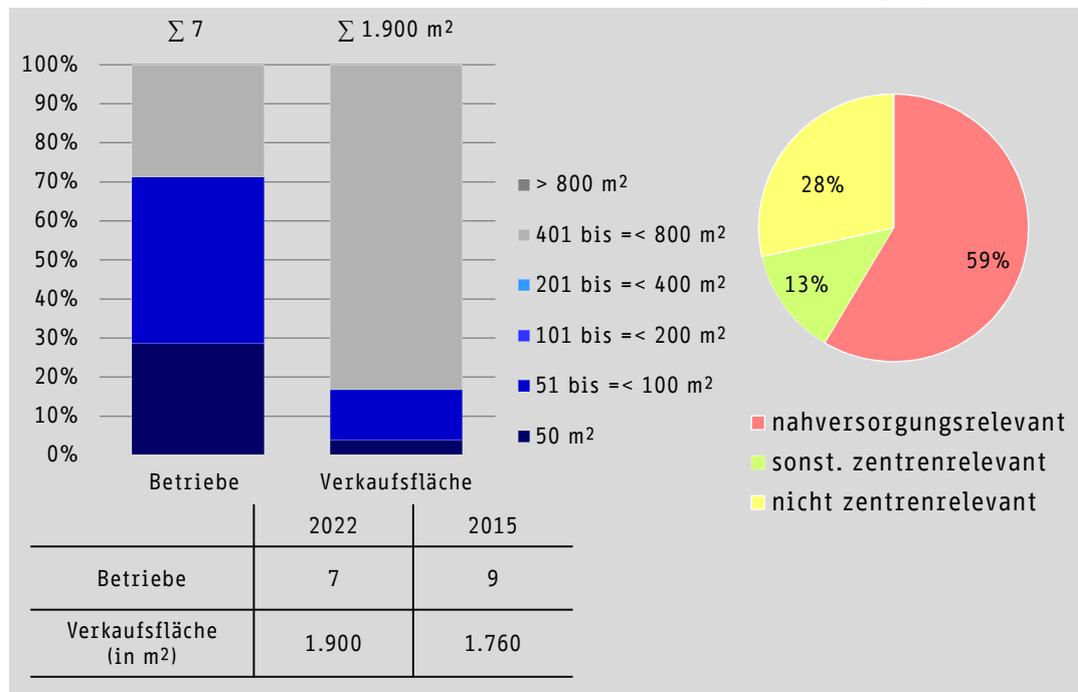
das Zentrum angrenzend ein Raiffeisenmarkt. Entsprechend wird die Abgrenzung erweitert, um den Betrieb mit einzubeziehen.

#### 4.3.2 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse zentraler Versorgungsbereich Wüsting

Die Stärken-Schwächen-Analyse bildet eine wesentliche Grundlage für die Abgrenzung und die künftige räumliche Einzelhandelsentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Wüsting (vgl. Kap. 8.3.2).

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches befanden sich zum Erhebungszeitpunkt 7 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.900 m<sup>2</sup>. Gegenüber 2016 hat sich die Zahl der Einzelhandelsbetriebe leicht verringert, die Gesamtverkaufsfläche ist hingegen leicht gewachsen (vgl. Abb. 7). Der Angebotschwerpunkt liegt mit rd. 59% deutlich im kurzfristigen Bedarfsbereich. Im mittel- und insbesondere langfristigen Bedarfsbereich sind ebenfalls Angebote vorhanden. Es sind zwei größere Betriebe vorhanden (kein großflächiger Betrieb), die mit mehr als 80% den Großteil der Verkaufsflächen im zentralen Versorgungsbereich auf sich vereinen.

Abb. 7: Betriebe, Verkaufsflächen, Sortimentsstruktur zentraler Versorgungsbereich Wüsting



Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Mai 2022; Bestandserhebung August 2015 (S+H); eigene Berechnungen

Der zentrale Versorgungsbereich liegt innerhalb des Wohnsiedlungsbereiches Wüstring und ist entsprechend fußläufig gut erreichbar. Auf Grund des Bahnhaltepunkts (Bahnhof Wüstring) besteht auch eine gute ÖPNV-Anbindung.

### Stärken

- Es sind Angebote in allen Bedarfsbereichen vorhanden.
- Mit einem Lebensmitteldiscounter und einer Bäckerei besteht ein gutes Nahversorgungsangebot.
- Der Lebensmitteldiscounter übernimmt eine wichtige Funktion als Frequenzbringer.
- Der Raiffeisenmarkt stellt einen zusätzlichen Magnetbetrieb dar.
- Es sind einzelne ergänzende Fachgeschäfte vorhanden (Schuhe, Raumausstatter, Zeitungen/ Zeitschriften, Schreibwaren).
- Das Einzelhandelsangebot wird durch Dienstleistungsangebote ergänzt. Dazu gehören einzelhandelsnahe Dienstleistungen, Angebote im medizinischen Bereich, eine Bank und Gastronomie.
- Östlich des Bahnhofs und südlich der Einmündung Im Ortbulen sind kleinere gestaltete Aufenthaltsbereiche mit Sitzgelegenheiten vorhanden.

Foto 9: Lebensmitteldiscounter



Quelle: eigenes Foto, Mai 2022

Foto 10: gestalteter Aufenthaltsbereich



Quelle: eigenes Foto, Mai 2022



## Schwächen

- Insgesamt besteht hinsichtlich der Anzahl der Betriebe und der Verkaufsflächen nur ein geringfügiges Einzelhandelsangebot.
- Die Nutzungsdichte von Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten ist sehr gering.
- Der funktionale Besatz ist durch Wohnnutzungen im Erdgeschoss und vorgelagerte Gärten unterbrochen.
- Der Besatz ist zum Teil nur einseitig vorhanden (westlicher Bereich Bahnhofstraße).
- Die Bahnlinie erzeugt eine deutliche Trennwirkung zu den südlich gelegenen Siedlungsbereichen.
- Der Straßenraum ist weitestgehend ungestaltet und erscheint teilweise modernisierungsbedürftig.
- Zwischen dem nördlichen Bereich mit dem Lebensmitteldiscounter und dem Bereich um den Bahnhof ist der funktionale Zusammenhang auf Grund der geringen Nutzungsdichte eingeschränkt. Dadurch wird die Lesbarkeit als Zentrum erschwert.
- Ein zentraler Platz/ Marktplatz mit Aufenthaltsqualität ist nicht vorhanden.
- Eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten auf Grund fehlender Flächenpotenziale.

**Foto 11: öffentlicher (Straßen-)Raum**



Quelle: eigenes Foto, Mai 2022

**Foto 12: Wohnnutzungen im Zentrum**



Quelle: eigenes Foto, Mai 2022

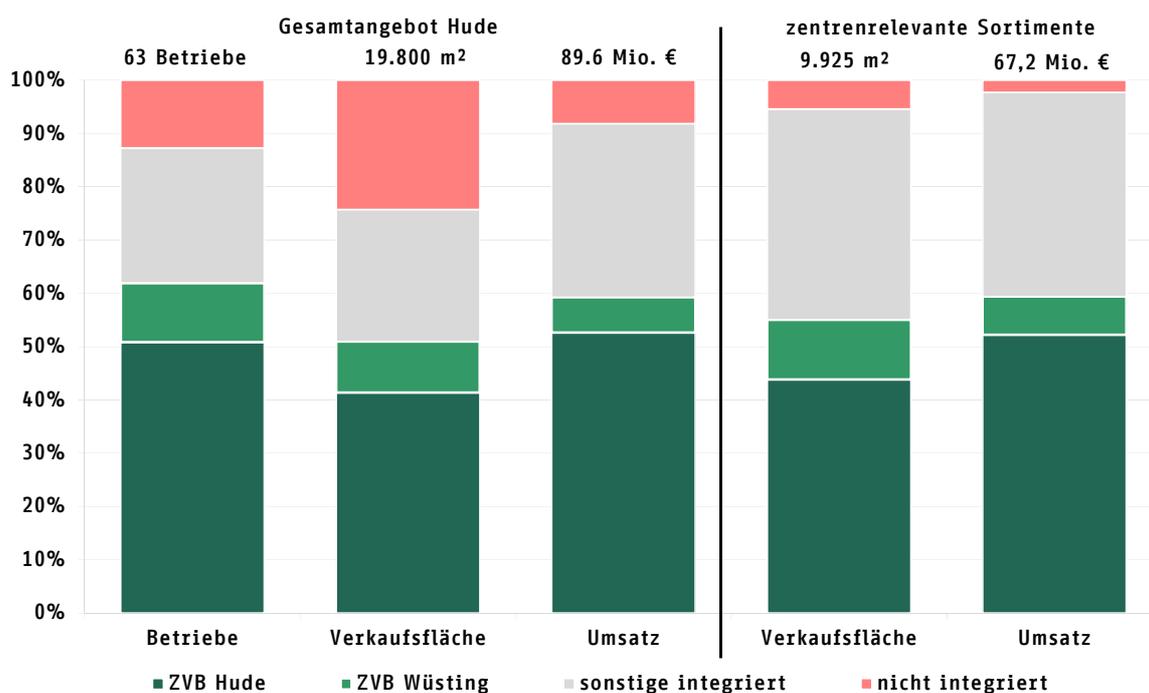
## 5. RÄUMLICHE VERTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES

In der Gemeinde Hude konzentriert sich der Großteil des Einzelhandelsangebots auf die zentralen Versorgungsbereiche Hude und Wüstring. Weitere Einzelhandelskonzentrationen mit größeren Verkaufsflächenanteilen sind nicht vorhanden.

### 5.1 RAUMSTRUKTURELLE VERTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES

Im Folgenden werden die bisher dargestellten Ergebnisse zur Einzelhandelssituation, differenziert nach Standorttyp der Betriebe innerhalb des Stadtgebietes, aufgezeigt. Es wird untergliedert nach den Standorttypen zentrale Versorgungsbereiche Hude und Wüstring, den sonstigen integrierten und nicht integrierten Lagen (Begriffsdefinitionen siehe Glossar).

Abb. 8: Betriebe, Verkaufsflächen- und Umsatzanteile nach Standorttypen



Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Mai 2022; IfH; [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de); Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

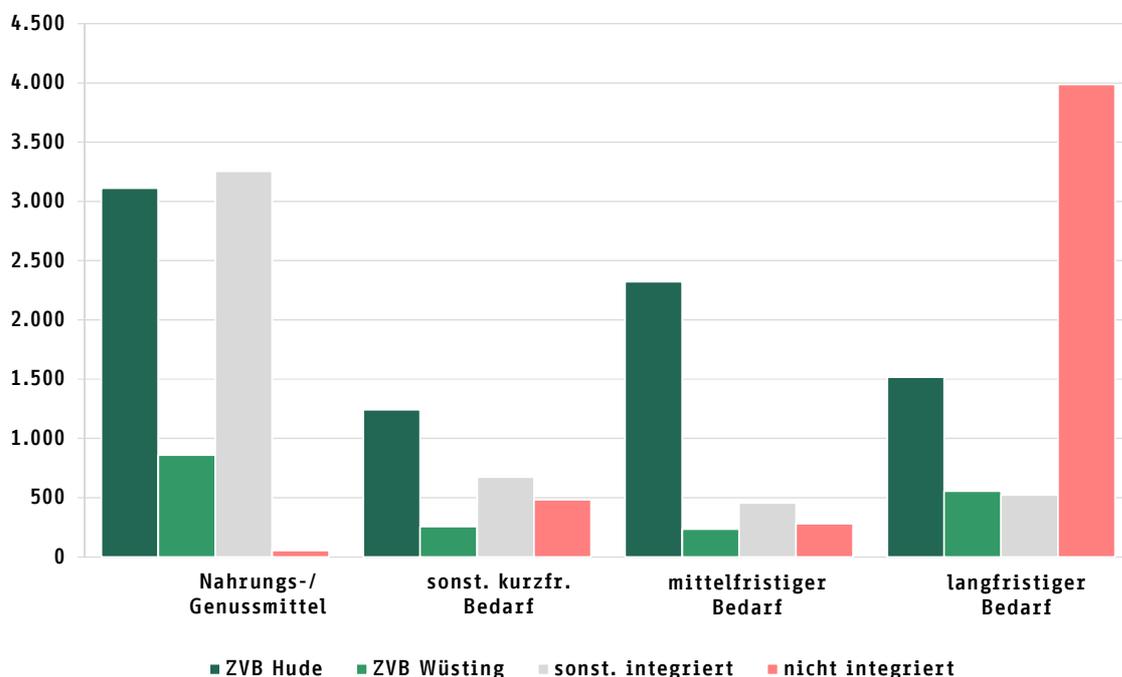
Die Darstellung des Einzelhandelsangebotes nach Standorttypen (vgl. Abb. 8) zeigt:

- Gemessen an der Zahl der Betriebe sind rd. 62% des Angebotes in den zentralen Versorgungsbereichen zu finden und rd. 25% an sonstigen integrierten Standorten.



- Wird die Verteilung der Gesamtverkaufsfläche betrachtet, so fallen die Anteile in den zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen integrierten Lagen etwas geringer aus. Der Anteil an nicht integrierten Standorten steigt auf rd. 25%.
- Ein vergleichsweise großer Teil des Umsatzes wird im zentralen Versorgungsbereich Hude erwirtschaftet und nur ein geringer Teil an nicht integrierten Standorten.
- Bei Betrachtung der Verkaufsfläche und des Umsatzes der üblicherweise zentrenrelevanten Sortimente zeigt sich ein ähnliches Bild hinsichtlich der Anteile in den Zentren. Der Anteil der Verkaufsfläche an sonstigen integrierten Standorten liegt mit rd. 40% deutlich höher, der Anteil an nicht integrierten Standorten ist geringer. Die Umsatzanteile sind ähnlich verteilt: Der Anteil im zentralen Versorgungsbereich Hude liegt etwas höher als der Anteil der Verkaufsflächen.
- Im Vergleich zu anderen Städten und Gemeinden ist insbesondere der Anteil der Verkaufsflächen an nicht integrierten Standorten, außerhalb der Zentren und ohne Zusammenhang mit Wohnbebauung, geringer.

Abb. 9: Verkaufsflächen nach Standorttypen



Quelle: eigene Erhebung Mai 2022; IfH; [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de); Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen



In Abb. 9 (s.o.) sind die Verkaufsflächen nach Standorttypen dargestellt. Es wird deutlich, dass sich das Angebot im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel in Hude zum größten Teil funktionsgerecht in den zentralen Versorgungsbereichen Hude und Wüstring sowie an sonstigen integrierten Standorten befindet. Die Sortimente des mittelfristigen Bedarfs sind - ebenfalls funktionsgerecht - zum größten Teil im zentralen Versorgungsbereich Hude angesiedelt. Bei den Sortimenten des langfristigen Bedarfsbereichs ist der Anteil an nicht integrierten Standorten - durchaus funktionsgerecht - am höchsten.

## **5.2 BEURTEILUNG DES LEBENSMITTELANGEBOTES HINSICHTLICH DER RÄUMLICHEN NAHVERSORGUNGSSITUATION**

Es wurde bereits festgestellt, dass im für die Nahversorgung besonders bedeutsamen Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel der Einzelhandel der Gemeinde Hude bei einer Bindungsquote von mehr als 100% eine rechnerische Vollversorgung der Bevölkerung erreicht (vgl. Kap. 3.3).

Neben dem quantitativen Aspekt, wie er in den Bindungsquoten zum Ausdruck kommt, ist für die Beurteilung des Einzelhandelsangebotes auch die Frage nach dessen räumlicher Verteilung von Bedeutung. Von Interesse ist insbesondere die Frage, welcher Teil der Einwohnerinnen und Einwohner in Hude in der Lage ist, ein entsprechendes Angebot auch zu Fuß zu erreichen.

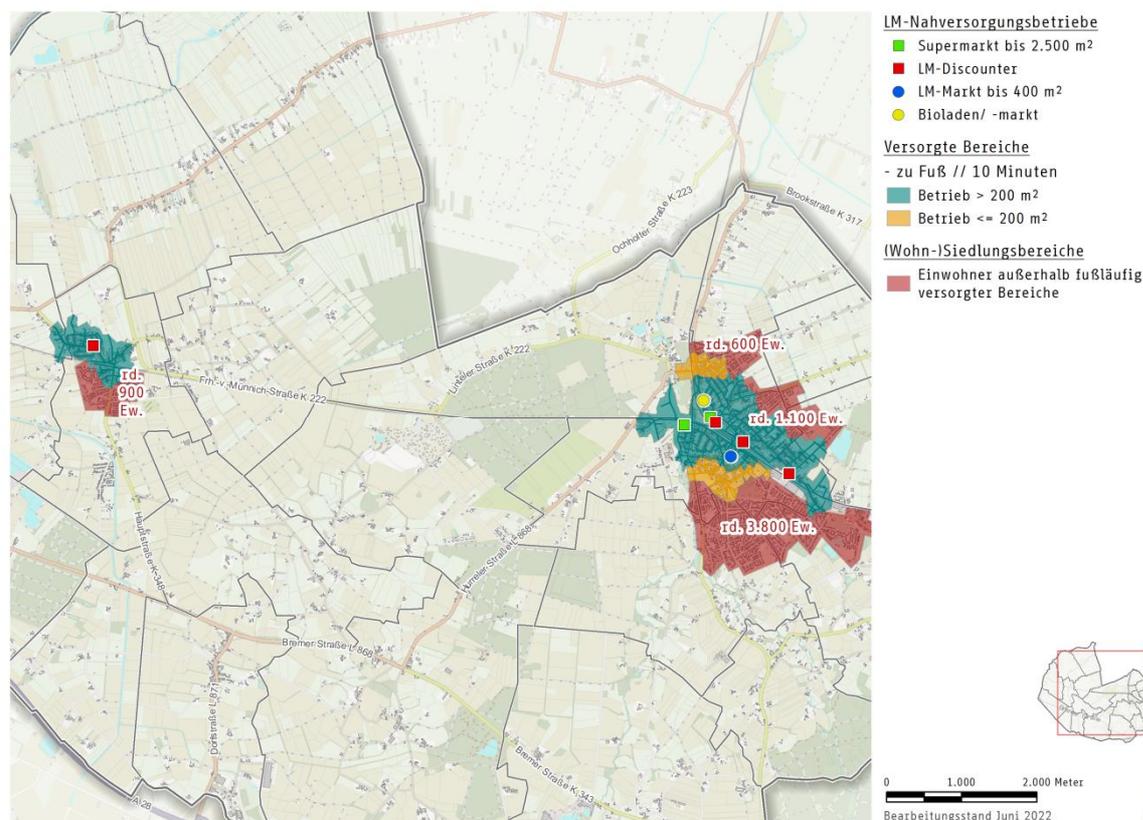
Zur Verdeutlichung der Nahversorgungssituation im räumlichen Sinne sind in Karte 5 die in Hude ansässigen Lebensmittelbetriebe dargestellt. Um die Lebensmittelbetriebe mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel wurde jeweils ein Bereich von 700 Metern Realdistanz gezogen. Dabei wurde zwischen Betrieben mit einer Verkaufsfläche von mehr als 200 m<sup>2</sup> (grün eingefärbt) und Betrieben mit einer Verkaufsfläche weniger als 200 m<sup>2</sup><sup>48</sup> (orange eingefärbt) differenziert. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Bevölkerung, die in einer Entfernung von bis zu 700 Metern (Realdistanz) - entsprechend bis zu rd. zehn Gehminuten - zu mindestens einem solchen Einzelhandelsbetrieb wohnt, sich durch diesen zu Fuß mit Lebensmitteln versorgen kann.

---

<sup>48</sup> I.d.R. kann erst bei Lebensmittelbetrieben ab einer Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup> davon ausgegangen werden, dass das vorhandene Angebot die nahversorgungsspezifischen Bedarfe ausreichend abdeckt. Es ist jedoch nicht generell auszuschließen, dass auch kleinere Lebensmittelbetriebe eine wichtige Nahversorgungsfunktion insbesondere für eingeschränkt mobile Menschen haben.



## Karte 5: Nahversorgungssituation in Hude



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

Karte 5 macht deutlich, dass nur ein vergleichsweise kleiner Teil der derzeitigen Einwohnerinnen und Einwohner (rd. 28%) in einer Entfernung von bis zu 700 Metern (Realdistanz) zu mindestens einem Lebensmittelbetrieb wohnt. Werden die Lebensmittelbetriebe mit weniger als 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche berücksichtigt, erhöht sich dieser Nahversorgungsanteil auf rd. 34%. Im Vergleich zu anderen Kommunen weist Hude damit eine unterdurchschnittliche räumliche Nahversorgung auf. Ursache hierfür sind insbesondere die Siedlungsstruktur mit 23 Bauernschaften, die sich über das Gemeindegebiet verteilen. Die Lebensmittelbetriebe konzentrieren sich hingegen in den zentralen Versorgungsbereichen und den sonstigen integrierten Lagen vor allem im Kernsiedlungsbereich Hude.

In der Karte 5 ist weiterhin die Anzahl der räumlich nicht versorgten Einwohnerinnen und Einwohner in größeren, zusammenhängenden Wohnsiedlungsbereichen dargestellt. Auf Grund der jeweiligen Bevölkerungszahl in diesen Bereichen ist angesichts der Standortanforderungen der Betreiber von Lebensmittelbetrieben - ins-



besondere hinsichtlich der Mantelbevölkerung im Standortumfeld und der Mindestverkaufsfläche - kein ausreichendes Potenzial festzustellen, um dort Lebensmittel-Nahversorgungsangebote anzusiedeln. Eine Ausnahme stellt der Wohnsiedlungsbereich Hude südlich der Bahnlinie dar. Mit rd. 3.800 nicht versorgten Einwohnerinnen und Einwohnern besteht dort grundsätzlich ein ausreichendes Potenzial zur Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebs und somit zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation. Allerdings sind die Verfügbarkeit geeigneter Flächen sowie die Verkehrserschließung in diesem kleinteilig strukturierten Wohngebiet zu berücksichtigen.



## 6. ZIELKATALOG

Das vorhandene Baurecht ermöglicht auf der Basis der Baunutzungsverordnung die Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Hude auf Grund städtebaulicher Zielsetzungen räumlich zu steuern. Auch wenn der § 34 (3) BauGB die Problematik ungewollter Entwicklungen in Innenbereichen reduziert, können die Kommunen dabei nur reaktiv handeln. Für eine aktive Steuerung sind Bebauungspläne und entsprechende Festsetzungen unerlässlich.

Voraussetzung für ein Konzept zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels ist ein Zielsystem für die funktionale Entwicklung der Gemeinde und der zentralen Versorgungsbereiche.

Vor diesem Hintergrund wurden die bestehenden übergeordneten Entwicklungszielstellungen überprüft und angepasst. Der abgeleitete Zielkatalog sollte der künftigen Einzelhandelsentwicklung in Hude zugrunde gelegt werden. Gleichzeitig dienen die Ziele als Grundlage für das planungsrechtliche Konzept.

Während die bisherigen Zielstellungen vor allem auf die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Hude ausgerichtet sind, soll zukünftig auch der zentrale Versorgungsbereich Wüstring - entsprechend seiner Versorgungsfunktion - stärker in den Fokus rücken.

Vor dem Hintergrund der Zentrenstärkung durch ein Stärkungskonzept wird aus gutachterlicher Sicht als vorrangiges Ziel die Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt in den zentralen Versorgungsbereichen Hude und Wüstring gesehen.

### ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER GRUNDZENTRALEN VERSORGUNGSFUNKTION

Ein wichtiges Ziel ist die Erhaltung und Stärkung der Versorgungsfunktion von Hude und Wüstring als Grundzentren. In Grundzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs zu sichern und zu entwickeln<sup>49</sup>.

Wie in den voranstehenden Kapiteln aufgezeigt wurde, verfügt der zentrale Versorgungsbereich Hude über ein vergleichsweise vielfältiges Einzelhandels- und

---

<sup>49</sup> Vgl. LROP Niedersachsen 2017, Abschnitt 2.2, Ziffer 05.



Dienstleistungsangebot. Der zentrale Versorgungsbereich Wüstring verfügt über ein Angebot, das vor allem auf die Grund-/ Nahversorgung ausgerichtet ist.

Diese Versorgungsfunktionen der zentralen Versorgungsbereiche sollen erhalten und nach Möglichkeit gestärkt werden. Für Hude bedeutet dies insbesondere eine Stärkung der zentrenrelevanten Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs. Im Zentrum Wüstring sollten insbesondere die nahversorgungsrelevanten Sortimente erhalten und gestärkt werden.

Dabei sind jedoch sowohl die räumlichen Verhältnisse innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche selbst als auch die Konkurrenzsituation mit den Angeboten der Konkurrenzstandorte im Einzugsbereich zu berücksichtigen.

#### **ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER EINZELHANDELS- UND FUNKTIONSVIELFALT DER ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE HUDE UND WÜSTRING**

Neben der Zentralität - also der vorrangig quantitativen Komponente - soll auch die Vielfalt an Funktionen im zentralen Versorgungsbereich Hude und im zentralen Versorgungsbereich Wüstring erhalten und gestärkt werden: Eine Mischung von Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur und Wohnen sollte angestrebt werden.

Daneben sollte der Einzelhandel insbesondere im Zentrum Hude von verschiedenen Betriebstypen geprägt sein, welche die eigene Identität des Zentrums formen. Entsprechend der Funktion als Nahversorgungszentrum sollen im Zentrum Wüstring vor allem nahversorgungsrelevante Angebote zu dessen Erhaltung und Stärkung beitragen.

#### **ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER IDENTITÄT DER ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE**

Die unverwechselbare Identität eines zentralen Versorgungsbereichs wird durch die verschiedenen Faktoren (Einzelhandels- und Dienstleistungsmix, Architektur etc.) geprägt - diese gilt es zu erhalten und zu stärken. Vor allem im Hinblick auf die zunehmende Bedeutung des Onlinehandels ist die Erhaltung bzw. Weiterentwicklung eines klaren Profils von wesentlicher Bedeutung. Das äußere Erscheinungsbild (Städtebau und Architektur) von zentralen Versorgungsbereichen gewinnt zunehmend an Gewicht, um u.a. dem Online-Einkauf etwas entgegensetzen zu können.



Der zentrale Versorgungsbereich Hude weist diesbezüglich bereits gute Voraussetzungen auf, die erhalten und weiterentwickelt werden sollten. Im zentralen Versorgungsbereich Wüstring sind entsprechende Qualitäten geringer ausgeprägt und sind zukünftig zu stärken. Dazu sollen insbesondere auch die im Rahmen des Stärkungskonzepts entwickelten Maßnahmen beitragen.

#### **SCHAFFUNG/ ERHALTUNG KURZER WEGE ("STADT/ GEMEINDE DER KURZEN WEGE") DURCH KOMPAKTE STRUKTUREN**

Insbesondere für eingeschränkt mobile Bevölkerungsgruppen ist eine Stadt/ Gemeinde der kurzen Wege von wesentlicher Bedeutung, vor allem in Bezug auf die Nahversorgung. Zudem können dadurch überflüssiger Verkehr vermieden und die dadurch entstehenden Umweltbelastungen, auch im Hinblick auf die Herausforderungen des Klimawandels eingedämmt werden.

Weiterhin sind kompakte zentrale Versorgungsbereiche mit kurzen Wegen eine wichtige Voraussetzung für Dichte und Frequenz und damit unabdingbar für die Entwicklung und das Entstehen lebendiger Räume.

Der zentrale Versorgungsbereich Hude erfüllt das Ziel einer funktionalen und städtebaulichen Kompaktheit auf Grund seiner Linearität und seiner Ausdehnung entlang der Parkstraße von rd. 850 Metern nur bedingt. Demzufolge sollten Weiterentwicklungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs stattfinden.

#### **ERHALTUNG/ STÄRKUNG DER NAHVERSORGUNGSSTRUKTUREN**

Der Verkürzung der Wege dient auch die flächendeckende Versorgung der Einwohnerinnen und Einwohner mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs - insbesondere im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel: Es soll eine fußläufige Nahversorgung ermöglicht werden. Einen wesentlichen Beitrag dazu sollen insbesondere die Angebote in den zentralen Versorgungsbereichen Hude und Wüstring leisten sowie die bestehenden Lebensmittelbetriebe an sonstigen integrierten Standorten. Auf Grund der Siedlungsstrukturen und zum Teil geringer Bevölkerungszahlen in den Bauernschaften erscheint eine flächendeckende fußläufige Versorgung nicht möglich. Daher sollten vorhandene Nahversorgungsangebote erhalten und wenn möglich gestärkt werden.



#### **SCHAFFUNG VON INVESTITIONSSICHERHEIT (NICHT RENDITESICHERHEIT) UND ENTSCHEIDUNGSSICHERHEIT**

Jede potenzielle Investition ist in erheblichem Ausmaß von den Rahmenbedingungen abhängig, die z.T. von der Gemeinde geschaffen werden können. Dabei werden Investitionen wahrscheinlicher, wenn (politische) Risiken "ungerechtfertigter Wettbewerbsvorteile" vermieden werden. Damit kann (und soll) jedoch keine Renditesicherheit erreicht werden: Im wettbewerblichen Wirtschaftssystem bleibt jede Investition mit unternehmerischen Risiken verbunden.

Wenn also mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept ein Schutz zentraler Versorgungsbereiche assoziiert wird, so nur in dem Sinne, dass diese vor "unfairem Wettbewerb" geschützt werden sollen. Ansonsten hat das Planungsrecht wettbewerbsneutral zu sein. Eng damit verbunden ist die Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen (z.B. Gebäudesanierung). Zur Förderung solcher Investitionen ist ebenfalls ein verlässlicher Rahmen erforderlich.

#### **SICHERUNG VON GEWERBEGEBIETEN FÜR HANDWERK UND PRODUZIERENDES GEWERBE**

Ein weiteres wichtiges Ziel ist es, die mit Hilfe des Baurechtes geschaffenen Gewerbegebiete der eigentlichen Zielgruppe, nämlich dem Handwerk und dem produzierenden Gewerbe, zur Verfügung zu stellen. Diese können häufig nicht mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden mithalten.



## 7. PROGNOSE DES VERKAUFSFLÄCHENSPIELRAUMES

Das vorliegende Gutachten für ein Einzelhandelsentwicklungskonzept soll die Basis für eine mittel- bis langfristige städtebaulich-funktionale Entwicklungskonzeption für den Einzelhandel in Hude darstellen. Die zukünftige Entwicklungs- und Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche (vgl. Kap. 8.3) hängen auch davon ab, ob, wo und in welcher Dimension weitere Einzelhandelsflächen angesiedelt werden. Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, neben der Beschreibung der Ist-Situation im Einzelhandel (Kap. 3 bis 5), mögliche quantitative und räumliche Entwicklungsperspektiven aufzuzeigen.

Zur Quantifizierung des Entwicklungsspielraumes wurde daher eine Verkaufsflächenprognose berechnet. Räumliche Entwicklungsperspektiven werden in Kap. 8.3 beschrieben.

### 7.1 METHODISCHES VORGEHEN

Wesentliche Bestimmungsgründe der Verkaufsflächenprognose sind die Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung. Für die Ermittlung der branchenspezifischen Potenziale waren die allgemeinen, branchenbezogenen Trends im Einzelhandel zu berücksichtigen. Diese basieren u.a. auf den absehbaren Trends der Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kap. 2.2), der Veränderung der Bevölkerungsstruktur und dem erreichten Ausstattungsgrad der Bevölkerung mit einzelnen Gütern<sup>50</sup>.

Neben diesen nachfrageseitigen Determinanten sind allgemeine Entwicklungstrends im Einzelhandel sowie angebotsseitige Veränderungen zu berücksichtigen. Dafür ist entscheidend, ob und inwieweit die Position der Gemeinde Hude im Hinblick auf ihr Einzelhandelsangebot gehalten bzw. gestärkt werden kann. Diese Positionierung der Gemeinde wiederum ist - zumindest teilweise - auch von der künftigen räumlichen Entwicklung abhängig.

Der Entwicklungsspielraum wurde aus diesen ökonomischen Berechnungen abgeleitet. Die städtebaulich und funktional sinnvolle räumliche Verteilung dieser zusätzlichen Verkaufsflächen hängt einerseits von den Zielen und Entwicklungsleitsätzen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (vgl. Kap. 6 und Kap. 8.2) und andererseits von den verfügbaren Flächen (vgl. Kap. 8.3) ab. Der abgeleitete quantitative Ent-

---

<sup>50</sup> Vgl. z.B. Statistisches Bundesamt: Ausstattungsgrad privater Haushalte mit ausgewählten Gebrauchsgütern.



wicklungsspielraum ist einer räumlichen Steuerung zugänglich (während der Bestand kaum zu lenken ist<sup>51</sup>).

Zur Darstellung der Prozesshaftigkeit der Entwicklungen wurden drei Prognosehorizonte ausgewählt: Eine kurzfristige Perspektive bis zum Jahr 2025, eine mittelfristige bis zum Jahr 2030 und eine langfristige Prognose bis zum Jahr 2035.

Wegen der Unsicherheiten, mit denen Prognosen behaftet sind, wurden eine obere und eine untere Variante erarbeitet, sodass sich als Prognoseergebnis ein Entwicklungskorridor ergibt, der die Prognoseunsicherheiten reduziert (vgl. Kap. 7.2). Damit haben zu treffende Entscheidungen zugleich eine sicherere Grundlage.

Um die Gefahren nicht prognostizierbarer Einbrüche aufzuzeigen, wurden verschiedene Szenarien zugrunde gelegt (vgl. Kap. 7.1.2).

Da Apotheken und Lebensmittelhandwerk hinsichtlich ihrer Umsatz- und Verkaufsflächenentwicklung anderen Gesetzmäßigkeiten folgen, beschränkt sich die Prognose auf den Einzelhandel i.e.S.<sup>52</sup>

### **7.1.1 Annahmen zur Entwicklung der Nachfrage**

Als Hintergrund für die Entwicklung der Nachfrageseite ist die bisherige Bevölkerungsentwicklung von Bedeutung, die im Folgenden anhand der Zahlen des statistischen Landesamts geschildert wird (vgl. Abb. 10). Diese stieg in Hude im Zeitraum 2001 bis 2016 um insgesamt rd. 700 Einwohnerinnen und Einwohner von rd. 15.290 auf 16.450 Einwohnerinnen und Einwohner an. Ein besonders deutliches Wachstum ist von 2015 auf 2016 zu verzeichnen. Bis 2021 ist ein Rückgang der Bevölkerungszahlen um rd. 420 auf rd. 15.990 Einwohnerinnen und Einwohner festzustellen.

Als Grundlage für die Verkaufsflächenprognose werden zur Entwicklung eines Korridors auf der Grundlage des Gutachtens zur Bevölkerungs- und Gemeindebedarfsentwicklung der Gemeinde Hude eine untere und eine obere Variante der Bevölkerungsprognose (Basisjahr 2021) für die Zeitpunkte 2025, 2030 und 2035 angesetzt.

- In der unteren Variante der Verkaufsflächenprognose wird demzufolge die Bevöl-

---

<sup>51</sup> Ausnahmen hiervon sind allenfalls durch eine freiwillige bzw. seitens der Verwaltung aktive Umsiedlung bestehender Einzelhandelsbetriebe möglich, wobei für den bisherigen Standort das Baurecht entsprechend geändert werden müsste.

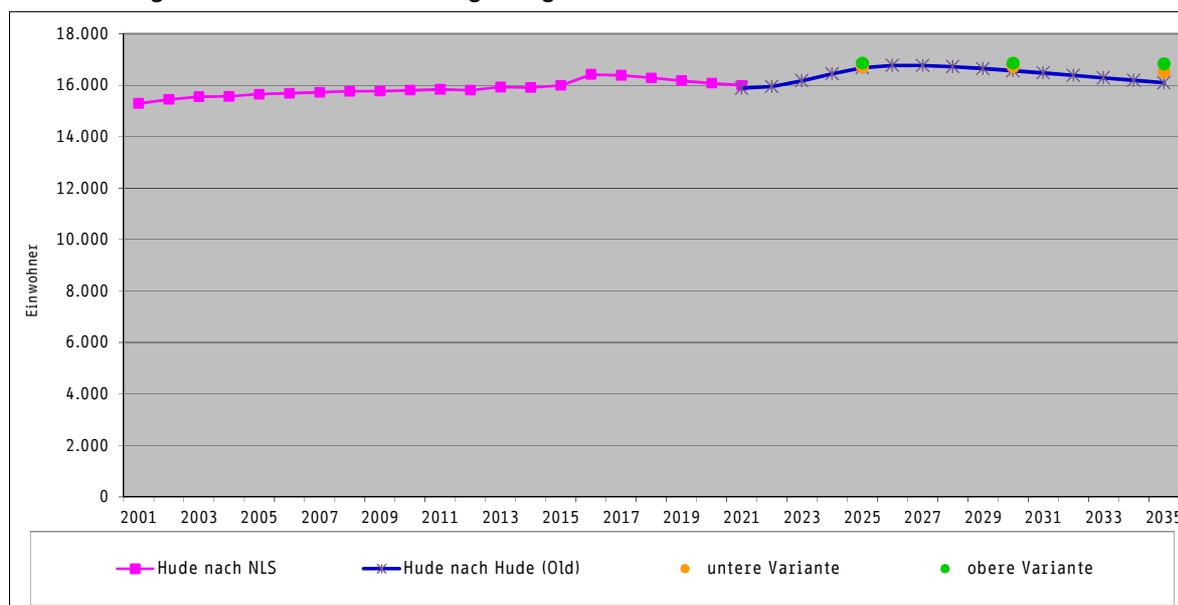
<sup>52</sup> D.h. ohne Lebensmittelhandwerk, Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffe sowie Apotheken.



kerungszahl für das Jahr 2025 mit rd. 16.700 Einwohnerinnen und Einwohnern, für 2030 mit rd. 16.700 Einwohnerinnen und Einwohnern und für das Jahr 2035 mit rd. 16.500 Einwohnerinnen und Einwohnern angesetzt.

- In der oberen Variante der Prognose werden für das Jahr 2025 rd. 16.850, für 2030 rd. 16.850 Einwohnerinnen und Einwohnern und für das Jahr 2035 rd. 16.825 Einwohnerinnen und Einwohnern angenommen.

**Abb. 10: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Hude 2001 bis 2021 (tatsächliche Entwicklung) sowie Vorausberechnung (Prognosewerte)**



Quelle: Statistisches Landesamt, Gemeinde Hude, eigene Berechnungen

Hinsichtlich der perspektivischen Einzelhandelsentwicklung ist festzustellen, dass es im Hinblick auf die vielschichtigen Auswirkungen der Corona-Pandemie und des Ukraine-Krieges auf das Verbraucherverhalten derzeit äußerst schwierig ist, verlässliche Prognosen über die künftige Einzelhandelsentwicklung abzugeben. Zu berücksichtigen ist dabei, dass auch in den vergangenen Jahren der Einzelhandel von gesamtwirtschaftlichen Zuwächsen nur teilweise profitieren konnte. Daher ist davon auszugehen, dass selbst bei fortdauerndem gesamtwirtschaftlichem Wachstum und einer Steigerung der Konsumausgaben dem Einzelhandel allenfalls leichte Umsatzsteigerungen bevorstehen. Auch bei Zunahme des privaten Verbrauchs kann der Anteil einzelhandelsrelevanter Ausgaben zurückgehen. Dabei muss zugleich berücksichtigt werden, dass die einzelnen Branchen von der Entwicklung in der Vergangenheit sehr unterschiedlich betroffen waren: In einigen Branchen waren auch in den "mageren Jahren" reale Umsatzzuwächse zu verzeichnen.



Für die Kaufkraftentwicklung wurde vor diesem Hintergrund

- in der unteren Variante in den ersten beiden Jahren ein jährlicher Rückgang der einzelhandelsrelevanten Ausgaben je Einwohner um -1,0% und bis 2035 eine Stagnation angenommen;
- in der oberen Variante in den ersten beiden Jahren ein jährlicher Rückgang der einzelhandelsrelevanten Ausgaben je Einwohner um -0,5% und für den übrigen Zeitraum bis zum Jahr 2035 ein jährlicher Anstieg um 1,0% angenommen.

**Tab. 3: Prognoserahmen**

<b>Kaufkraftentwicklung</b>	<b>untere Variante</b>	<b>obere Variante</b>
Einwohnerinnen und Einwohner 2025	16.700	16.850
Einwohnerinnen und Einwohner 2030	16.700	16.850
Einwohnerinnen und Einwohner 2035	16.500	16.825
<b>Kaufkraftzuwachs 2022 - 2024 (p.a.)</b>	-1,0%	-0,5%
Kaufkraftzuwachs 2024 - 2035 (p.a.)	0,0%	1,0%
Kaufkraftzuwachs 2022 - 2025 insgesamt	-2,0%	0,0%
Kaufkraftzuwachs 2022 - 2030 insgesamt	-2,0%	5,1%
Kaufkraftzuwachs 2022 - 2035 insgesamt	-2,0%	10,5%
<b>Kaufkraft/ Einwohner (Hude) 2022 (ohne Lebensmittelhandwerk, Apotheken)</b>	5.924 €	
Kaufkraft/ Einwohner (Hude) 2025	5.806 €	5.923 €
Kaufkraft/ Einwohner (Hude) 2030	5.806 €	6.225 €
Kaufkraft/ Einwohner (Hude) 2035	5.806 €	6.543 €
<b>Kaufkraftpotenzial Hude 2022 in Mio. €</b>	95,1	
Kaufkraftpotenzial Hude 2025 in Mio. €	97,0	99,8
Änderung gegenüber 2022	2,0%	5,0%
Kaufkraftpotenzial Hude 2030 in Mio. €	97,0	104,9
Änderung gegenüber 2022	2,0%	10,3%
Kaufkraftpotenzial Hude 2035 in Mio. €	96	110
Änderung gegenüber 2022	1%	16%

Quelle: Bevölkerungsprognose Gemeinde Hude; IFH Köln; eigene Berechnungen

Da von zahlreichen Instituten eine weitere Abnahme des Anteiles der Ausgaben im Einzelhandel an den Einkommen prognostiziert wird, sind insbesondere die in der oberen Variante getroffenen Annahmen zur Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gleichbedeutend mit der Unterstellung eines deutlich über diesen Werten liegenden gesamtwirtschaftlichen Wachstums.



Die Annahmen zur Entwicklung der Nachfrageseite und das sich daraus ergebende einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial in Hude sind in Tab. 3 (s.o.) als Übersicht dargestellt.

### 7.1.2 Annahmen zur Entwicklung der Angebotsseite

Es wird davon ausgegangen, dass Kaufkraftveränderungen zu veränderten Umsätzen führen und diese Umsatzveränderungen wiederum Auswirkungen auf die Verkaufsflächenentwicklung haben<sup>53</sup>. Die Entwicklung ergibt sich somit aus dem zukünftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial bzw. aus den Umsatzerwartungen im Einzelhandel zu den jeweiligen Prognosezeitpunkten.

Für die Ermittlung der aus dem Kaufkraftpotenzial abzuleitenden Flächenentwicklung wurden zwei Prognoseszenarien - Entwicklungsprognose und Wettbewerbsprognose - berechnet. Ferner wurde - ausschließlich zum Vergleich - eine Status-quo-Prognose berechnet, um die Abhängigkeit der quantitativen Entwicklung vom Handeln in Hude aufzuzeigen.

Die **Status-quo-Prognose** beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren unter Fortschreibung der bestehenden Rahmenbedingungen. D.h. die derzeit erreichten Bindungsquoten (vgl. Kap. 3.3) werden fortgeschrieben: Die Umsatzentwicklung folgt der Nachfrageentwicklung im gleichen Ausmaß. Dies bedeutet, dass zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner Kaufgewohnheiten wie die derzeitigen Einwohnerinnen und Einwohner entwickeln.

Diese Prognosevariante dient *ausschließlich* der Identifikation desjenigen Teiles des Entwicklungsspielraumes, der auf die Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung zurückzuführen ist. Ohnehin ist diese Variante keinesfalls so zu verstehen, dass die entsprechende Entwicklung sozusagen "automatisch", ohne eigene Anstrengungen in Hude erreicht werden würde: Nichtstun ist gleichbedeutend mit einem relativen Zurückfallen, da andere nicht untätig sein werden. Auch das Halten der derzeitigen Kaufkraftbindung erfordert Anstrengungen.

---

<sup>53</sup> Dies bedeutet, dass die ermittelte Entwicklung aus einer Nachfragebetrachtung abgeleitet wird. Dass daneben auch angebotsseitig zusätzlicher Flächenzuwachs entstehen kann - z.B. durch Anstrengungen zur Vergrößerung des Einzugsbereiches, wie dies bei der Ansiedlung eines Magnetbetriebes erreicht werden könnte - sei hier angemerkt.



Die **Entwicklungsprognose** beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren unter Annahme gezielter Maßnahmen zur Einzelhandelsentwicklung, durch die die Versorgungssituation in Hude in den meisten Sortimenten zumindest geringfügig gestärkt werden kann. Dies bedeutet, dass Reaktionen des Angebotes auf "freie Nachfragepotenziale" unterstellt werden.

- Im kurzfristigen Bedarfsbereich sollte jede Stadt/ Gemeinde unabhängig von ihrer zentralörtlichen Funktion in der Lage sein, ihre Einwohnerinnen und Einwohner selbst zu versorgen. Demzufolge wird in diesen Sortimentsbereichen eine Bindungsquote von 100% angenommen.
- In den Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches wurde für die Sortimentsbereiche Bekleidung, Schuhe, Lederwaren und Foto/ Optik eine perspektivische Bindungsquote von 75% bzw. 100% angesetzt. Vor dem Hintergrund der ansonsten sehr geringen Bindungsquoten in den meisten Sortimenten wurde eine perspektivische Bindungsquote von 50% bzw. 67% für die übrigen Sortimente angesetzt.
- Für Sortimente, die aktuelle höhere Bindungsquoten erreichen als die angesetzten perspektivischen Bindungsquoten, wurden diese fortgeschrieben.

Es wurde jeweils angenommen, dass die entsprechenden Steigerungen bis zum Jahr 2035 erreicht werden können, um zu berücksichtigen, dass die Steigerung in einem längerfristigen Prozess erfolgt.

Die **Wettbewerbsprognose** beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren bei ebenfalls ergriffenen Maßnahmen zur Verbesserung der Einzelhandelsentwicklung, allerdings unter der Annahme ungünstiger, aber nicht vorhersehbarer Entwicklungen der externen Rahmenbedingungen (politische Ereignisse, stärkerer Bedeutungszuwachs des Onlinehandels als derzeit erwartet o.ä.). Dabei wurde von einem Umsatzrückgang um 10% gegenüber dem bei der Entwicklungsprognose erreichbaren Niveau ausgegangen.

Bei sämtlichen voranstehend beschriebenen Prognosevarianten wurde angenommen, dass die Flächenleistungen lediglich bei positiverer wirtschaftlicher Entwicklung (obere Variante) in den kommenden Jahren wieder geringfügig ansteigen werden<sup>54</sup>.

---

<sup>54</sup> Nach dem allgemeinen Rückgang der Flächenproduktivitäten in den vergangenen Jahren ist zu erwarten, dass bei positiver Entwicklung - vor einer Ausweitung der Flächen - zunächst die Produktivitäten steigen werden.



Bei einer Entwicklung entsprechend der unteren Variante ist hingegen kein Anstieg der Flächenleistungen zu erwarten.

Im Hinblick auf die getroffenen Annahmen kann es dabei nicht ausschließliches Ziel sein, quantitativ eine bestimmte (Steigerung der) Kaufkraftbindung zu erreichen. Vielmehr lautet die Leitfrage hinsichtlich des Entwicklungsspielraumes, wo vor dem Hintergrund einer langfristigen Erhaltung und Steigerung der Attraktivität der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung insbesondere nahversorgungs- und sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel angesiedelt werden sollte.

Einschränkend ist zu bemerken, dass die Bindungsquoten nur gesteigert werden können, wenn eine höhere bzw. hohe Identifikation mit Hude und insbesondere mit den zentralen Versorgungsbereichen Hude und Wüstring, ein attraktives Angebot des Einzelhandels sowie eine gute funktionale Mischung - auch hinsichtlich Dienstleistungen und Gastronomie - vor allem im zentralen Versorgungsbereich Hude erreicht und in Wüstring zumindest gehalten werden kann. Dies verdeutlicht die Abhängigkeit des Entwicklungsspielraumes vom Handeln in der Gemeinde.

## 7.2 PROGNOSEERGEBNISSE

### 7.2.1 Entwicklungsspielräume insgesamt

Aus den branchendifferenzierten Kaufkraftprognosen und der sich daraus ergebenden Umsatzentwicklung wurden, unter Berücksichtigung der Entwicklung der Flächenproduktivität, **Verkaufsflächenpotenziale** für die Gemeinde Hude prognostiziert.

Der **Entwicklungsspielraum** ergibt sich aus der Differenz von Potenzial und vorhandener Fläche und ist eine Netto-Größe<sup>55</sup>. Infolge

- des bei der Wettbewerbsprognose in einigen Sortimenten angenommenen Rückgangs der Kaufkraftbindung,
  - der zu erwartenden Verschiebungen in der Nachfragestruktur sowie
  - der in der oberen Variante angenommenen Steigerung der Flächenleistungen
- können sich in einzelnen Sortimenten rechnerisch auch negative Werte ergeben.

---

<sup>55</sup> In der Zwischenzeit, d.h. nach der Einzelhandelserhebung im Mai 2022 auftretende Abgänge von Flächen, die nicht weiter mit Einzelhandel belegt sind/ werden, ergeben einen darüber hinausgehenden (Brutto-)Entwicklungsspielraum.



Hier wurde unterstellt, dass diese *nicht* zu einem tatsächlichen Abschmelzen der vorhandenen Verkaufsfläche führen, sondern der Umsatzrückgang zu einem Rückgang (bzw. zu einer geringeren Steigerung) der Flächenleistung führt.

Der abgeleitete Entwicklungsspielraum ist insofern wettbewerbsneutral, als davon ausgegangen werden kann, dass der bestehende Einzelhandel bei einer über den Prognosezeitraum verteilten Realisierung der zusätzlichen Verkaufsflächen keine Einbußen erfahren muss: Er ist vorrangig auf **nachfrageseitige** Änderungen zurückzuführen.

Sofern bereits ein Angebot vorhanden ist - und dies ist in allen Sortimentsbereichen in Hude der Fall - kann dieser Spielraum auch für Geschäftserweiterungen genutzt werden. Insofern ist der sortimentspezifische Spielraum nicht auf seine wirtschaftliche Tragfähigkeit hin zu prüfen.

Tab. 4 (folgende Seite) zeigt den rechnerisch ermittelten Flächenspielraum in Quadratmetern Verkaufsfläche für Hude für die **Entwicklungsprognose**.

Unter den dargestellten Rahmenbedingungen ergibt sich bis 2025 ein Entwicklungsspielraum von rd. 825 bis 1.950 m<sup>2</sup>. Bis zum Jahr 2030 erhöht sich dieser Spielraum auf rd. 1.625 bis 5.100 m<sup>2</sup>, bis zum Jahr 2035 auf rd. 2.125 bis 8.100 m<sup>2</sup>. Eine Realisierung der bis 2030 errechneten Entwicklungsspielräume entspräche im Vergleich zur derzeitigen Verkaufsfläche (ohne Lebensmittelhandwerk und Apotheken) von rd. 19.475 m<sup>2</sup> (ohne Lebensmittelhandwerk und Apotheken) einer Steigerung um rd. 8% bis 26%; eine Realisierung der bis 2035 errechneten Entwicklungsspielräume entspräche einer Steigerung um rd. 11% bis 42%. Pro Jahr bedeutet dies - über alle Sortimente hinweg betrachtet - einen durchschnittlichen Entwicklungsspielraum von rd. 160 bis 625 m<sup>2</sup> bis zum Jahr 2035.

Wird dieses Ergebnis mit dem Flächenspielraum der Status-quo-Prognose verglichen (rd. 350 bis 1.775 m<sup>2</sup> bis zum Jahr 2030 bzw. rd. 125 bis 2.475 m<sup>2</sup> bis zum Jahr 2035; vgl. Tab. A - 6), so zeigt sich, dass in der unteren Variante annähernd 100% und in der oberen Variante mehr als zwei Drittel des Entwicklungsspielraumes auf eine verbesserte Kaufkraftbindung zurückzuführen sind.

Dies zeigt, welche Bedeutung die - zum größten Teil - im Einflussbereich der Gemeinde und ihrer Akteure, insbesondere der Einzelhändlerinnen und Einzelhändler, liegenden Entwicklungen auf die mögliche Flächenentwicklung haben.



Tab. 4: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025, 2030 und 2035 nach Entwicklungsprognose - Angaben in m<sup>2</sup>, auf 25 m<sup>2</sup> gerundet

Sortiment	Jahr	2025		2030		2035	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		100	225	100	600	0	850
Drogerie/ Parfümerie		25	50	25	125	25	175
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften		0	25	0	25	0	50
Blumen/ Zoo		25	25	25	100	25	150
<b>kurzfristiger Bedarf</b>		<b>150</b>	<b>325</b>	<b>150</b>	<b>850</b>	<b>50</b>	<b>1.225</b>
Bekleidung und Zubehör		50	75	50	175	25	250
Schuhe/ Lederwaren		0	25	0	50	0	75
Sport/ Freizeit		50	100	100	250	150	425
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente		25	25	25	75	25	125
Bücher		25	50	75	125	100	200
GPK/ Geschenke/ Hausrat		0	25	0	50	0	100
Haus-/ Heimtextilien		25	50	75	125	100	200
<b>mittelfristiger Bedarf</b>		<b>175</b>	<b>350</b>	<b>325</b>	<b>850</b>	<b>400</b>	<b>1.375</b>
Uhren/ Schmuck		0	0	0	25	0	25
Foto/ Optik und Zubehör		0	0	0	25	0	25
Medien		25	50	75	150	125	250
Elektro/ Leuchten		0	25	25	100	25	150
Teppiche/ Bodenbeläge		25	50	75	100	100	175
bau-/ gartenmarktspezifische Sortimente		75	500	75	1.300	25	2.075
Möbel		325	525	800	1.375	1.250	2.275
Sonstiges		50	125	100	325	150	525
<b>langfristiger Bedarf</b>		<b>500</b>	<b>1.275</b>	<b>1.150</b>	<b>3.400</b>	<b>1.675</b>	<b>5.500</b>
<b>Summe</b>		<b>825</b>	<b>1.950</b>	<b>1.625</b>	<b>5.100</b>	<b>2.125</b>	<b>8.100</b>

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

---: rechnerisch negativer Bedarf

Quelle: eigene Berechnungen

Sollte der Einzelhandelsumsatz wegen nicht vorhersehbarer Entwicklungen der externen Rahmenbedingungen um 10% einbrechen (**Wettbewerbsprognose**, vgl. Tab. 5), so reduziert sich der Verkaufsflächenspielraum gegenüber der Entwicklungsprognose bis zum Jahr 2030

- in der unteren Variante auf rd. 1.025 m<sup>2</sup> und
- in der oberen Variante auf rd. 3.450 m<sup>2</sup>,

sofern Umsatzrückgänge nicht zu Verkaufsflächenrückgängen führen würden. Gegenüber der aktuellen Gesamtverkaufsfläche stellt dies immerhin noch eine Steigerung



um rd. 5% bis 18% dar.

**Tab. 5: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025, 2030 und 2035 nach Wettbewerbsprognose - Angaben in m<sup>2</sup>, auf 25 m<sup>2</sup> gerundet**

Sortiment	Jahr	2025		2030		2035	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		---	50	---	125	---	75
Drogerie/ Parfümerie		0	25	---	50	---	25
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften		0	0	---	0	---	0
Blumen/ Zoo		0	0	---	25	---	25
<b>kurzfristiger Bedarf</b>		---	<b>75</b>	---	<b>200</b>	---	<b>125</b>
Bekleidung und Zubehör		0	50	---	75	---	50
Schuhe/ Lederwaren		0	0	---	0	---	0
Sport/ Freizeit		25	75	75	200	100	350
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente		0	25	0	75	0	100
Bücher		25	25	50	100	75	175
GPK/ Geschenke/ Hausrat		0	0	---	25	---	50
Haus-/ Heimtextilien		25	25	50	100	75	175
<b>mittelfristiger Bedarf</b>		<b>75</b>	<b>200</b>	<b>175</b>	<b>575</b>	<b>250</b>	<b>900</b>
Uhren/ Schmuck		0	0	0	0	0	25
Foto/ Optik und Zubehör		0	0	0	0	---	0
Medien		25	50	75	125	100	225
Elektro/ Leuchten		0	25	0	75	0	125
Teppiche/ Bodenbeläge		25	25	50	100	100	150
bau-/ gartenmarktspezifische Sortimente		---	350	---	925	---	1.425
Möbel		275	450	675	1.200	1.050	1.975
Sonstiges		25	100	50	250	50	400
<b>langfristiger Bedarf</b>		<b>350</b>	<b>1.000</b>	<b>850</b>	<b>2.675</b>	<b>1.300</b>	<b>4.325</b>
<b>Summe</b>		<b>425</b>	<b>1.275</b>	<b>1.025</b>	<b>3.450</b>	<b>1.550</b>	<b>5.350</b>

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

---: rechnerisch negativer Bedarf

Quelle: eigene Berechnungen

Bezogen auf den Entwicklungsspielraum bis zum Jahr 2035 reduziert sich dieser bei der Wettbewerbsprognose gegenüber der Entwicklungsprognose

- in der unteren Variante auf rd. 1.550 m<sup>2</sup> und
- in der oberen Variante auf rd. 5.350 m<sup>2</sup>,

wiederum sofern Umsatzrückgänge nicht zu Verkaufsflächenrückgängen führen würden. Gegenüber der aktuellen Gesamtverkaufsfläche stellt dies eine Steigerung um



rd. 8% bis 27% dar.

O.g. Werte verdeutlichen die Abhängigkeit des Einzelhandels in Hude von Faktoren, die nicht im Einflussbereich der Gemeinde und ihrer Akteure liegen.

Eine Ausweitung der Flächen über den prognostizierten Entwicklungsspielraum hinaus ist nur dann ohne Verdrängung des bestehenden Einzelhandels möglich, wenn diese die Attraktivität des Einzelhandels in Hude derart erhöht, dass über die hier angenommenen perspektivischen Bindungsquoten hinaus weitere Kaufkraft in die Gemeinde gezogen bzw. die örtliche Kaufkraft stärker durch den örtlichen Einzelhandel gebunden werden kann.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass bei einer Entwicklung entsprechend der Entwicklungsprognose über alle Sortimente hinweg betrachtet von einem Entwicklungsspielraum bis zum Jahr 2030 von rd. 1.625 bis 5.100 m<sup>2</sup> bzw. bis zum Jahr 2035 von rd. 2.125 bis 8.100 m<sup>2</sup> auszugehen ist.

Sofern eine Entwicklung entsprechend der Wettbewerbsprognose erfolgen sollte, reduziert sich der Spielraum, selbst bei Ergreifen von Maßnahmen zur Steigerung der Kaufkraftbindung, bis zum Jahr 2030 auf nur noch rd. 1.025 bis 3.450 m<sup>2</sup> bzw. bis zum Jahr 2035 auf nur noch 1.550 bis 5.350 m<sup>2</sup> - wobei angenommen wurde, dass es bei einem rechnerischen Verkaufsflächenrückgang zunächst nicht zu einem tatsächlichen Rückgang der Verkaufsfläche kommt.

**Diese Ergebnisse unterstreichen die Notwendigkeit, die räumliche Einzelhandelsentwicklung konsequent an den Zielen (vgl. Kap. 6) auszurichten.**

Das Ergebnis der Prognose ist dabei lediglich ein **Orientierungswert** für die künftige Einzelhandelsentwicklung: Die abgeleiteten Werte stellen weder Ziele noch einen "Deckel" für die künftige Entwicklung des Einzelhandels dar. Außerdem erfordert die teilweise unterstellte Steigerung der Bindungsquoten bei der Entwicklungs-, aber auch der Wettbewerbsprognose eine Änderung von Kaufkraftströmen; diese erfolgt in einem längerfristigen Prozess. Bei der frühzeitigen Realisierung von deutlich mehr Verkaufsflächen sind Umsatzumverteilungen und ggf. wesentliche Auswirkungen gegen den Bestand zu erwarten. Insbesondere eine kurzfristige Realisierung des bis zum Jahr 2035 prognostizierten Entwicklungsspielraums ist zu vermeiden.



Weiterhin ist zu beachten, dass insbesondere die Prognose bis 2035 auf Grund des sehr langen Zeitraums mit großen Unsicherheiten behaftet ist. Eine stetige Beobachtung der tatsächlichen Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung ist - auch vor dem Hintergrund der noch nicht absehbaren Auswirkungen der Corona-Pandemie und des Ukraine-Krieges auf das Verbraucherverhalten und die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten, branchenbezogenen Kaufkraft - erforderlich.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass der prognostizierte Spielraum im Laufe von nahezu bzw. mehr als einem Jahrzehnt - Zeithorizont 2030 bzw. 2035 - entsteht und nicht in vollem Umfang zum jetzigen Zeitpunkt realisiert werden kann. Ansonsten entsteht die Gefahr, dass die damit verbundene zusätzliche Konkurrenz - entgegen den für die Prognose getroffenen Annahmen - auch zu einer Verdrängung bestehenden Einzelhandels führen könnte.

Allerdings bedeutet die Realisierung eines konkreten Projektes regelmäßig (ab einer bestimmten Größe) auch eine **angebotsseitige** Änderung: Durch die damit zunehmende Attraktivität des Einzelhandels kann i.d.R. davon ausgegangen werden, dass auch die Kaufkraftabflüsse aus Hude reduziert bzw. die Kaufkraftzuflüsse nach Hude gesteigert werden. Entsprechend kann bei der Realisierung eines neuen Projektes nicht einfach die neu realisierte Verkaufsfläche vom prognostizierten Entwicklungsspielraum abgezogen werden.

Hinsichtlich der Bewertung des Prognoseergebnisses vor dem Hintergrund des Onlinehandels ist festzustellen, dass der weit überwiegende Teil des gesamten Einzelhandelsumsatzes im stationären Einzelhandel erwirtschaftet wird. Demzufolge ist die Bedeutung bzw. Erfordernis der räumlichen Steuerung unverändert hoch. Weiterhin ist anzumerken, dass die Bedeutung des Multichannels für den stationären Einzelhandel stetig wächst, wie der in den letzten gut zehn Jahren stetig steigende Umsatzanteil des eCommerce im stationären Einzelhandel zeigt.

Jedoch erzeugt eine häufig noch festzustellende mangelnde Digitalisierung im stationären Einzelhandel ein Frequenzdefizit, das die zentralen Versorgungsbereiche funktional und städtebaulich belastet. Gleichzeitig erzeugt der Onlinehandel einen Investitionsdruck insbesondere beim inhabergeführten Einzelhandel und verschärft damit die Nachfolgeproblematik weiter.



Vor dem Hintergrund der Entwicklungen im Onlinehandel, wozu auch der Bereich des eCommerce des stationären Einzelhandels gehört, sowie weiterer Faktoren - u.a. der Auswirkungen der Corona-Pandemie und des Ukraine-Krieges auf den stationären Einzelhandel - ist in den kommenden Jahren die Entwicklung sowohl der Nachfrage- als auch der Angebotsseite zu beobachten: Derzeit lässt sich nicht vorhersehen, ob die quantitativen Entwicklungsmöglichkeiten des Einzelhandels in der Gemeinde Hude sich an der Entwicklungsprognose oder an der Wettbewerbsprognose ausrichten.

Neuansiedlungen sowie Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben sollten nur an hierfür städtebaulich "richtigen" Standorten entsprechend der Ziele (vgl. Kap. 6) und der Leitsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kap. 8.2) erfolgen. Bei gezielter Stärkung wichtiger Standorte - insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche - sind die Prognoseergebnisse hingegen von nachgeordneter Bedeutung.

#### **7.2.2 Verkaufsflächenpotenziale nach Zentrenrelevanz und Sortimentenbereichen: Räumliche Verteilung des nachfrageseitigen Entwicklungsspielraumes**

Die in Kap. 7.2.1 dargestellten Gesamt-Prognosewerte sind nur bedingt von Interesse. Wesentlich bedeutsamer ist die Frage, an welchen Stellen die räumliche Realisierung dieses Entwicklungsspielraumes erfolgen sollte (vgl. Kap. 8.3).

Bei der räumlichen Verteilung des für Hude insgesamt ermittelten Flächenspielraumes sind insbesondere die Zielsetzungen **Erhaltung und Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche Hude und Wüstring** zu berücksichtigen (vgl. Kap. 6). Entsprechend diesen Zielen, sollte an nicht integrierten Standorten kein zentrenrelevanter Einzelhandel zugelassen werden (vgl. Kap. 8.1; Kap. 8.2.1).

Um aufzuzeigen, für welche Standortbereiche der prognostizierte Entwicklungsspielraum genutzt werden kann, ist im Folgenden dargestellt, wie sich der prognostizierte Entwicklungsspielraum überschlägig auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (kurzfristiger Bedarf), die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente (mittelfristiger Bedarf und Teile des langfristigen Bedarfes) sowie auf die nicht zentren-



relevanten Sortimente verteilt. Dabei wird auf die Ergebnisse der Entwicklungs- und der Wettbewerbsprognose eingegangen (vgl. Tab. 4, S. 66 sowie Tab. 5, S. 67).

Im Bereich der **nahversorgungsrelevanten Sortimente** ergibt sich bis zum Jahr 2030 ein Entwicklungsspielraum von rd. 0 bis 850 m<sup>2</sup> (untere Variante Wettbewerbsprognose bzw. obere Variante Entwicklungsprognose). Bis zum Jahr 2035 liegt der Entwicklungsspielraum bei rd. 0 bis 1.225 m<sup>2</sup> (ebenfalls untere Variante Wettbewerbsprognose bzw. obere Variante Entwicklungsprognose).

Der Spielraum nahversorgungsrelevanter Sortimente sollte möglichst wohnortnah realisiert und insbesondere zur funktionalen Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche genutzt werden.

Vom o.g. Entwicklungsspielraum entfallen bis zum Jahr **2030** maximal rd. 600 m<sup>2</sup> auf den Sortimentsbereich **Nahrungs-/ Genussmittel** und rd. 125 m<sup>2</sup> auf den Sortimentsbereich **Drogerie/ Parfümerie**. Dieser Entwicklungsspielraum ist - unter Berücksichtigung der von Betreibern von Supermärkten, Lebensmitteldiscountern und Drogeriemärkten derzeit üblicherweise realisierten (Mindest-)Verkaufsflächen - nicht für einen zusätzlichen Lebensmittelbetrieb oder für einen zusätzlichen Drogeriemarkt hinreichend.

Der Spielraum bis zum Jahr **2035** in den Sortimentsbereichen Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie liegt bei maximal rd. 850 bzw. 175 m<sup>2</sup>. Dieses Potenzial ist hinreichend für einen kleineren Lebensmittelbetrieb, jedoch wiederum nicht für einen zusätzlichen Drogeriemarkt. Die Spielräume können auch für die Erweiterung bestehender Betriebe genutzt werden.

In den weiteren nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen sind bis zum Jahr 2030 bzw. 2035 ebenfalls gewisse Entwicklungsspielräume festzustellen. Die maximalen Spielräume insbesondere bis zum Jahr 2035 in diesen Sortimentsbereichen sind für die Ansiedlung von Fachgeschäften mit entsprechendem Kernsortiment hinreichend.

Im Bereich der **sonstigen zentrenrelevanten Sortimente** ergibt sich bis zum Jahr 2030 ein Entwicklungsspielraum von rd. 250 bis 1.050 m<sup>2</sup> (untere Variante Wettbewerbsprognose bzw. obere Variante Entwicklungsprognose). Bis zum Jahr 2035 liegt der Entwicklungsspielraum bei rd. 350 bis 1.675 m<sup>2</sup> (ebenfalls untere Variante Wettbewerbsprognose bzw. obere Variante Entwicklungsprognose).



Differenziert nach Sortimentsbereichen ist bis zum Jahr **2025** jeweils nur ein geringer maximaler Spielraum festzustellen. Bis zum Jahr **2030** sind in den Sortimentsbereichen Bekleidung und Zubehör sowie Sport/ Freizeit maximale Spielräume von rd. 175 bzw. 250 m<sup>2</sup> festzustellen. In den Sortimentsbereichen Bücher und Haus-/ Heimtextilien jeweils rd. 125 m<sup>2</sup>.

Bis zum Jahr **2035** fallen die maximalen Spielräume in den Sortimentsbereichen Bekleidung und Zubehör sowie Sport/ Freizeit mit rd. 250 bzw. 425 m<sup>2</sup> nochmals deutlich höher aus. Auch in den weiteren Sortimentsbereichen sind deutliche Entwicklungsspielräume vorhanden.

Im Bereich der **nicht zentrenrelevanten Sortimente** ergibt sich bis zum Jahr 2030 ein Entwicklungsspielraum von rd. 775 bis 3.200 m<sup>2</sup> (untere Variante Wettbewerbsprognose bzw. obere Variante Entwicklungsprognose). Bis zum Jahr 2035 liegt der Entwicklungsspielraum bei rd. 1.200 bis 5.200 m<sup>2</sup> (ebenfalls untere Variante Wettbewerbsprognose bzw. obere Variante Entwicklungsprognose).

Zwar ist bei diesem Teil des Entwicklungsspielraumes die räumliche Komponente von nachgeordneter Bedeutung. Bei einer Ansiedlung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere an nicht integrierten Standorten, ist jedoch auf die, häufig von Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment angebotenen, zentrenrelevanten Randsortimente zu achten (vgl. Kap. 8.2.2).

Differenziert nach Sortimentsbereichen sind bis zum Jahr **2030** für die baumarkt-/ gartencenterspezifischen Sortimente sowie für Möbel Spielräume von maximal rd. 1.300 m<sup>2</sup> bzw. 1.375 m<sup>2</sup> festzustellen.

Bis zum Jahr **2035** beträgt der maximale Spielraum für bau-/ gartenmarktspezifische Sortimente rd. 2.075 m<sup>2</sup> für den Sortimentsbereich Möbel maximal rd. 2.275 m<sup>2</sup>.

Die ermittelten sortimentsbereichsweisen Spielräume liegen damit zu allen Prognosezeitpunkten deutlich unter den üblichen Verkaufsflächenanforderungen von Betreibern von Baumärkten bzw. Möbelhäusern.

**Die differenzierten Prognoseergebnisse zeigen, dass bis zum Prognosezeitpunkt 2035 ein gewisses Potenzial zur Verbesserung der Nahversorgungssituation - bezogen auf den Sortimentsbereiche Nahrungs-/ Genussmittel - besteht. Dies gilt jedoch nur im Fall einer positiven Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung.**



Bei den sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten steht bis zum Prognosezeitpunkt 2035 bei einer positiven Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung ein signifikanter Entwicklungsspielraum insbesondere für die zentralen Versorgungsbereiche zur Verfügung. Dies betrifft nahezu alle Sortimente des mittelfristigen Bedarfsbereichs.

Hinsichtlich der nicht zentrenrelevanten Sortimente ist festzustellen, dass zwar zum Teil deutliche Spielräume bestehen, diese aber unter den üblichen Verkaufsflächenanforderungen der Betreiber von Baumärkten bzw. Möbelhäusern liegen.



## 8. KONZEPT ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSSTEUERUNG

In diesem Kapitel wird ein planerisches Konzept erarbeitet, durch das eine räumliche Lenkung des Einzelhandels ermöglicht - und damit ein wichtiger Teil der Zentrenentwicklung langfristig gesichert - werden kann.

Für die planerische Umsetzung des Konzeptes werden die Steuerungsinstrumente dargestellt. Wichtiger Bestandteil dieses Konzeptes ist die auf die Gemeinde Hude abgestimmte **Sortimentsliste**, die nach der Zentrenrelevanz einzelner Sortimente unterscheidet (vgl. Kap. 8.1.3). Dabei wurde die bisherige Liste von 2016 auf Grundlage der Bestandserfassung hinsichtlich der zukünftigen Einstufung der Sortimente überprüft, wobei auch allgemeine Kriterien zur Einstufung von Sortimenten hinzugezogen wurden.

Auf Grundlage der aktuellen Ist-Situation (Kap. 3ff.) werden vor dem Hintergrund der Ziele (vgl. Kap. 6), des aktuell ermittelten quantitativen Entwicklungsspielraums (vgl. Kap. 7.2) und der auf den Zielen basierenden **Leitsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung** (vgl. Kap. 8.2), **räumliche Entwicklungsmöglichkeiten** für die zentralen Versorgungsbereiche abgeleitet (vgl. Kap. 8.3.1). Diese sollen die spezifischen Erfordernisse des Einzelhandels berücksichtigen und die dargestellten Ziele unterstützen. Darüber hinaus werden, abgeleitet aus der Stärken-Schwächen-Analyse, Empfehlungen und Maßnahmen zur städtebaulichen Entwicklung aufgezeigt (Stärkungskonzept).

Neben den Entwicklungsmöglichkeiten für die zentralen Versorgungsbereiche werden Möglichkeiten zur **Verbesserung der Nahversorgungssituation** dargestellt (vgl. Kap. 8.3.4).

Abschließend wird ein **Verfahrensvorschlag** unterbreitet, welcher ein verwaltungstechnisches und politisches Umsetzen des Planungskonzeptes ermöglicht (vgl. Kap. 8.4). Auf Grund der Erfahrungen aus vergleichbaren Untersuchungen werden Formulierungen für bauplanungsrechtliche Festsetzungen in Bebauungsplänen vorgeschlagen.



## 8.1 SORTIMENTSLISTE

Als Basis für die räumliche Beschränkung der Genehmigungsfähigkeit von Einzelhandelsvorhaben ist es notwendig, eine Sortimentsliste zu erstellen, welche nach nahversorgungsrelevanten, sonstigen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten unterscheidet<sup>56</sup>.

### 8.1.1 Kriterien

Der folgende Kriterienkatalog, der sich auf Grund zahlreicher Erfahrungen herausgebildet hat, wurde für die Zuordnung der Sortimente herangezogen.

**Zentrenrelevant** sind Sortimente, die

- täglich oder wöchentlich nachgefragt werden - kurzfristiger Bedarf; diese Sortimente sind zugleich auch **nahversorgungsrelevant**, was eine zusätzliche Kategorie darstellt (s.u.);
- eine bestimmte Funktion am Standort erfüllen - z.B. als Frequenzbringer;
- vom Kunden gleich mitgenommen werden können ("Handtaschensortiment");
- einer zentralen Lage bedürfen, weil sie auf Frequenzbringer angewiesen sind;
- Konkurrenz benötigen, um ein entsprechendes Absatzpotenzial zu erreichen;
- für einen attraktiven Branchenmix notwendig sind;
- im zentralen Versorgungsbereich am stärksten vertreten sind.

**Nahversorgungsrelevante** Sortimente

- dienen der fußläufigen, wohnungsnahen Grundversorgung; eine Ansiedlung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche - aber innerhalb von Wohnlagen - kann daher sinnvoll sein;
- sind immer auch zentrenrelevant, sonstige zentrenrelevante Sortimente sind hingegen nicht nahversorgungsrelevant.

**Nicht zentrenrelevant** dagegen sind vor allem Sortimente, die

- die zentralen Standorte nicht prägen;
- auf Grund ihrer Größe und Beschaffenheit bzw. wegen der Notwendigkeit eines

---

<sup>56</sup> Vgl. VGH Baden-Württemberg: Urteil vom 30.01.2006, Az. 3 S 1259/05, ferner bereits Birk (1988), a.a.O., S. 288.



Pkw-Transportes überwiegend an gewerblichen Standorten angeboten werden (z.B. Baustoffe);

- auf Grund ihres hohen Flächenbedarfes nicht für zentrale Lagen geeignet sind;
- eine geringe Flächenproduktivität aufweisen.

### **8.1.2 Räumliche Verteilung der Sortimente in Hude**

Neben funktionalen Bedeutungen einzelner Sortimente wird *auch* die momentane räumliche Verteilung des Angebotes in Hude zur Einstufung der Sortimente herangezogen. Dabei dürfen, städtebaulich begründet, auch solche Sortimente als zentrenrelevant eingestuft werden, die heute nicht mehr/ noch nicht in den zentralen Versorgungsbereichen zu finden sind: Solche Sortimente können an Standorten außerhalb mit dem Ziel ausgeschlossen werden, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität den Zentren zuzuführen<sup>57</sup>.

In Abb. 11 und Abb. 12 sind nur die Sortimente aufgeführt, die im Rahmen der Erhebung des Einzelhandels in Hude (vgl. Kap. 3.1) in signifikantem Maße festgestellt werden konnten. In der Sortimentsliste für Hude in Tab. 6 sind dagegen alle grundsätzlich möglichen Sortimente aufgeführt.

#### **Verteilung zentrenrelevanter Sortimente**

In Abb. 11 wird die Verkaufsflächenverteilung der bisher zentrenrelevanten Sortimente nach Standorttypen in Hude gezeigt.

Es wird deutlich, dass der Großteil der klassischen zentrenrelevanten Sortimente überwiegend in den zentralen Versorgungsbereichen oder an sonstigen integrierten Standorten angeboten wird.

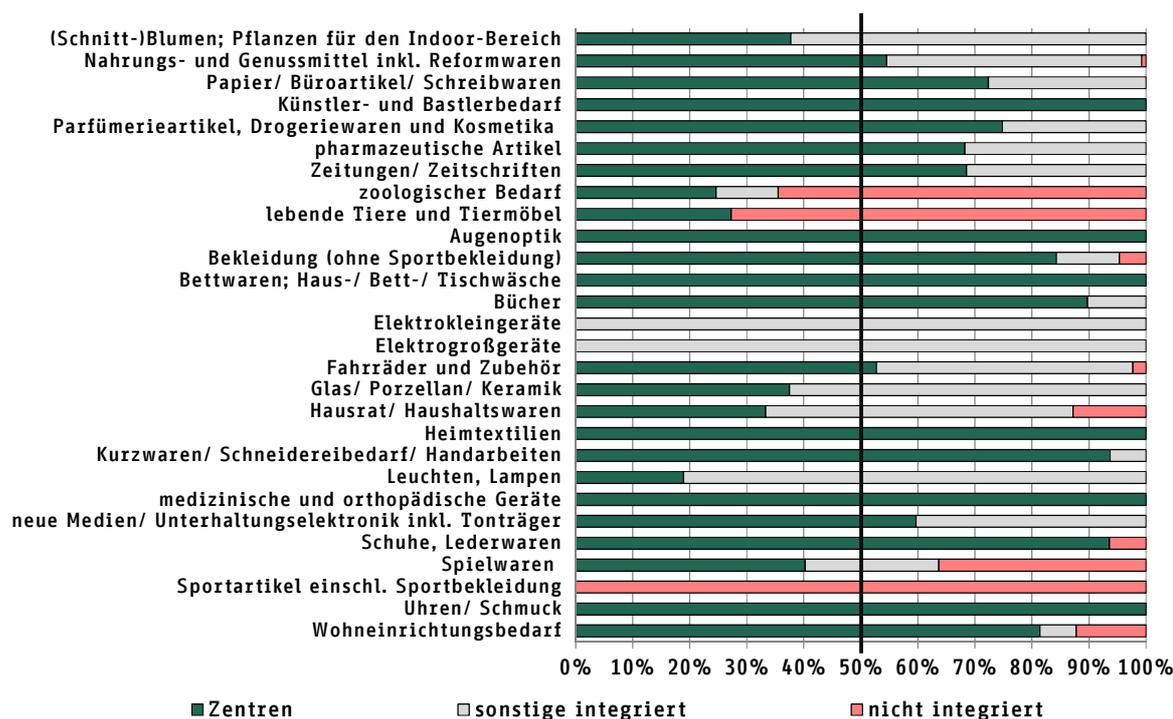
Folgende Sortimente werden auf Grund allgemeiner Kriterien bzw. auf Grund ihrer Bedeutung für die Grund-/ Nahversorgungsfunktion entgegen ihrer derzeitigen räumlichen Verteilung nach Standorttypen als zentrenrelevant bzw. nahversorgungsrelevant eingestuft:

- Zooartikel - Tiernahrung und -zubehör (nahversorgungsrelevant, ohne lebende Tier und Tiermöbel),
- Sportartikel einschließlich Sportbekleidung.

---

<sup>57</sup> Vgl. BVerwG: Beschluss vom 10.11.2004, Az. 4 BN 33/04.

Abb. 11: Verkaufsflächenverteilung zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen



Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Mai 2022

Das bislang nahversorgungsrelevante Sortiment "Zoologischer Bedarf und lebende Tiere" sollte aufgeteilt werden in **Zooartikel - Tiernahrung und -zubehör** und **Zooartikel - lebende Tiere und Tiermöbel**. Tiernahrung und -zubehör ist ein wesentliches Ergänzungssortiment von Lebensmittelbetrieben und auch von Drogeriemärkten. Da auch zu einem hohen Anteil eine regelmäßige - d.h. tägliche/ wöchentliche - Nachfrage besteht, sollte das Sortiment als nahversorgungsrelevant eingestuft werden. Zooartikel - lebende Tiere und Tiermöbel sind hingegen wegen ihres höheren Flächenbedarfs (u.a. Tierschutzaufgaben) in der Regel als nicht zentrenrelevant einzuordnen.

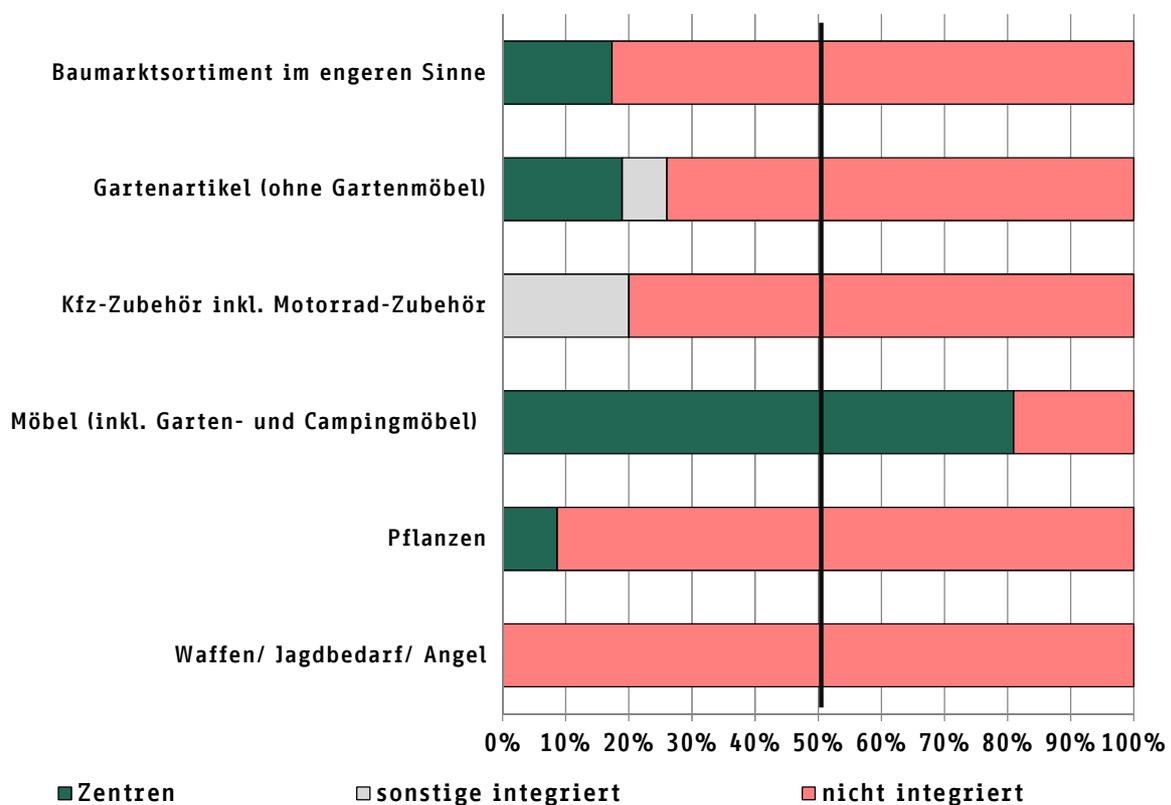
Das Sortiment **Sportartikel inkl. Sportbekleidung** sollte entgegen seiner räumlichen Verteilung als zentrenrelevant eingestuft werden. In Sportfachgeschäften entfällt üblicherweise ein erheblicher Anteil des Umsatzes auf den Bereich Sportbekleidung. Da Bekleidung eindeutig zu den zentrenrelevanten Sortimenten gehört, sollten Sportartikel insgesamt entsprechend eingestuft werden. Zudem sollten Sportgeräte ebenfalls dem Sortiment Sportartikel zugeordnet werden.



## Verteilung nicht zentrenrelevanter Sortimente

Abb. 12 zeigt die Verkaufsflächenverteilung der nicht zentrenrelevanten Sortimente nach Standorttypen in Hude. Mit Ausnahme des Sortiments Möbel werden alle Sortimente überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten. Eine Einstufung des Sortiments Möbel als zentrenrelevant erscheint jedoch nicht sinnvoll oder erforderlich, da es sich nicht um ein zentrenprägendes Sortiment handelt und in der Regel ein hoher Flächenbedarf erforderlich ist.

Abb. 12: Verkaufsflächenverteilung nicht zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen



Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Mai 2022

### 8.1.3 Sortimentsliste

Nachfolgend wird die Sortimentsliste Hude mit den aus gutachterlicher Sicht erforderlichen bzw. sinnhaften Änderungen/ Anpassungen gegenüber der bisherigen Sortimentsliste dargestellt (vgl. Tab. 6). Diese wurde auf Basis der räumlichen Verteilung des Angebotes und der in Kap. 8.1.1 genannten allgemeinen Merkmale erstellt und ist somit ortsspezifisch.



Die zentrenrelevanten Sortimente werden nach nahversorgungsrelevanten Sortimenten und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten differenziert. Diese Untergliederung ermöglicht eine differenzierte Steuerung der räumlichen Einzelhandelsentwicklung, die dem Ziel einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Versorgung der Einwohnerinnen und Einwohner mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gerecht wird (vgl. Kap. 8.2.1).

Anpassungen der bisherigen Liste erfolgen vor allem hinsichtlich Bezeichnungen einzelner Sortimente zur besseren Nachvollziehbarkeit sowie Ergänzungen. Weiterhin werden einzelne Sortimente gestrichen, da sich diese anderen Sortimenten zuordnen lassen:

**Akustik/ Hörgeräte** waren bislang nicht aufgeführt und werden den zentrenrelevanten Sortimenten im Zusammenhang mit Augenoptik zugeordnet.

**Bastelartikel, Künstlerbedarf** war bislang den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugeordnet und sollte zukünftig als zentrenrelevant eingestuft werden.

**Lederwaren** wurden bislang zusammen mit Schuhen aufgeführt. Es wird vorgeschlagen, das Sortiment "Lederwaren, Taschen, Koffer, Regenschirme" zukünftig separat bei den zentrenrelevanten Sortimenten aufzuführen.

Das Sortiment **Neue Medien/ Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)** sollte zur Verdeutlichung weiter differenziert werden. Es wird die Ergänzung "inkl. Computer, Software, Telekommunikation, Foto/ Video, Ton-/ Bildträger" vorgeschlagen.

**Campingartikel** sollten vor allem Sportartikeln zugeordnet werden, weitere Campingartikel wie z.B. Campinggeschirr, lassen sich dem Sortiment Haushaltswaren/ Bestecke zuordnen.

Das Sortiment **Fahrräder und Zubehör** wird in "Fahrräder, E-Bikes/ Pedelecs und Zubehör" umbenannt. Das Sortiment **Geschenkartikel** lässt sich kaum eindeutig definieren und wird anderen Sortimenten zugeordnet. **Bastelartikel** sind weiterhin zentrenrelevant.

Zur Verdeutlichung sollten die Sortimente **Pflanzen/ Samen** und **Pflanzen** umbenannt werden in "Pflanzen indoor" und "Pflanzen und -gefäße outdoor". Dabei sind Pflanzen indoor nahversorgungsrelevant, wie auch (Schnitt-)Blumen, Pflanzen und -gefäße outdoor sind hingegen nicht zentrenrelevant.



Weitere Änderungen betreffen vor allem die nicht abschließende Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente. Zur Verdeutlichung werden weitere Differenzierungen vorgeschlagen (Ergänzung "**Matratzen**", "**Küchen inkl. Einbaugeräte**", "**Kamine, (Kachel-)Öfen**", Differenzierung der **Baummarktsortimente**). **Antiquitäten** lassen sich anderen Sortimenten zuordnen (z.B. zu Möbel, Hausrat) und sollten daher gestrichen werden.

Tab. 6: Vorschlag für die künftige Sortimentsliste Hude (Oldb)

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Augenoptik und Akustik</li> <li>• Bastelartikel, Künstlerbedarf</li> <li>• Bekleidung aller Art und Zubehör</li> <li>• Bücher</li> <li>• Elektrogroßgeräte</li> <li>• Elektrokleingeräte</li> <li>• Fahrräder, E-Bikes/ Pedelecs und Zubehör</li> <li>• Glas/ Porzellan/ Keramik</li> <li>• Haus-/ Bett-/ Tischwäsche, Bettwaren</li> <li>• Haushaltswaren, Bestecke/ Hausrat</li> <li>• Haus-/ Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/ Sonnenschutz)</li> <li>• Kinderwagen</li> <li>• Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten</li> <li>• Lederwaren, Taschen, Koffer, Regenschirme</li> <li>• Leuchten/ Lampen</li> <li>• medizinische und orthopädische Geräte</li> <li>• Musikinstrumente und Musikalien</li> <li>• neue Medien/ Unterhaltungselektronik (inkl. Computer, Software, Telekommunikation, Foto/ Video, Ton-/ Bildträger)</li> <li>• Schuhe und Zubehör</li> <li>• Spielwaren</li> <li>• Sportartikel einschl. Sportgeräte, -bekleidung, Campingartikel</li> <li>• Teppiche (ohne Teppichböden)</li> <li>• Uhren, Schmuck</li> <li>• Wohneinrichtungsbedarf (Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Geschenkartikel, ohne Möbel)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör</li> <li>• Baumarktsortiment im engeren Sinne (Baulemente/ Baustoffe, Holz; Eisenwaren/ Beschläge; Bodenbeläge/ Teppichboden/ Tapeten; Farben/ Lacke; Installationsmaterial; Werkzeuge)</li> <li>• Boote, Bootszubehör</li> <li>• Büromaschinen (ohne Computer)</li> <li>• Fliesen</li> <li>• Gartenbedarf (inkl. Gartengeräte, Gartenhäuser)</li> <li>• Kamine, (Kachel-)Öfen</li> <li>• Küchen (inkl. Einbaugeräte)</li> <li>• Matratzen</li> <li>• Möbel (inkl. Büro-/ Garten-/ Campingmöbel)</li> <li>• motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör</li> <li>• Pflanzen und -gefäße (outdoor)</li> <li>• Reitsportartikel</li> <li>• Rollläden und Markisen</li> <li>• Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln</li> <li>• Zooartikel - lebende Tiere und Tiermöbel</li> </ul>
<p><b>Nahversorgungsrelevante Sortimente</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• (Schnitt-)Blumen, Pflanzen indoor</li> <li>• Nahrungs-/ Genussmittel, Reformwaren</li> <li>• Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren</li> <li>• Parfümerieartikel, Drogeriewaren, Kosmetika (inkl. Wasch-/ Putzmittel)</li> <li>• pharmazeutische Artikel (Apotheke)</li> <li>• Zeitungen/ Zeitschriften</li> <li>• Zooartikel - Tiernahrung und -zubehör</li> </ul>	

Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Mai 2022



Die Sortimentsliste stellt einen gutachterlichen Vorschlag dar und unterliegt dem Abwägungsvorbehalt des Gemeinderats; eine Abweichung vom gutachterlichen Vorschlag ist prinzipiell möglich, jedoch inhaltlich zu begründen. Dabei sind "Umstellungen" von als nicht zentrenrelevant vorgeschlagenen Sortimenten in die Kategorie zentrenrelevante Sortimente relativ unproblematisch, da dies eine politische Willensbekundung darstellt.

## **8.2 LEITSÄTZE ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDESENTWICKLUNG**

Für die Gemeinde Hude ergibt sich bis 2035 entsprechend der Entwicklungsprognose ein Verkaufsflächenentwicklungsspielraum von rd. 2.125 bis 8.100 m<sup>2</sup> (vgl. Kap. 7.2). Auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente entfallen davon rd. 50 bis 1.225 m<sup>2</sup> und auf die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente 525 bis 1.675 m<sup>2</sup>. In Bezug auf den Verkaufsflächenbestand ergeben sich damit signifikante Entwicklungsspielräume für die Einzelhandelsentwicklung in Hude.

Die räumliche Verortung von zukünftigen Einzelhandelsansiedlungen ist hierbei insbesondere unter Berücksichtigung der in Kap. 6 formulierten Ziele von zentraler Bedeutung, wofür weiterhin grundsätzliche Strategien verfolgt werden sollten.

Bei einer Entwicklung nach der Wettbewerbsprognose (z.B. auf Grund eines nicht vorhersehbaren Einbruchs der wirtschaftlichen Entwicklung) reduziert sich der Entwicklungsspielraum zwar deutlich auf insgesamt 1.550 bis 5.350 m<sup>2</sup>, bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist nahezu kein Spielraum mehr vorhanden (vgl. ebenfalls Kap. 7.2). Aber auch unter diesen Bedingungen ist nicht davon auszugehen, dass es keine weiteren Einzelhandelsansiedlungen in Hude geben wird. Vor dem Hintergrund dieses geringeren Entwicklungsspielraums wäre es jedoch umso bedeutender, Ansiedlungen an Standorten vorzunehmen, die zur Unterstützung der in Kap. 6 formulierten Ziele beitragen.

In Tab. 7 ist in einem Standortkatalog zusammenfassend dargestellt, welche Vorhaben an welchen Standorten angesiedelt werden können. Die Differenzierung erfolgt nach der Zentrenrelevanz und der Dimensionierung der ansiedlungs- oder erweiterungswilligen Betriebe. Die Tabelle ermöglicht somit eine rasche grundsätzliche Bewertung von Planvorhaben. Im Folgenden werden die Inhalte des Standortkatalogs in Form von Grundsätzen bzw. Leitsätzen näher erläutert.



Um die in Kap. 6 aufgeführten Ziele zu erreichen, werden als Strategie zur langfristigen Sicherung der Versorgungsstrukturen und zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche für künftige Einzelhandelsansiedlungen die folgenden Leitsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung vorgeschlagen. Diese entsprechen weitestgehend den bisherigen Leitsätzen und werden vor allem an die Vorgaben der Landes-/ Regionalplanung angepasst.

**Tab. 7: Standortkatalog nach den Leitsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung**

Zentrenrelevanz	nahversorgungsrelevanter Einzelhandel		sonst. zentrenrelevanter Einzelhandel		nicht zentrenrelevanter Einzelhandel	
	nicht großflächig	großflächig	nicht großflächig	großflächig	nicht großflächig	großflächig
ZVB Hude						
ZVB Wüsting		LM-Betrieb/ standortgerechte Dimension	standort- gerechte Dimension			
sonst. integrierter Standort	standortgerechte Dimension	LM-Betrieb/ standortgerechte Dimension				
nicht integrierter Standort (durch Einzelhandel geprägt)	Bestandssicherung		Bestandssicherung		max. 10% zentrenrelevante Randsortimente, max. 800 m <sup>2</sup> VKF	
nicht integrierter Standort (nicht durch Einzelhandel geprägt)	Bestandssicherung		Bestandssicherung		vorrangig an EH- geprägten Standorten, max. 10% zentrenrelevante Randsortimente, max. 800 m <sup>2</sup> VKF	

- entspricht grundsätzlich dem Konzept
- ggf. konzeptkonform nach Prüfung
- gemäß landes-/ regionalplanerischer Vorgaben
- widerspricht dem Konzept grundsätzlich

Quelle: eigene Darstellung

### 8.2.1 Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel

#### Leitsatz:

#### Zentrenrelevante Sortimente nur in den zentralen Versorgungsbereichen

##### a) Zentraler Versorgungsbereich Hude:

- Einzelhandelsbetriebe regelmäßig zulässig - auch großflächig (gemäß landes-/ regionalplanerischer Vorgaben).

##### b) Zentraler Versorgungsbereich Wüsting:

- Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten regelmäßig zulässig.

- Lebensmittelbetriebe bei standortgerechter Dimensionierung auch großflächig.
  - Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten bei standortgerechter Dimensionierung zulässig.
- c) Ausnahme sonstige integrierte Lagen:
- Nahversorgungsrelevanter, nicht großflächiger Einzelhandel bei standortgerechter Dimensionierung zur Gebietsversorgung ausnahmsweise zulässig.
  - Lebensmittelbetriebe bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise auch großflächig zulässig.
- d) Ausnahme für nicht integrierte Standorte: Zentrenrelevante Sortimente nur als Randsortimente bis max. 10% der Gesamtverkaufsfläche und insgesamt max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.
- e) Verkaufsstätten von produzierenden Gewerbe-/ Handwerksbetrieben ausnahmsweise auch an anderen Standorten zulässig, wenn dem Hauptbetrieb flächen-/ umsatzmäßig deutlich untergeordnet und dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet.

**Zentrenrelevante Sortimente** (vgl. Tab. 6) sollen als Hauptsortimente von Einzelhandelsbetrieben weiterhin vorrangig im abgegrenzten perspektivischen **zentralen Versorgungsbereich Hude** angesiedelt werden (vgl. Kap. 8.3.1)<sup>58</sup>. Dies wird sowohl für großflächige Betriebe als auch für Betriebe unterhalb der Großflächigkeit<sup>59</sup> vorgeschlagen.

Im **zentralen Versorgungsbereich Wüstring** sind nicht großflächige Betriebe bei standortgerechter Dimensionierung<sup>60</sup> regelmäßig zulässig. Im Hinblick auf die wohnungsnah Grundversorgung der im Einzugsbereich lebenden Bevölkerung sind

<sup>58</sup> An dieser Stelle und im Folgenden ist unter *Ansiedlungen* auch die Erweiterung bestehender Betriebe mit dem jeweils entsprechendem Kernsortiment zu verstehen.

<sup>59</sup> Entsprechend dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.05 ist ein Einzelhandelsbetrieb als großflächig einzuordnen, wenn er eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> überschreitet. Ist dies der Fall, ist das Vorhaben nur in Kern- und Sondergebieten zulässig. Vgl. BVerwG, 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05, 4 C 8.05 vom 24.11.2005.

<sup>60</sup> Standortgerecht bedeutet, dass die Betriebe der Gebietsversorgung dienen und sich somit in ihrer Dimensionierung an die im Nahbereich, wohnenden Einwohnerinnen und Einwohnern orientieren (Gebietsbezug): Ein Lebensmittelbetrieb mit einer Verkaufsfläche von rd. 800 m<sup>2</sup> versorgt rein rechnerisch - in Abhängigkeit u.a. der Betriebsform und des Betreibers - rd. 2.000 bis 2.500 Einwohnerinnen und Einwohner. Die Ansiedlung ist im Einzelfall zu prüfen; eine Gefährdung bestehender Strukturen, die zur Nahversorgung der Bevölkerung beitragen, ist zu vermeiden (Schutz der verbrauchernahen Versorgung).



Lebensmittelbetriebe bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise auch großflächig zulässig.

An **sonstigen integrierten Standorten** sollen keine Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden<sup>61</sup>. Ausnahmsweise können Läden zur Gebietsversorgung (bei standortgerechter Dimensionierung) zugelassen werden. Im Sinne einer wohnungsnahen Grundversorgung kann geprüft werden, ob Lebensmittelbetriebe an sonstigen integrierten Standorten ausnahmsweise auch großflächig zugelassen werden können, sofern sie standortgerecht dimensioniert sind/ der Gebietsversorgung dienen und den landes- und regionalplanerischen Vorgaben entsprechen.

Zu prüfen ist dabei auch die Vereinbarkeit eines Vorhabens mit den in Kap. 6 formulierten Zielen, insbesondere im Hinblick auf die Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsstrukturen.

Mit Hilfe der in Tab. 8 dargestellten Werte können Anfragen von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- oder sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten hinsichtlich ihrer standortgerechten Dimensionierung und Gebietsversorgung dem Grunde nach beantwortet werden<sup>62</sup>. Bei den angegebenen Werten handelt es sich um Orientierungswerte, die eine Prüfung der Verträglichkeit im Einzelfall nicht ersetzen können. Bei Verträglichkeitsprüfungen sind jeweils realitätsnahe worst-case-Werte anzusetzen, die nicht unbedingt vom Mikrostandort abhängen müssen, sondern (mindestens) die durchschnittliche spezifische Leistungsfähigkeit eines Betreibers bzw. einer Betriebsform oder die durchschnittlichen sortimentsbezogenen Produktivitäten des Einzelhandels in Hude abbilden. Die aus Marktanteilkonzepten abgeleiteten Flächenleistungen, die eigentlich zur Wirtschaftlichkeitsermittlung eines Vorhabens dien(t)en, sind zur Ermittlung der städtebaulichen Auswirkungen oftmals ungeeignet (vgl. dazu Urteil OVG NRW, vom 28.09.19, Az. 7 D 96/14.NE).

---

<sup>61</sup> Auch wenn außerhalb der Zentren in MI-Gebieten (§ 6 BauNVO) i.d.R. Einzelhandel grundsätzlich möglich ist, sollte geprüft werden, ob es stadtentwicklungsplanerisch sinnvoll ist - beispielsweise zur Sicherung/ Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche - in bestimmten MI-Gebieten zentrenrelevanten Einzelhandel auch unterhalb der Großflächigkeit auszuschließen.

<sup>62</sup> Beispielsweise zeigt Tab. 8, dass ein Sportgeschäft mit 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche rechnerisch 1.200 Einwohnerinnen und Einwohner und ein ebenso großes Uhren- und Schmuckgeschäft rechnerisch 10.000 Einwohnerinnen und Einwohner versorgt.



An **nicht integrierten Standorten** sollen zentrenrelevante Sortimente grundsätzlich nicht angesiedelt werden. Ausnahmsweise können sie als Randsortimente in Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment angeboten werden. Ein vollständiger Ausschluss von zentrenrelevanten Rand- und Ergänzungssortimenten in Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment erscheint nicht möglich: Bei einigen Branchen gehört ein derartiges Angebot in gewissem Umfang mittlerweile zum Betriebskonzept (z.B. Haushaltswaren in Möbelgeschäften).

Es muss jedoch in jedem Fall eine Beziehung zum Hauptsortiment bestehen (beispielsweise keine Lebensmittel im Baumarkt). Darüber hinaus sind die zentrenrelevanten Randsortimente entsprechend den landes-/ regionalplanerischen Vorgaben in der Summe auf 10% der Gesamtverkaufsfläche bei insgesamt maximal 800 m<sup>2</sup> zu beschränken.

**Tab. 8: Rechnerisch versorgte Einwohnerinnen und Einwohner je 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bei nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten**

Sortimente	je 100 m <sup>2</sup> VKF rechnerisch versorgte Einwohnerinnen und Einwohner (gerundete Werte)
Nahrungs-/ Genussmittel	250
Lebensmittelhandwerk <sup>1)</sup>	1.500
Drogerie/ Parfümerie	1.500
Apotheke <sup>1)</sup>	6.500
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	4.000
Blumen/ Zoo	1.700
Bekleidung und Zubehör	500
Schuhe, Lederwaren	2.500
Sport/ Freizeit	1.200
Spielwaren	1.400
Bücher	4.000
GPK, Geschenke, Hausrat	1.900
Haus-/ Heimtextilien	2.200
Uhren/ Schmuck	10.000
Foto/ Optik	6.000
Medien	2.000
Elektro/ Leuchten	2.000

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

<sup>1)</sup>: rechnerisch versorgte Einwohnerinnen und Einwohner je Betrieb

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Mai 2022; [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de); EHI; IFH verschiedene Jahrgänge; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Unabhängig von der Größe der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Rand- und Ergänzungssortimente eines Betriebes mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment



sollte eine maximale Verkaufsflächenobergrenze nicht nur für die Gesamtheit der zentrenrelevanten Sortimente, sondern für jedes zentrenrelevante Rand-/ Ergänzungssortiment festgesetzt werden. Dabei ist darauf zu achten, dass eine solche Regelung nicht zur Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems genutzt wird, denn dieses käme einem Einkaufszentrum gleich.

### 8.2.2 Umgang mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel

#### **Leitsatz:**

#### **Nicht zentrenrelevante Sortimente in den zentralen Versorgungsbereichen und außerhalb (sonstige integrierte und nicht integrierte Standorte).**

- Vornehmlich an bereits durch Einzelhandel geprägten Standorten.
- Für großflächigen Einzelhandel sind die landes- und regionalplanerischen Vorgaben zu beachten.
- In den zentralen Versorgungsbereichen Flächenverfügbarkeit und Sinnhaftigkeit beachten.
- Sensibler Umgang mit Ansiedlungswünschen: "Leerstandsdomino" vermeiden.
- Prognoseergebnis berücksichtigen.
- Max. 10% bzw. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zentrenrelevante Randsortimente.

**Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel** kann grundsätzlich **im gesamten Stadtgebiet**, wo Einzelhandel zulässig ist, angesiedelt werden.

Für **großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel** sind die landes- und regionalplanerischen Vorgaben zu beachten. Entsprechende Betriebe sollen vorrangig an bereits durch Einzelhandel geprägten, nicht integrierten Standorten angesiedelt werden, um

- den Flächenverbrauch und die Flächenzersiedlung einzudämmen und
- das durch Einkäufe bedingte Verkehrsaufkommen möglichst gering zu halten und zu bündeln.

Innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollten Flächenpotenziale zur Stärkung der jeweiligen Versorgungsfunktion - zentraler Versorgungsbereich Hude für nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevante Sortimente und zentraler Versorgungsbereich Wüstring vor allem für nahversorgungsrelevante Sortimente - genutzt werden.



Es sollte behutsam mit Flächenbereitstellungen für Einzelhandel **in Gewerbegebieten** umgegangen werden, da ansonsten u.U. die Standortqualität bezogen auf andere gewerbliche Nutzungen sinkt bzw. die Bodenpreise für andere Nutzungen zu stark erhöht werden. Gewerbliche Flächen sollten nicht für Einzelhandel, sondern für die eigentliche Zielgruppe, nämlich für Handwerk und produzierendes Gewerbe, bereitgestellt werden. Daher wird empfohlen, auch die Einzelhandelsentwicklung in den Gewerbegebieten planerisch zu steuern, und in denjenigen Gebieten auch nicht großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel auszuschließen, in denen Einzelhandel bisher nicht oder nur untergeordnet angesiedelt ist.

#### **Ausnahme: "Leerstandsdomino"**

Bei der Genehmigung von neuen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist zu beachten, dass - auch bei grundsätzlicher Verträglichkeit - nur eine bestimmte Tragfähigkeit für einzelne Angebote besteht. Wird diese überschritten, so ergibt sich die Gefahr eines "Leerstandsdominos": Ein reiner Verdrängungswettbewerb führt zu vermehrten Leerständen in gewerblich genutzten Gebieten. Ein ehemaliger Einzelhandelsstandort mit einer sich daran orientierenden Umgebungsnutzung lässt sich nur langsam zu einem (hochwertigen) Gewerbebestandort für sonstige Gewerbebetriebe umwidmen. Zudem entsteht auf solchen Flächen üblicherweise ein Nachnutzungsdruck durch nahversorgungs- oder sonstige zentrenrelevante Sortimente, dem zwar planerisch begegnet werden kann, der aber dennoch immer wieder (unnötige) Diskussionen auslösen kann.

### **8.3 RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSOPTIONEN - STÄRKUNGSKONZEPT**

Nach dieser grundsätzlichen räumlichen Festlegung zur Ansiedlung von Einzelhandel innerhalb der Gemeinde Hude wird nachfolgend dargestellt, an welchen konkreten Standorten in der Stadt eine räumliche Entwicklung sinnvoll möglich ist. Dabei werden die bestehenden Einzelhandelsstandorte innerhalb der Gemeinde hinsichtlich ihrer räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten bewertet und Empfehlungen zur Verbesserung der Nahversorgung aufgezeigt.

Bei Betrachtung der räumlichen Verteilung des Einzelhandelsangebotes innerhalb der Gemeinde wurde eine quantitativ hohe Bedeutung der Einzelhandelsangebote innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche festgestellt (vgl. Kap. 5.1). Da der Einzelhandel weiterhin die Leitfunktion der Zentren darstellt und für lebendige Zentren



unabdingbar ist, muss der Schwerpunkt der künftigen räumlichen Einzelhandelsentwicklung auch zukünftig nach den Zielen (vgl. Kap. 6) auf den zentralen Versorgungsbereichen liegen.

Die Prognose des Verkaufsflächenspielraums ergab langfristig bis 2035 in der oberen Variante der Entwicklungsprognose ein Gesamtpotenzial von bis zu 8.100 m<sup>2</sup> (vgl. Kap. 7.2). Damit sind - wenngleich in einigen Sortimenten eher geringe - quantitative Entwicklungsspieleräume vorhanden. Diese sollten entsprechend den o.g. Zielen vor allem für die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche Hude (sonstige zentrenrelevante Sortimente) und Wüstring (nahversorgungsrelevante Sortimente) genutzt werden.

Für die **Stärkung der Zentren Hude und Wüstring** wurden im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts auch weitergehende Handlungs- und Maßnahmenempfehlungen entwickelt, die vor dem Hintergrund der aktuellen herausfordernden Rahmenbedingungen (u.a. Entwicklung des Onlinehandels, rückläufige Einzelhandelsentwicklung, Auswirkungen der Corona-Pandemie, steigende Energiepreise, Inflation) zur künftigen Funktionsfähigkeit der Zentren beitragen sollen. Die Maßnahmenempfehlungen wurden unter Beteiligung wichtiger Akteure im Rahmen von drei Workshops erarbeitet und abgestimmt. Sie zielen auf die Schaffung guter städtebaulicher Rahmenbedingungen in den Zentren (hochwertige Gestaltung und gute Aufenthaltsqualität) und auf die funktionale Weiterentwicklung durch Verbesserung der Angebotsvielfalt und der Nutzungsstrukturen.

Wichtige Themenfelder sind:

- öffentlicher Raum/ Aufenthaltsqualität
- Verkehr (Verbesserung der Bedingungen für Fuß- und Radverkehr)
- Handel, Dienstleistungen, Gastronomie, Freizeit/ Kultur

Das Thema Nachhaltigkeit und Klimaschutz ist dabei als Querschnittsziel zu verstehen, das für alle Handlungsfelder relevant ist.

Sofern sich Maßnahmenempfehlungen konkret auf die jeweiligen Zentren beziehen, werden diese in Kap. 8.3.1 und 8.3.2 aufgegriffen. Maßnahmen, die nicht räumlich verortet werden können, werden in Kap. 8.3.3 dargestellt.

Für das Zentrum Hude werden zum Teil auch Maßnahmen aus dem Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept Hude-Parkstraße von 2020 (ISEK) aufgegriffen.



### 8.3.1 Zentraler Versorgungsbereich Hude (Perspektive)

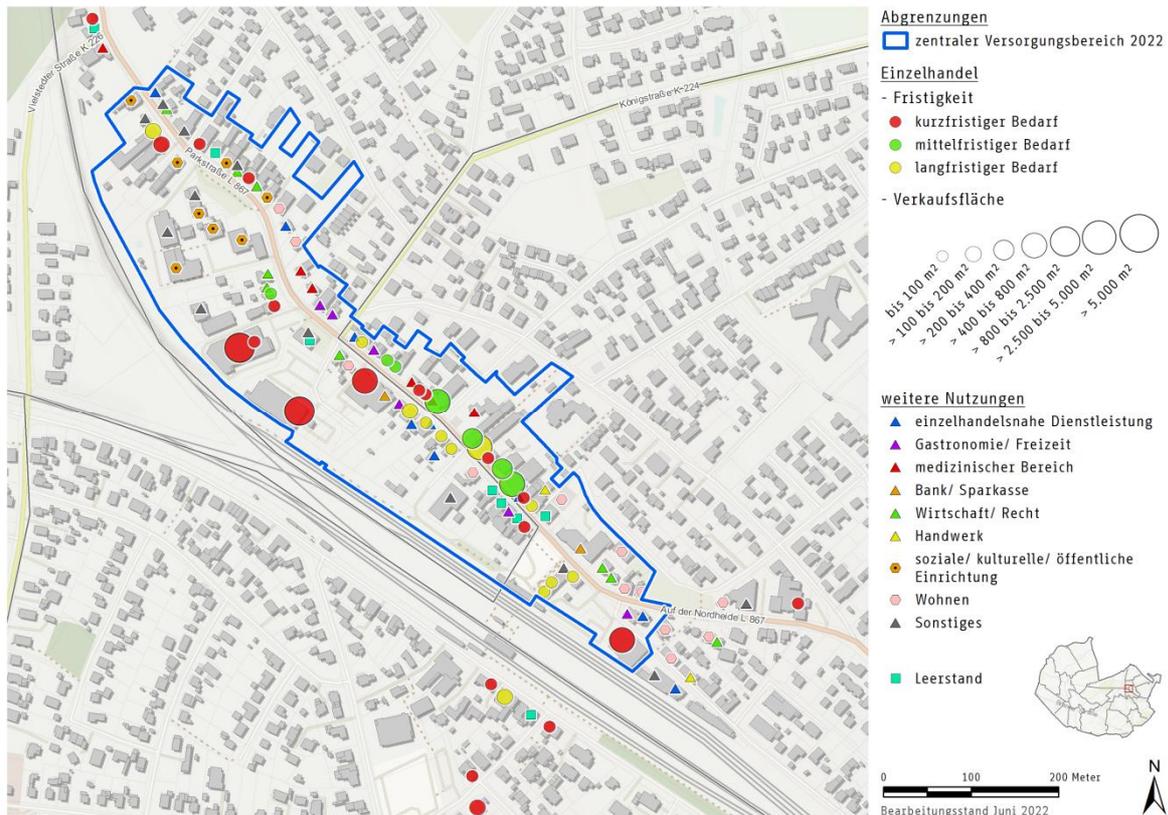
Die Stärken-Schwächen-Analyse des zentralen Versorgungsbereiches Hude hat ergeben, dass der Angebotsschwerpunkt zwar im kurzfristigen Bedarfsbereich liegt, es ist aber auf Grund verschiedener Fachgeschäfte auch ein vergleichsweise großer Anteil an Angeboten im mittel- und zum Teil im langfristigen Bedarfsbereich vorhanden. Mit einem Supermarkt, zwei Lebensmitteldiscountern und einem Drogeriemarkt sind wichtige Magnetbetriebe vorhanden, es besteht insgesamt ein gutes Nahversorgungsangebot. Mit den vorhandenen Angeboten übernimmt der zentrale Versorgungsbereich auch eine Versorgungsfunktion für die Gesamtgemeinde. Gegenüber 2016 zeigt sich eine rückläufige Einzelhandelsentwicklung hinsichtlich der Anzahl der Betriebe.

Vor diesem Hintergrund und auf Grund der linearen Struktur des zentralen Versorgungsbereiches mit einer räumlichen Ausdehnung von rd. 850 Metern, sollte sich die zukünftige Entwicklung im Wesentlichen auf die bestehende Abgrenzung konzentrieren. Eine weitere räumliche Ausdehnung sollte vermieden werden, um auch zukünftig einen Bereich mit hoher Nutzungsdichte zu ermöglichen. Die perspektivische Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Hude orientiert sich weitestgehend am aktuellen Bestand an Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten (vgl. Karte 6, folgende Seite).

Im Hinblick auf die Versorgungsfunktion des Zentrums Hude für die Gesamtgemeinde sollte diese vorrangig erhalten und nach Möglichkeit weiter gestärkt werden. Neben nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollten insbesondere auch zentrenrelevante Sortimente (mittel- und teilweise langfristiger Bedarfsbereich) für ein vielfältiges Angebot ausgebaut werden. Die gute Nahversorgungsfunktion und insbesondere die bestehenden Magnetbetriebe sollten erhalten und ggf. weiter ausgebaut werden. Für ein vielfältiges Angebot sind auch individuelle Fachgeschäfte relevant, die ebenfalls erhalten und gestärkt werden sollen.



Karte 6: Perspektivische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Hude



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

Für ein lebendiges Zentrum sind darüber hinaus auch weitere zentrenergänzende Funktionen wie Dienstleistungsangebote, öffentliche Einrichtungen, Kultur, Freizeit/ Tourismus oder Gastronomie von Bedeutung. Für einen attraktiven Funktionsmix wurden die folgenden Maßnahmenempfehlungen zur Stärkung des Zentrums entwickelt:

- Individuelle und besondere Angebote sollen die besondere Identität des Zentrums Hude unterstreichen und ermöglichen, sich von anderen Zentren/ Innenstädten abzusetzen.
- Dazu beitragen können z.B. besondere Angebote/ Produkte aus Hude oder der Region als Alleinstellungsmerkmal.
- Durch eine Verbesserung bzw. Steigerung der Nutzungsmischung sollen neue Nutzergruppen angesprochen werden, die zur Steigerung der Frequenz beitragen können. Neben Handel, Dienstleistungen, Gastronomie etc. zählen dazu:
  - Ein Angebot an Büroflächen/ Co-Working-Spaces (auch im Hinblick auf veränderte Anforderungen durch mobiles Arbeiten und Home-Office).



- Die Etablierung bzw. der Ausbau von Kultur-/ Freizeitangebote (z.B. Bibliothek, Galerien, ergänzende Angebote des Kulturhofs im Zentrum).
- Soziale Einrichtungen und besondere Wohnformen (z.B. Altenwohnen) und der Wohnfunktion allgemein als Entwicklungsoption.
- Ermöglichung temporärer Nutzungen (z.B. Handel, Kunst/ Kultur).
- Förderung/ Unterstützung bei Existenzgründungen (Ermöglichung kreativer, langfristig tragfähiger Geschäftsideen, Anmietung leerstehender Geschäftsräume).
- Mehrfachnutzungen in einem Gebäude/ Ladengeschäft von sich ergänzenden Nutzungen, zeitlich gestaffelt. Z.B. durch die Nutzung tagsüber als Friseur und abends als Bar kann die Frequenz auch nach Ladenschluss erhöht werden.
- Standortmarketing: regelmäßige Veranstaltungen können ein wichtiger Beitrag für ein lebendiges Zentrum sein.
- Gastronomie mit attraktiven Außenbereichen ist ebenfalls wichtig für ein belebtes Zentrum.
- Leerstände: Um negative Auswirkungen durch Leerstände zu vermeiden, sollten Folgenutzungen schnellstmöglich gefunden werden. Wichtig dabei sind Gespräche mit Eigentümern und die Vermittlung an passende Interessenten. Kurzfristig kann auch die Gestaltung von leerstehenden Läden oder die Ermöglichung von Zwischennutzungen negative Auswirkungen reduzieren.

Innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches konnten keine nennenswerten Potenzialflächen festgestellt werden. Die zukünftige Einzelhandelsentwicklung muss sich daher vor allem auf den Bestand konzentrieren. Entsprechende Möglichkeiten können sich auf Grund von Umstrukturierungen z.B. durch Abriss und Neubau von Geschäftsgebäuden, durch Nachverdichtung unter Berücksichtigung ggf. auch kleinerer Flächen in rückwärtigen Bereichen, Zusammenlegung benachbarter Verkaufsflächen oder die Nutzung von Leerständen ergeben.

Um eine entsprechende Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches zu ermöglichen, ist eine konsequente Umsetzung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes bzw. die Ausrichtung der Einzelhandelsentwicklung an den Zielen und Leitsätzen erforderlich. Zentrenrelevante Sortimente sollen nur in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden.



Neben einer funktionalen Weiterentwicklung ist auch eine hochwertige und attraktive Gestaltung des öffentlichen Raums von hoher Bedeutung für eine gute Aufenthaltsqualität und damit ein funktionsfähiges Zentrum. Die Funktion als Treffpunkt und Aufenthaltsort kann dadurch - neben der Funktion als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort - gestärkt werden.

### **Städtebauliche Entwicklung - öffentlicher Raum**

Mit einem überwiegend attraktiv gestalteten öffentlichen Raum mit Begrünung durch Bäume und Gebäuden mit attraktiven Fassaden besteht im Zentrum insgesamt eine gute städtebauliche Ausgangssituation. Auf Grund der linearen (Nutzungs-)Struktur des Zentrums ohne Querverbindungen kommt gestalteten Plätzen und Aufenthaltsbereichen eine besondere Bedeutung hinsichtlich einer hohen Aufenthaltsqualität zu. Zudem besteht auf der Parkstraße eine erhebliche Verkehrsbelastung, die zum Teil schmalen Gehwege werden zudem auch durch Radfahrer genutzt.

Mit dem **Bahnhofsvorplatz** besteht bereits ein modern gestalteter Platz. Auf Grund der Funktion als Bushaltepunkt mit Wendeschleife sowie der sonstigen baulichen Strukturen (Rampe Bahnunterführung) bestehen nur eingeschränkte Möglichkeiten zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität.

Potenzial zur Aufwertung bestehender öffentlicher Räume bietet der als **Grünfläche** gestaltete Bereich **am Rathaus**. Durch eine Gestaltung mit Sitzgelegenheiten, Kinderspielgeräten oder weiteren Attraktionen kann ein hochwertig gestalteter Aufenthaltsbereich geschaffen werden, der eine hohe Aufenthaltsqualität bietet.

Mit der **Piazza Fiume Veneto** ist im Kreuzungsbereich mit der Dr.-Gustav-Thye-Straße ein kleiner gestalteter Aufenthaltsbereich vorhanden. Um die Nutzbarkeit zu verbessern und die Attraktivität zu steigern, sollte geprüft werden, ob im angrenzenden Geschäftshaus Gastronomie mit einem Außenbereich ermöglicht werden kann. Zudem sollte die Möblierung in dem Bereich modernisiert werden und vorhandene Begrünung weiter ausgebaut werden.

Der **Alte Torfplatz**, der aktuell ungestaltet ist und als Parkplatz genutzt wird, bietet ein gutes Potenzial zur Schaffung eines zentralen Platzes mit Aufenthaltsqualität. Neben einer attraktiven Gestaltung und Begrünung erscheint eine multifunktionale Nutzbarkeit sinnvoll. Neben Pkw-Stellplätzen sollte insbesondere eine Fläche zur Verlagerung des Wochenmarktes und für weitere Veranstaltungen geschaffen werden. Die Einbindung publikumswirksamer Nutzungen (z.B. Gastronomie) kann zur Belebung des Platzes beigetragen werden. Weiterhin bietet sich die Möglichkeit, eine attrak-



tive Verbindung zwischen der Parkstraße und den bislang untergenutzten Bereichen entlang der Bahnlinie zu schaffen.

Die Verlängerung der **Dr.-Gustav-Thye-Straße** entlang der Bahnlinie bis zum Bahnhofsvorplatz ist bereits als Maßnahme im ISEK enthalten. Durch die Umsetzung kann die lineare Struktur im Zentrum aufgebrochen und ein Rundlauf geschaffen werden sowie auch eine Entlastung der Parkstraße erreicht werden. Im Hinblick auf eine möglichst hohe Nutzungsdichte entlang der Parkstraße sollte sich die weitere Entwicklung mit Einzelhandel und Dienstleistungen auf die Parkstraße selbst konzentrieren. Im rückwärtigen Bereich entlang der Bahnlinie bietet sich die Gestaltung eines begrünten Bereichs mit Treffpunktfunktion und hoher Aufenthaltsqualität an.

Der nordwestliche Teil des Zentrums wirkt auf Grund der vorhandenen Nutzungen (u.a. Kfz-Gewerbe) ungestaltet und wenig attraktiv. Um der Funktion als Eingang zum Zentrum gerecht zu werden, sollte hier die Gestaltung des öffentlichen Raums verbessert werden (z.B. Modernisierung Straßenraum, Begrünung durch Bäume).

### **Mobilität und Verkehr**

Zur Stärkung des Zentrums und Verbesserung der Aufenthaltsqualität sind auch Maßnahmen im Bereich Mobilität und Verkehr wichtig. Neben der Sicherstellung der Erreichbarkeit des Zentrums mit allen Verkehrsmitteln sollten insbesondere Maßnahmen zur Stärkung des Fuß- und Radverkehrs im Fokus stehen. Dazu gehören:

- Ausbau sicherer Fahrradstellplätze u.a. am Bahnhofsvorplatz (Bike-Ride) und Berücksichtigung von Stellplätzen für Lastenräder.
- Fahrradstellplätze auch im Bereich der Parkstraße ermöglichen.
- Angebot an City-Bikes/ Leihrädern schaffen (vor allem touristische Bedeutung).
- Ladestationen für E-Bikes/ E-Autos.
- Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer verbessern.
- Reduzierung der gemischt genutzten Fuß-/ Radwege entlang der Parkstraße.
- Verlagerung straßenbegleitender Stellplätze anstreben, um Raum zu schaffen für breitere Gehwege, Warenpräsentation, Außengastronomie etc.
- Querungsmöglichkeiten an der Parkstraße verbessern.
- Geschwindigkeitsreduzierung anstreben.
- Verlängerung der Dr.-Gustav-Thye-Straße zur Entlastung der Parkstraße.
- Durch eine barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raums Engstellen/ Gefahrenstellen reduzieren und die Attraktivität für Ältere, aber auch Familien (z.B. mit



Kinderwagen) erhöhen. Auch die Zugänglichkeit zu Geschäften oder Aufenthaltsbereichen sollte barrierefrei gestaltet werden.

Zur Konkretisierung der Maßnahmen sind weitere Untersuchungen (Verkehrsgutachten) erforderlich.

### **8.3.2 Zentraler Versorgungsbereich Wüstring (Perspektive)**

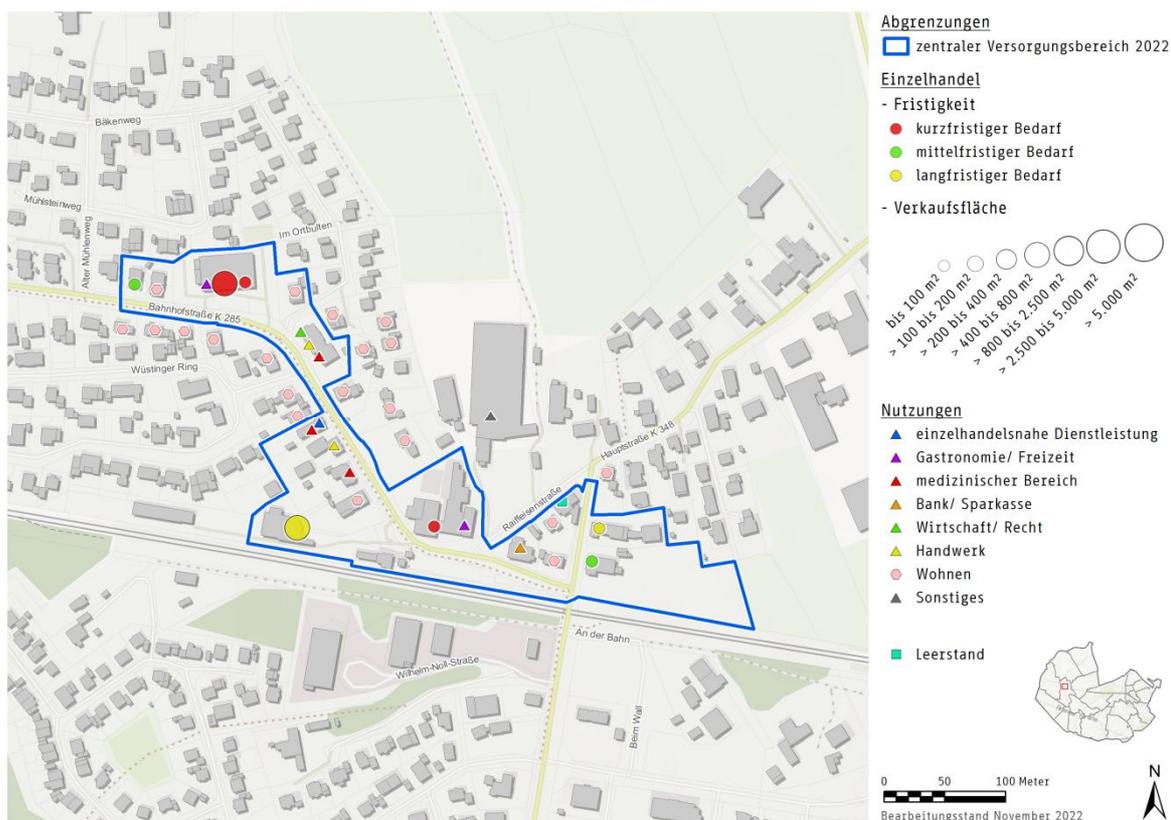
Im zentralen Versorgungsbereich Wüstring liegt der Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Seit 2016 ist die Anzahl der Betriebe leicht rückläufig. Mit einem Lebensmittel-discounter ist ein wichtiger Magnetbetrieb vorhanden, ein Raiffeisenmarkt stellt einen weiteren wichtigen Anziehungspunkt dar. Trotz einer geringen Zahl an Einzelhandelsbetrieben und einer geringen Nutzungsdichte ist eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus festzustellen, sodass die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs möglich ist.

Auf Grund der Lage innerhalb des Wohnsiedlungsbereiches besteht eine gute fußläufige Erreichbarkeit. Mit dem Bahnhof Wüstring ist auch eine gute Anbindung an das regionale Schienennetz gegeben.

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches orientiert sich an den vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen. Auf Grund der insgesamt geringen Nutzungsdichte innerhalb des Zentrums, sollte die perspektivische Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches räumlich nicht weiter ausgedehnt werden (vgl. Karte 7). Die zukünftige Entwicklung sollte innerhalb dieser Abgrenzung erfolgen, um die Nutzungsdichte und die kompakten Strukturen mit kurzen Wegen zu erhöhen bzw. zu erhalten.

Im Fokus der weiteren Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Wüstring sollte insbesondere die Erhaltung und nach Möglichkeit der Ausbau der Nahversorgungsfunktion stehen. Bei einer standortgerechten Dimensionierung kann z.B. die Ansiedlung eines Supermarktes - ggf. auch anstelle des Lebensmitteldiscounters - dazu einen wichtigen Beitrag leisten. Zur Vervollständigung des Nahversorgungsangebots können aber auch kleinteilige Angebote beitragen, wie z.B. ein Hofladen/ Direktvermarkter. Durch die Etablierung eines Wochenmarktes kann ebenfalls das Nahversorgungsangebot verbessert werden und zudem auch die Funktion des Zentrums als Treffpunkt und Kommunikationsort gestärkt werden.

**Karte 7: Perspektivische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Wüsting**



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

Neben Nahversorgungsangeboten können in geringem Umfang und bei standortgerechter Dimensionierung auch sonstige zentrenrelevante Sortimente zur funktionalen Stärkung beitragen.

Darüber hinaus sollen auch zentrenergänzende Angebote wie Dienstleistungen (z.B. medizinischer Bereich, soziale Einrichtungen) oder Gastronomie im Zentrum ausgebaut werden. Dazu können z.B. auch Büronutzungen gehören.

Insgesamt sollte die Nutzungsdichte im Zentrum erhöht werden. Dies gilt insbesondere für den Bereich der Bahnhofstraße zwischen dem Lebensmitteldiscounter und dem Bahnhof Wüsting.

Ein mögliches Entwicklungspotenzial stellt die Fläche zwischen Bahnhof-, Haupt- und Raiffeisenstraße durch Abriss und Neubau dar. Bei einer entsprechenden Entwicklung ist es wichtig, dass neben Wohnnutzungen auch weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote ermöglicht/ geschaffen werden.

Zur langfristigen Stärkung und Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs ist auch die Qualifizierung und Aufwertung des öffentlichen Raumes von Bedeutung. Ein



einheitlich modernisierter und gestalteter (Straßen-)Raum kann dazu beitragen, die Wahrnehmbarkeit als Zentrum zu steigern.

Kleinere gestaltete Bereiche mit Sitzgelegenheiten sind zwar vorhanden, es fehlt jedoch ein zentraler Platzbereich/ Marktplatz, der Aufenthaltsqualität bietet. Eine geeignete Fläche stellt der östliche Bereich der Bahnhofstraße zwischen Raiffeisenstraße und Hauptstraße dar. Durch eine geänderte Verkehrsführung über Raiffeisenstraße und Hauptstraße kann dort ein gestalteter Platz-/ Fußgängerbereich geschaffen werden, der auch als Marktplatz oder für sonstige Veranstaltungen genutzt werden kann. Im Zusammenhang mit einer Entwicklung der o.g. Fläche zwischen Bahnhofstraße, Hauptstraße und Raiffeisenstraße besteht die Möglichkeit, einen städtebaulich attraktiven Bereich mit ergänzenden Nutzungen zu schaffen, der zur langfristigen Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches beitragen kann.

Im Bereich des Bahnhofs sollen sichere Fahrradstellplätze geschaffen werden, die auch die Anforderungen an Lastenräder berücksichtigen. Es sollte geprüft werden, ob ein Bedarf für Ladestationen für E-Bikes/ E-Autos besteht.

### **8.3.3 Digitalisierung als Maßnahme zur Zentrenstärkung**

In den vergangenen Jahren hat die Bedeutung des Onlinehandels stark zugenommen (vgl. Kap. 2.2.3). In bestimmten Sortimentsbereichen, vor allem in innenstadtrelevanten Sortimenten, werden inzwischen erhebliche Anteile der Kaufkraft durch den Onlinehandel gebunden. Durch die Geschäftsschließungen während der Corona-Pandemie haben sich diese Anteile nochmals erhöht. Dennoch besteht bei den Kundinnen und Kunden weiterhin das Bedürfnis nach einem realen Einkaufserlebnis, bei dem auch die Begegnung mit anderen und der Austausch mit der realen Welt eine Rolle spielt. Dies gilt, trotz hoher Onlineaffinität, insbesondere auch für Jüngere<sup>63</sup>, denen oftmals nicht der reine Einkauf, sondern vor allem auch Begegnung und Erlebnis wichtig sind.

Um den anstehenden Herausforderungen und dem Bedeutungszuwachs des eCommerce gerecht werden zu können, ist es wichtig, dass der stationäre Handel die Vorteile, die sich durch Onlinehandel und Digitalisierung ergeben, auch selbst nutzt. Durch die Verzahnung des stationären Handels mit digitalen Angeboten kann ein zusätzlicher Nutzen erzeugt werden, den reine Online-Plattformen nicht bieten können. Um den großen, weltweit agierenden Plattformen etwas entgegensetzen zu können, gilt

---

<sup>63</sup> Vgl. Website Kompetenzzentrum Handel 2022.



es, die Identifikation mit lokalen Angeboten vor Ort zu erhöhen und gewissermaßen einen "lokalen Einkauf im Internet" zu ermöglichen. Onlinehandel und Digitalisierung sollten nicht als Gefahr, sondern vielmehr als Chance für den Handel gesehen werden, um auch zukünftig eine (Leit-)Funktion in den Innenstädten und Zentren übernehmen zu können.

Während größere, filialisierte Handelsbetriebe neben stationären Läden in der Regel über umfangreiche Online-Angebote verfügen, bestehen für kleinere und inhabergeführte Fachgeschäfte hohe Hürden bei der Nutzung digitaler Möglichkeiten, da z.B. der Aufbau und Betrieb eines eigenen Online-Shops erhebliche Ressourcen bindet.

Auch wenn es in erster Linie der Handel selbst ist, der auf die Entwicklung des Onlinehandels reagieren muss, besteht die Möglichkeit, im Hinblick auf funktionsfähige Innenstädte und Zentren, Gewerbetreibende bei der Digitalisierung zu unterstützen.

Im Rahmen der Bestandsanalyse wurde durch eine Onlinerecherche festgestellt, dass rd. 90% aller Einzelhändlerinnen und Einzelhändler in den Zentren Hude und Wüstring eine Onlinepräsenz aufweisen. Dabei wurde neben Homepages auch die Präsenz in verschiedenen Social-Media-Kanälen berücksichtigt. Einen eigenen Online-Shop bieten rd. 26% der Einzelhändlerinnen und Einzelhändler, wobei auch Shops der filialisierten Lebensmittelbetriebe berücksichtigt wurden.

Im Vergleich zu vielen anderen Städten und Gemeinden sind damit relativ viele Händlerinnen und Händler mit einer Onlinepräsenz vertreten. Dennoch bestehen Ansatzpunkte, die digitale Sichtbarkeit weiter zu steigern und zu verbessern:

- Wichtig ist die Sichtbarkeit/ Auffindbarkeit lokaler Angebote im Internet. Dies kann durch einen professionellen Internetauftritt oder die Nutzung verschiedener Social-Media-Kanäle erreicht werden. Von großer Bedeutung ist auch die Pflege eines Google MyBusiness-Eintrags mit mindestens aktuellen Öffnungszeiten und Kontaktmöglichkeiten.
- Durch zusätzliche Online-Angebote kann als zusätzlicher Vertriebsweg das stationäre Angebot erweitert werden (Multichannel).
- Zur Reduzierung von Hürden zur Verbesserung des digitalen Angebots sollte Händlerinnen und Händlern Hilfestellung und Unterstützung bereitgestellt werden. Dies



kann durch einen Ansprechpartner erfolgen, der Informationen bereitstellt, berät oder Beratungsangebote vermitteln kann.

- Neben dem Handel sollten auch weitere Angebote in den Zentren (Dienstleistungen, Gastronomie, touristische/ kulturelle Angebote etc.) berücksichtigt werden, um das Angebot in den Zentren umfassend abzubilden.

Eine mögliche Strategie zur Verbesserung der Sichtbarkeit und Entwicklung digitaler Angebote können lokale Plattformen in Form eines digitalen Marktplatzes sein:

- Es könne Informationen zu Händlerinnen und Händlern, Produkten, Dienstleistungen, Veranstaltungen, Attraktionen, Freizeit-/ Kulturangeboten gebündelt werden.
- Damit nicht jeder Händler seinen eigenen Online-Shop betreiben muss, kann ein digitaler Marktplatz auch als Shoppingplattform ausgestaltet werden, die zusätzliche Serviceangebote bietet, wie z.B. einen lokalen Lieferdienst.

Die Erfahrung mit solchen Online-Plattformen/ -Marktplätzen zeigt, dass diese keine Selbstläufer sind und nicht automatisch zum Erfolg führen. Für die Beteiligten ist oftmals der Mehrwert nicht offensichtlich oder Voraussetzungen, z.B. hinsichtlich technischer Anforderungen (z.B. Warenwirtschaftssystem) sind nicht gegeben. Vor dem Hintergrund der sich verändernden Anforderungen in der Handelslandschaft sollte dennoch geprüft werden, ob ein digitaler Marktplatz ein geeignetes Instrument sein kann, den Handel im Prozess der Digitalisierung zu unterstützen. Für eine erfolgreiche Umsetzung sind verschiedene Faktoren wichtig:

- Es ist ein aktives und professionelles Projektmanagement erforderlich. Dazu gehört auch die Frage nach der Finanzierung, die auch über die Dauer der Einrichtung (Projektphase) hinaus gesichert sein muss.
- Die erforderliche Digitalisierung von Prozessen und Produkten ist für kleinere Anbieter oft nicht zu leisten. Daher kann es sinnvoll sein, z.B. die Digitalisierung von Produkten für eine Plattform als Dienstleistung anzubieten.
- Den beteiligten muss der Mehrwert einer solchen Plattform z.B. als zusätzliche Umsatzquelle deutlich gemacht werden.
- Um eine ausreichende Bekanntheit eines lokalen Online-Marktplatzes sicherzustellen, ist eine Marketing-Kampagne erforderlich.
- Ein Online-Marktplatz, ob als Verkaufsplattform oder Information zu lokalen Angeboten, muss einen attraktiven Zusatznutzen schaffen. Das kann z.B. ein lokaler,



auf das Gemeindegebiet begrenzter, Lieferdienst sein, der ggf. eine Lieferung am selben Tag ermöglicht.

Für die Umsetzung einer lokalen Online-Plattform sollte auf bestehende Strukturen aufgebaut werden. Das heißt, bestehende Netzwerke wie z.B. der Gewerbe- und Verkehrsverein Hude oder die Werbegemeinschaft Wüstring sind wichtige Akteure, die in Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung und ggf. externer Beratung für eine Realisierung entscheidend sind.

#### **8.3.4 Empfehlungen zur Nahversorgung**

Wie in Kap. 5.2 beschrieben, besteht in der Gemeinde Hude bei einer Bindungsquote von mehr als 100% im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel rein quantitativ eine rechnerische Vollversorgung. Insbesondere auf Grund der Siedlungsstrukturen ist jedoch der Anteil an Einwohnerinnen und Einwohnern, der sich fußläufig mit Lebensmitteln versorgen kann, vergleichsweise gering.

Auf Grund der geringen Bevölkerungszahlen in den fußläufig nicht versorgten Bereichen (vgl. Karte 5, S. 52), ist die Verbesserung der räumlichen Nahversorgung unter Berücksichtigung der Anforderungen der Betreiber von Lebensmittelbetrieben hinsichtlich Verkaufsflächengröße und Mantelbevölkerung im Einzugsbereich, jedoch kaum möglich.

Eine Ausnahme stellt der Wohnsiedlungsbereich Hude südlich der Bahnlinie dar (vgl. Kap. 5.2). Mit rd. 3.800 nicht versorgten Einwohnerinnen und Einwohnern besteht dort grundsätzlich ein ausreichendes Potenzial zur Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebs. Allerdings sind die Verfügbarkeit geeigneter Flächen sowie die Verkehrserschließung in diesem kleinteilig strukturierten Wohngebiet zu berücksichtigen.

Der Fokus sollte vor allem auf der Erhaltung und ggf. Stärkung der bestehenden Nahversorgungsstrukturen liegen. Insbesondere die bestehenden Angebote in den zentralen Versorgungsbereichen sind zu erhalten. Im Zentrum Wüstring sollte zur Erhaltung/ Stärkung der Nahversorgungsfunktion eine Erweiterung des bestehenden Lebensmittelbetriebs bzw. die Ansiedlung eines Supermarktes geprüft werden. Zudem können dort auch kleinteilige Nahversorgungsangebote zur Stärkung der Nahversorgungsfunktion beitragen. Wichtig ist dabei eine standortgerechte Dimensionierung. Weiterhin sollten die bestehenden Lebensmittelbetriebe an sonstigen integrierten Standorten erhalten werden. Bei Ansiedlungen von Lebensmittelbetrieben an sonsti-



gen integrierten Standorten ist auf eine standortgerechte Dimensionierung zu achten. Eine Gefährdung des Angebots in den zentralen Versorgungsbereichen ist auszuschließen.

An nicht integrierten Standorten sollen auch weiterhin keine Nahversorgungsangebote angesiedelt werden.

In den fußläufig nicht versorgten Bereichen sollten zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgung auch alternative Angebote geprüft werden. Dazu gehören auch kleinteilige Angebote z.B. Hofläden/ Direktvermarkter oder durch Fahr- und Lieferdienste.

### **8.3.5 Gewerbegebiete**

In Gewerbegebieten sollen für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel keine weiteren Standorte ermöglicht werden (vgl. Kap. 8.2.2). Bei der Neuansiedlung von Betrieben an bestehenden gewerblichen Einzelhandelsstandorten sollte eine Begrenzung der branchenüblichen zentrenrelevanten Randsortimente erfolgen (vgl. Kap. 8.2.1) und auf eine möglichst effiziente Nutzung der verfügbaren Fläche geachtet werden.

An denjenigen Standorten, an denen bisher keine Einzelhandelsnutzungen vorhanden sind, sollte Baurecht dahingehend geschaffen werden, dass dort auch zukünftig kein Einzelhandel zulässig ist. Generell sollten die Gewerbeflächen der gewerblichen Nutzung zur Verfügung gestellt werden (vgl. Kap. 6).

## **8.4 VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG**

Als Grundlagen für das Konzept zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels dienen

- die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (vgl. Kap. 4),
- die Sortimentszuordnung (vgl. Kap. 8.1),
- die Leitsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung (vgl. 8.2),
- die räumlichen Entwicklungsoptionen (vgl. Kap. 8.3) und
- die Verkaufsflächenprognose (vgl. Kap. 7.2).

Im Folgenden sind die Vorgehensweise für Verwaltung/ Politik für die Aufstellung eines Einzelhandelsentwicklungskonzeptes und die sich daran anschließenden Arbeitsschritte dargestellt.



#### **8.4.1 Öffentliche Information**

Damit das Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Gemeinde Hude seine planungsrechtliche Wirkung voll entfalten kann - dies betrifft die Bauleitplanung insgesamt und speziell die Anwendung des § 9 (2a) BauGB, bei der ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen ist -, ist u.E. eine öffentliche Information/ Beteiligung bzw. Offenlegung in Anlehnung an § 3 BauGB erforderlich. Empfohlen wird auch eine Einbindung der Träger öffentlicher Belange in Anlehnung an § 4 BauGB.

Dafür sollte eine Auslegung des Gutachtens zur Fortschreibung (als Begründung) erfolgen (z.B. Homepage der Gemeinde, Druckexemplar im Rathaus). Die eingehenden Anregungen sollten dann einer Würdigung unterzogen und im Hinblick auf die daraus abgeleiteten Konsequenzen gewertet werden.

Das *endgültige* Einzelhandelsentwicklungskonzept kann dann vom Gemeinderat beschlossen werden, wobei die Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung in die Abwägung eingehen.

Unabhängig von dieser Frage, ergibt sich für die Umsetzung die im Weiteren dargestellte Vorgehensweise.

#### **8.4.2 Festlegen einer Sortimentsliste**

Die in Kap. 8.1.3 dargestellte örtliche Sortimentsliste, die eine Unterscheidung der Sortimente in zentren-/ nahversorgungs- bzw. nicht zentrenrelevant vornimmt, stellt zunächst einen Vorschlag dar, der u.E. der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden sollte.

Der Gemeinderat sollte letztlich diese - nach Abwägung der ggf. durch Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung geänderte - Liste beschließen, damit für jeden Betroffenen (z.B. zukünftige Investoren, vorhandene Betriebe) die Verbindlichkeit und damit die Bedeutung als investitionssicherndes Instrument deutlich wird. Mit einem aktuellen Beschluss wird deren zentraler Stellenwert bestätigt.

Mit diesen Einstufungen - und insbesondere mit der politischen Verabschiedung einer solchen Sortimentsliste - signalisiert die Gemeinde Hude, welcher Einzelhandel aus städtebaulichen Gründen in Zukunft ausschließlich in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden soll.



Das Konzept muss auch planungsrechtlich in Form von Bebauungsplänen umgesetzt werden.

Diese Sortimentsliste muss zukünftig Teil der Bebauungspläne mit Aussagen zur Steuerung von Einzelhandel sein, wenn in diesen Aussagen zur Begrenzung von Einzelhandel hinsichtlich seiner Zentrenrelevanz enthalten sind.

#### **8.4.3 Festlegen von Gebieten, in denen alle Sortimente bzw. nur nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig sein sollen - auch großflächig**

In Verbindung mit der o.g. Sortimentsliste ist deutlich zu machen, an welchen Standorten der Gemeinde welche Art von Einzelhandel auch künftig noch zulässig sein wird. Dafür wurden im vorliegenden Gutachten die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche vorgenommen; diese entsprechen zentralen Versorgungsbereichen gemäß BauGB und sind seitens der Gemeinde nach Beschluss gleichsam parzellenscharf darzustellen<sup>64</sup>.

Darüber hinaus bietet es sich an, Festsetzungstypen für die jeweiligen Bereiche zu entwickeln (vgl. Vorschläge für gewerblich geprägte Standorte unten).

Sofern die u.E. erforderliche Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt wird, sind die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche sowie evtl. vorgesehene Komplettausschlüsse von Einzelhandel in bestimmten Gebieten und die Festsetzungstypen zunächst im Entwurf zu erstellen.

Auch die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche, die Entscheidung über einen vollständigen/ teilweisen Ausschluss von Einzelhandel in bestimmten Bereichen und die Typen sind letztlich vom Gemeinderat zu beschließen.

Auf diese Weise können An- und Umsiedlungsanträge sehr schnell dem Grunde nach bewertet werden: Grundsätzlich zulässige Betriebe können entsprechend schnell weiterbearbeitet werden, sodass dieses Vorgehen auch zur Verfahrensbeschleunigung bzw. zur Erhöhung der Effizienz im Verwaltungshandeln dient.

Die Leitsätze zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels (vgl. Kap. 8.2) beziehen sich im Wesentlichen auf die zentralen Versorgungsbereiche und auf die Gewerbegebiete bzw. auf entsprechend zu definierende unbeplante Innenbereiche gemäß § 34 BauGB.

---

<sup>64</sup> BVerwG: Urteil vom 11.10.07, Az. 4 C 7/07. Die getroffene Abgrenzung entspricht bereits dieser Anforderung.



Eine konkrete bauplanungsrechtliche Definition der zukünftigen einzelhandelsbezogenen Nutzungen ist nur durch eine Einzelbeurteilung des jeweiligen Standortes möglich. Im Grundsatz lassen sich jedoch folgende *Festsetzungstypen für gewerblich geprägte Standorte* (§ 34 BauGB bzw. §§ 8 oder 9 BauNVO) unterscheiden, wobei die Festsetzung von Sonderbauflächen grundsätzlich eine Einzelfallbetrachtung erforderlich macht:

1. **Festsetzungstyp** *Einzelhandel ist gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.*
2. **Festsetzungstyp** *Einzelhandel ist gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise ist gemäß § 1 (9) BauNVO der Handel mit Kraftfahrzeugen (Lkw, Pkw, Motorräder), Kraftfahrzeugzubehör sowie Mineralölen, Brennstoffen zulässig. (Typische Vertreter der ausnahmsweise zulässigen Handelsbetriebe stellen neben Autohäusern der Reifenhandel sowie Betriebe mit Autoteilen und -zubehör dar.)*
3. **Festsetzungstyp** *Gemäß §§ 1 (5) und (9) BauNVO ist ausschließlich nicht zentrenrelevanter, nicht großflächiger Einzelhandel zulässig. Ausnahmsweise sind branchentypische zentrenrelevante Randsortimente<sup>65</sup> bis maximal 10% der Verkaufsfläche zulässig.*

Ein Beispiel für einen derartigen Einzelhandelsbetrieb wäre ein Anbieter von Bodenbelägen und Tapeten mit einer Verkaufsfläche von weniger als 800 m<sup>2</sup>, der als Ergänzungs- bzw. Randsortiment Haus-/ Heimtextilien oder Gardinen anbietet.
4. **Festsetzungstyp** *Festsetzungstypen 1 bis 3 zusätzlich: Ausnahmsweise ist für Betriebe des Handwerks der Verkauf von selbst hergestellten oder eingekauften Waren auf einer untergeordneten Fläche bis zu xxx m<sup>2</sup> zulässig (Handwerkerprivileg)<sup>66</sup>. Dies gilt jedoch nicht für das Lebensmittelhandwerk (z.B. Bäcker, Metzger, Konditor).*
5. **Festsetzungstyp** *Festsetzungen entsprechend dem § 1 (10) BauNVO - "Fremdkörperfestsetzung": Dies könnte beispielsweise in einem Gewerbegebiet angewendet werden, in dem künftig Einzelhandel ausgeschlossen werden soll. Ein bereits vorhandener Einzelhandelsbetrieb (z.B. Lebensmitteldiscounter) kann dann über die Fremdkörperfestsetzung in seiner Existenz gesichert werden.*

Insbesondere bei der Überplanung von Baugebieten im Bestand sind sonstige rechtliche Aspekte (Fristen, Genehmigungsansprüche, Baurechte etc.) zu beachten. Bevor

---

<sup>65</sup> Nicht zentrenrelevante Randsortimente sind städtebaulich ohne Belang.

<sup>66</sup> Da nur Anlagentypen festgesetzt werden dürfen oder die m<sup>2</sup>-Begrenzung städtebaulich begründet werden muss, ist hierzu u.E. eine gesonderte Prüfung notwendig.



entsprechende Planungsabsichten formuliert werden können, sind diese und andere relevante Aspekte im Rahmen einer Baurechtsanalyse zu prüfen.

Üblicherweise werden lediglich gewerblich geprägte Baugebiete im Hinblick auf eine städtebaulich begründete räumliche Steuerung des Einzelhandels überprüft und ggf. überplant. Außer Acht gelassen werden häufig die Mischgebiete (§ 6 BauNVO) sowie Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO), die u.U. im Hinblick auf eine zentrenorientierte Einzelhandelssteuerung ebenso eine bedeutende Rolle spielen können. Für Mischgebiete/ Urbane Gebiete sollte überprüft werden, ob auch in diesen zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen werden sollte. Auch dies ist mit dem vorhandenen Planungsinstrumentarium möglich.

Für Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO), allgemeine sowie besondere Wohngebiete (§ 4 bzw. 4a BauNVO) und Dorfgebiete (§ 5 BauNVO) gilt dies ebenfalls.

Mit dem Beschluss des Gemeinderates wird das Einzelhandelsentwicklungskonzept zu einem städtebaulichen Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist. Damit besteht auch die Möglichkeit der Anwendung von § 9 (2a) BauGB für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB).

#### **8.4.4 Bauleitplanerische Umsetzung von Zielvorstellungen**

Damit nicht "versehentliche" Entwicklungen möglich sind, die den Zielsetzungen entgegenstehen, ist zu prüfen, welche Bereiche in der Gemeinde Hude durch die bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (überplante Bereiche, §§ 30/ 31 BauGB) oder auch das Fehlen solcher (unbeplante Innenbereiche, § 34 BauGB) im Sinne der Zielsetzungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes gefährdet sind. Solche Regelungen sind sodann entsprechend anzupassen. Bei bestehenden Bebauungsplänen reicht u.U. eine Umstellung auf die aktuelle BauNVO bzw. ein vereinfachtes Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB aus.

Bei einer reinen Umstellung auf die aktuelle BauNVO ist allerdings zu beachten, dass damit dennoch jeglicher Einzelhandel bis zur Großflächigkeit allgemein zulässig ist, sofern keine anderen Regelungen bestehen. Bei § 34-Gebieten ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes oder die Anwendung des § 9 (2a) BauGB zu überprüfen, da nur so beispielsweise durch § 34 (3) BauGB nicht steuerbare Betriebe entsprechend den Zielsetzungen behandelt werden können.



Für den Fall eines akuten Handlungsbedarfes stehen nach einem Aufstellungs-/ Änderungsbeschluss die im Baurecht vorgesehenen Sicherungsinstrumente "Zurückstellung von Baugesuchen" (§ 15 BauGB) bzw. "Veränderungssperren" (§ 14 BauGB) zur Verfügung. Insbesondere bei Veränderungssperren muss deutlich gemacht werden, dass alle Veränderungen, die den planerischen Zielen nicht zuwiderlaufen, auch weiterhin zulässig sind. Es sind nur die Veränderungen unzulässig, die dem Zweck der Veränderungssperre widersprechen.

Die Begründung in den Bebauungsplänen, in denen auf den Einzelhandel bezogene Regelungen vorgenommen werden, muss auf das Einzelhandelsentwicklungskonzept und insbesondere die damit verfolgten Ziele sowie die verfolgte räumliche Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche Bezug nehmen.

## **8.5 ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG**

Mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept kann die Gemeinde Hude planerisch und politisch den Rahmen für eine positive Entwicklung des Einzelhandels und insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche setzen.

Im vorliegenden Gutachten zur Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes wurden u.a. die Grundlagen für die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und ein gutachterlicher Vorschlag für eine Sortimentsliste erstellt. Grundvoraussetzung/ -lage für eine rechtssichere Planung ist die Klärung und Darstellung der tatsächlichen, örtlichen Verhältnisse und Gegebenheiten, die sich auf eine Verkaufsflächenerhebung und eine städtebaulich-funktionale Bestandsaufnahme in Hude stützt.

**Mit der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche, den Leitsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung sowie der Sortimentsliste kann in der Gemeinde flächendeckend jede Anfrage zur Ansiedlung bzw. Erweiterung zumindest von nahversorgungs- und sonstigem zentrenrelevantem Einzelhandel unmittelbar dem Grunde nach bewertet werden:** Es ist direkt feststellbar, an welchen Standorten nahversorgungs- und sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel in Zukunft zulässig und an welchen Standorten er unzulässig sein wird. Jede Standortbewertung - zumindest im Hinblick auf nahversorgungs- und sonstige zentrenre-



levante Angebote - stellt nichts anderes dar als eine Anwendung der Leitsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung.

Neben der Gemeinde Hude, die durch das Einzelhandelsentwicklungskonzept den Rahmen für eine positive Entwicklung vorgeben kann, sind für die tatsächliche positive Entwicklung auch weiterführende verkehrliche und städtebauliche Maßnahmen für die Sicherung bzw. Stärkung der Zentralität und Identität der perspektivischen zentralen Versorgungsbereiche bzw. der Gemeinde Hude insgesamt notwendig. Auch weitere Akteure, insbesondere Einzelhändlerinnen und Einzelhändler, Gastronomen und Immobilieneigentümer sind für eine positive Entwicklung der Zentren mit verantwortlich.

Auch wenn eine große Zahl an Akteuren im öffentlichen wie privaten Sektor im Zusammenwirken einen attraktiven Einzelhandelsstandort entstehen lässt, darf nicht übersehen werden, dass ein **Kernelement** für die Attraktivitätssteigerung der zentralen Versorgungsbereiche das **Einzelhandelsentwicklungskonzept** ist. Ohne ein solches Konzept, an das sich zunächst vor allem die Politik halten muss, sind ergänzende Maßnahmen, wie sie in Kap. 8.3 vorgeschlagen wurden, kaum für eine nachhaltige Qualitätssteigerung ausreichend; das Fehlen eines solchen Konzeptes führt dazu, dass öffentliche und private Investitionen entwertet werden.

Die Wirkungen eines umgesetzten Einzelhandelsentwicklungskonzeptes sind teilweise erst nach Jahren zu erkennen. Aus diesem Grund ist es wichtig, dass der Gemeinderat sich konsequent an dieses Konzept hält, wenn er es beschließt. Dies schließt auch ein Überprüfungserfordernis der Wirkungen des Konzeptes nach erfahrungsgemäß etwa fünf Jahren - in Abhängigkeit der allgemeinen und örtlichen einzelhandelsbezogenen bzw. -tangierenden Entwicklungen - ein.



## GLOSSAR

Die **Bindungsquote** bezeichnet das Verhältnis zwischen Umsatz und Kaufkraftpotenzial in einem Gebiet (auch Zentralität genannt). Sie zeigt an, ob per Saldo Kaufkraft zufließt (Quote größer als 100%) oder abströmt (Quote kleiner als 100%) (siehe auch Kaufkraftverbleib).

**Einzelhandel** im engeren Sinne ist der Einzelhandel in Ladengeschäften ohne Apotheken, den Handel mit Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffen und ohne Bäckereien und Metzgereien (Lebensmittelhandwerk).

Darüber hinaus wurden allerdings auch Lebensmittelhandwerk, Apotheken und Tankstellenshops, soweit diese überwiegend Sortimente wie der Einzelhandel im engeren Sinne - vor allem Nahrungs-/ Genussmittel - führen, in die vorliegende Untersuchung einbezogen: Diese Angebotsformen wandeln sich zunehmend zu Handelsbetrieben.

**Fachdiscounter** sind Einzelhandelsbetriebe, die ein an der Bedarfsmenge je Haushalt orientiertes, schmales und flaches Sortiment, insbesondere von Waren des täglichen Bedarfes in Selbstbedienung und ohne Service (Kundendienst) oft zu den niedrigsten für diese Waren im Einzelhandel geforderten Preisen anbieten.

**Fachgeschäfte** sind Einzelhandelsbetriebe, die ein branchenspezifisches oder bedarfsgruppenorientiertes Sortiment in großer Auswahl und in unterschiedlichen Qualitäten und Preislagen mit ergänzenden Dienstleistungen (z.B. Kundendienst) anbieten.

**Fachmärkte** sind Einzelhandelsbetriebe, die ein breites und oft auch tiefes Sortiment aus einem Warenbereich, z.B. Bekleidungs-, Schuhfachmarkt, einem Bedarfsbereich, z.B. Sport-, Baufachmarkt, oder einem Zielgruppenbereich, z.B. Möbel- und Haushaltswarenfachmarkt für design-orientierte Kundinnen und Kunden, in übersichtlicher Warenpräsentation bei tendenziell niedrigem bis mittlerem Preisniveau anbieten. Der Standort ist in der Regel autokundenorientiert, entweder isoliert oder in gewachsenen und geplanten Zentren. Bei einigen Sortimenten, z.B. Drogeriemarkt, werden überwiegend zentrale Lagen im Ortszentrum gewählt. Die Verkaufsverfahren sind Selbstbedienung und Vorwahl, meist mit der Möglichkeit einer fachlichen und sortimentspezifischen Beratung auf Wunsch der Kundinnen und Kunden.



Eine **integrierte Lage** im Sinne dieser Untersuchung liegt vor, wenn ein Standort städtebaulich eingebunden ist. Wichtig für die Einstufung als integriert ist die umgebende Wohnbebauung. Die Bezeichnung stellt einen Oberbegriff für Ortszentrum/ zentrale Versorgungsbereiche und sonstige integrierte Lagen dar.

Als **nicht integrierte Lagen** sind entsprechend sämtliche Standorte zu bezeichnen, die nicht in Zusammenhang mit Wohnbebauung stehen (z.B. Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten oder sonstige autokundenorientierte Standorte ohne Zusammenhang mit Wohnbebauung). Aber auch Gewerbegebiete, die mit Wohnbebauung durchsetzt sind, sind diesen Standorten zuzurechnen.

Einzelhandel in **sonstigen integrierten Lagen** ist überall dort vorhanden, wo die Dichte/ Konzentration nicht ausreicht, den entsprechenden Bereich als zentralen Versorgungsbereich (vgl. unten) einzustufen. Es handelt sich also um funktional und städtebaulich integrierte Einzelstandorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche.

Als **Innenstadt/ Ortszentrum** ist das Gebiet einer Stadt/ Gemeinde zu verstehen, in dem sich die bedeutsamen Funktionen konzentrieren. Da für die städtebauliche Begründung der begrenzten Zulässigkeit von Einzelhandel der zentrale Versorgungsbereich entscheidend ist, liegt der Schwerpunkt bei der Abgrenzung auf der Konzentration des Einzelhandels. Daneben ist die Konzentration von Angeboten im Dienstleistungsbereich (z.B. Reisebüros, Reinigungen etc.) von Bedeutung. Neben der Bestandsdichte als wesentlichem Kriterium sind infrastrukturelle und funktionale Zäsuren sowie städtebauliche Merkmale zur Abgrenzung der Innenstadt/ des Ortszentrums heranzuziehen. Die Abgrenzung ist damit unabhängig von statistischen oder historischen Bezeichnungen in einer Stadt.

Die **Kaufkraft** beschreibt die (nominale) Geldsumme, die einem privaten Haushalt in einem bestimmten Zeitraum zum Verbrauch zur Verfügung steht. Die Kaufkraft wird auf Basis der Lohn- und Einkommenssteuerstatistiken ermittelt (s.a. Nachfrage).

**Kaufkraftkennziffern** stellen Indexzahlen dar, mit deren Hilfe regionale Teilmärkte hinsichtlich ihrer Kaufkraft bewertet werden. Sie ergeben sich aus dem Quotienten der Kaufkraft einer Region und dem entsprechenden gesamtdeutschen Wert. Das IFH, Köln prognostiziert auf der Grundlage von Lohn- und Einkommenssteuerstatistiken die (einzelhandelsrelevante) Kaufkraft der Einwohnerinnen und Einwohner nach regiona-



len Gliederungen. Die Kaufkraftkennziffer je Einwohner zeigt, welche Gebietseinheit bei der Pro-Kopf-Kaufkraft über oder unter dem Bundesdurchschnitt (= 100) liegt.

Der **Kaufkraftverbleib** bezeichnet den Teil der Kaufkraft in einem Gebiet, der in diesem ausgegeben wird. Der **Kaufkraftabfluss** kennzeichnet den Teil der Kaufkraft in einem Gebiet, der außerhalb dieses Gebietes ausgegeben wird. Der **Kaufkraftzufluss** entspricht der Summe aller Kaufkraftanteile, die aus anderen Gebieten dem betrachteten Gebiet zufließen.

Die **Verbleibquote** ergibt sich dadurch, dass der Verbleib in Relation zur Kaufkraft in dem Gebiet gesetzt wird, in dem sie verbleibt.

Der Umsatz (U) in einem Gebiet ergibt sich aus der Kaufkraft (KK) in diesem Gebiet, vermindert um Abflüsse (A) in andere Regionen, vermehrt um Zuflüsse (Z) von außerhalb (Z):  $U = KK - A + Z$ .

Die am Ort verbleibende Kaufkraft (V) ist die Differenz zwischen vorhandener Kaufkraft und Kaufkraftabflüssen in andere Gebiete:  $V = KK - A$ .

Entsprechend ergibt sich der Umsatz auch als Summe aus am Ort verbleibender Kaufkraft und Kaufkraftzuflüssen von außerhalb:  $U = V + Z$ .

Die **einzelhandelsrelevante Nachfrage** entspricht dem Teil der Verbrauchsausgaben der privaten Haushalte, der im Einzelhandel ausgegeben wird, d.h. die Nachfrage nach Dienstleistungen wird nicht berücksichtigt (siehe auch Kaufkraft).

**Supermärkte** sind Einzelhandelsbetriebe, die auf einer Verkaufsfläche von mindestens 400 m<sup>2</sup> Lebensmittel einschließlich Frischwaren (z.B. Obst, Gemüse, Südfrüchte, Fleisch) und ergänzend Waren des täglichen Bedarfes anderer Branchen vorwiegend in Selbstbedienung anbieten.

**Verbleibquote** (s. Kaufkraftverbleib)

**Zentraler Versorgungsbereich** (s. Innenstadt / Ortszentrum).

Der Begriff des **zentralen Versorgungsbereiches** z.B. im Sinne der §§ 9 (2a) und 34 BauGB *kann mehr* als der Begriff des (einzelhandelsbezogenen) zentralen Bereiches umfassen: Wenn nämlich zentrale Einrichtungen außerhalb des zentralen Bereiches, aber angrenzend an diesen, zu finden sind.



In keinem Fall aber kann ein zentraler Versorgungsbereich weniger als den unter Einzelhandelsaspekten abgegrenzten zentralen Bereich umfassen.

Umgekehrt *muss nicht* jeder zentrale Bereich einen zentralen Versorgungsbereich darstellen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die über den Nahbereich hinausreichende Versorgungsfunktion nicht (umfassend) erfüllt ist.

Auch bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen kommt dem Einzelhandel (als einer zentralen Einrichtung) herausgehobene Bedeutung zu - aber allein die Tatsache einer Konzentration von Einzelhandel reicht nicht aus, einen zentralen Versorgungsbereich zu begründen<sup>67</sup>.

---

<sup>67</sup> Vgl. hierzu BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7/07.



## ANHANG

Tab. A - 1: Betriebe nach Größenklassen in Hude: Anzahl und Verkaufsfläche (auf 25 m<sup>2</sup> gerundet)

VKF in m <sup>2</sup>	Anzahl	Anteil	VKF in m <sup>2</sup>	Anteil
bis 50 m <sup>2</sup>	21	33%	750	4%
51 bis 100 m <sup>2</sup>	17	27%	1.225	6%
101 bis 200 m <sup>2</sup>	8	13%	1.175	6%
201 bis 400 m <sup>2</sup>	3	5%	800	4%
401 bis 800 m <sup>2</sup>	8	13%	5.650	28%
ab 801 m <sup>2</sup>	6	10%	10.225	52%
<b>Gesamt</b>	<b>63</b>	<b>100,0%</b>	<b>19.800</b>	<b>100,0%</b>

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen und der Anteilswerte kommen

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Mai 2022; eigene Berechnungen

Tab. A - 2: Betriebe nach Größenklassen im ZVB Hude: Anzahl und Verkaufsfläche (auf 25 m<sup>2</sup> gerundet)

VKF in m <sup>2</sup>	Anzahl	Anteil	VKF in m <sup>2</sup>	Anteil
bis 50 m <sup>2</sup>	11	34%	425	5%
51 bis 100 m <sup>2</sup>	9	28%	575	7%
101 bis 200 m <sup>2</sup>	3	9%	425	5%
201 bis 400 m <sup>2</sup>	2	6%	600	7%
401 bis 800 m <sup>2</sup>	5	16%	3.475	42%
ab 801 m <sup>2</sup>	2	6%	2.675	33%
<b>Gesamt</b>	<b>32</b>	<b>100%</b>	<b>8.200</b>	<b>100,0%</b>

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen und der Anteilswerte kommen

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Mai 2022; eigene Berechnungen

Tab. A - 3: Betriebe nach Größenklassen ZVB Wüstring: Anzahl und Verkaufsfläche (auf 25 m<sup>2</sup> gerundet)

VKF in m <sup>2</sup>	Anzahl	Anteil	VKF in m <sup>2</sup>	Anteil
bis 50 m <sup>2</sup>	2	29%	75	4%
51 bis 100 m <sup>2</sup>	3	43%	250	13%
101 bis 200 m <sup>2</sup>	-	0%	-	0%
201 bis 400 m <sup>2</sup>	-	0%	-	0%
401 bis 800 m <sup>2</sup>	2	29%	1.575	83%
ab 801 m <sup>2</sup>	-	0%	-	0%
<b>Gesamt</b>	<b>7</b>	<b>100%</b>	<b>1.900</b>	<b>100,0%</b>

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen und der Anteilswerte kommen

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Mai 2022; eigene Berechnungen



**Tab. A - 4: Einzelhandelssituation: Verkaufsfläche (auf 25 m<sup>2</sup> gerundet), Umsatz und Kaufkraft (je in Mio. €), Kaufkraft inkl. Onlinehandel**

Sortimente	Verkaufsfläche	Umsatz	Kaufkraft	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	7.075	46,8	43,1	108%
Lebensmittelhandwerk	200	2,8	4,8	59%
Drogerie/ Parfümerie, Apotheke	1.300	14,5	14,4	101%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	350	1,3	1,6	82%
Blumen/ Zoo	1.000	1,8	2,1	85%
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>9.925</b>	<b>67,2</b>	<b>66,0</b>	<b>102%</b>
Bekleidung und Zubehör	1.625	4,5	8,4	54%
Schuhe/ Lederwaren	700	1,7	2,3	74%
Sport/ Freizeit	300	0,9	3,5	26%
Spielwaren/ Hobby; Bücher	275	0,8	4,4	19%
GPK/ Geschenke/ Hausrat/ Haushaltswaren/ Bestecke/ Heimtextilien	425	0,7	2,5	27%
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>3.300</b>	<b>8,6</b>	<b>21,0</b>	<b>41%</b>
Uhren/ Schmuck, Foto/ Optik	275	1,6	2,7	58%
Medien	125	0,9	6,8	13%
Elektro/ Leuchten	250	0,9	3,4	26%
baumarkt-/ gartencenterspez. Sort.	4.425	4,9	10,8	46%
Möbel, Teppiche/ Bodenbeläge	875	1,2	6,9	17%
Sonstiges	625	4,3	11,9	36%
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>6.575</b>	<b>13,8</b>	<b>42,6</b>	<b>32%</b>
<b>Summe</b>	<b>19.800</b>	<b>89,6</b>	<b>129,7</b>	<b>69%</b>

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik  
 durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen und der Anteilswerte kommen  
 aus Datenschutzgründen wurden Sortimente zu Sortimentsgruppen zusammengefasst

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Mai 2022; IfH; EHI; [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de); Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen



Tab. A - 5: Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten 2030 und 2035 in Mio. €

Sortiment	Jahr	2025		2030		2035	
		unt. Var.	ob. Var.	unt. Var.	ob. Var.	unt. Var.	ob. Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		42,5	43,7	42,5	45,9	42	48
Drogerie/ Parfümerie		4,2	4,4	4,2	4,6	4	5
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften		1,2	1,3	1,2	1,3	1	1
Blumen/ Zoo		1,9	1,9	1,9	2,0	2	2
<b>kurzfristiger Bedarf</b>		<b>49,8</b>	<b>51,3</b>	<b>49,8</b>	<b>53,9</b>	<b>49</b>	<b>57</b>
Bekleidung und Zubehör		4,7	4,8	4,7	5,0	5	5
Schuhe/ Lederwaren		1,3	1,4	1,3	1,4	1	2
Sport/ Freizeit		2,6	2,7	2,6	2,8	3	3
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente		1,2	1,3	1,2	1,3	1	1
Bücher		1,5	1,5	1,5	1,6	1	2
GPK/ Geschenke/ Hausrat		0,9	0,9	0,9	1,0	1	1
Haus-/ Heimtextilien		0,6	0,7	0,6	0,7	1	1
<b>mittelfristiger Bedarf</b>		<b>12,9</b>	<b>13,3</b>	<b>12,9</b>	<b>13,9</b>	<b>13</b>	<b>15</b>
Uhren/ Schmuck		0,9	0,9	0,9	1,0	1	1
Foto/ Optik und Zubehör		1,1	1,1	1,1	1,2	1	1
Medien		3,7	3,8	3,7	4,0	4	4
Elektro/ Leuchten		2,0	2,1	2,0	2,2	2	2
Teppiche/ Bodenbeläge		0,5	0,5	0,5	0,6	1	1
bau-/ gartenmarktspezifische Sortimente		9,8	10,1	9,8	10,6	10	11
Möbel		5,7	5,9	5,7	6,2	6	6
Sonstiges		10,5	10,8	10,5	11,4	10	12
<b>langfristiger Bedarf</b>		<b>34,3</b>	<b>35,3</b>	<b>34,3</b>	<b>37,1</b>	<b>34</b>	<b>39</b>
<b>Summe</b>		<b>97,0</b>	<b>99,8</b>	<b>97,0</b>	<b>104,9</b>	<b>96</b>	<b>110</b>

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: Statistisches Landesamt; IFH Köln (2021); BBE; eigene Berechnungen



**Tab. A - 6: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum 2025, 2030 und 2035 bei Status-quo-Prognose  
- Angaben auf 25 m<sup>2</sup> gerundet**

Sortiment	Jahr	2025		2030		2035	
		unt. Var.	ob. Var.	unt. Var.	ob. Var.	unt. Var.	ob. Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		100	225	100	600	0	850
Drogerie/ Parfümerie		25	50	25	125	25	175
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften		0	25	0	25	0	50
Blumen/ Zoo		0	25	0	75	0	125
<b>kurzfristiger Bedarf</b>		<b>125</b>	<b>325</b>	<b>125</b>	<b>825</b>	<b>25</b>	<b>1.200</b>
Bekleidung und Zubehör		50	75	50	175	25	225
Schuhe/ Lederwaren		0	25	0	50	0	75
Sport/ Freizeit		25	25	25	50	0	50
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente		0	0	0	25	0	25
Bücher		0	0	0	0	0	0
GPK/ Geschenke/ Hausrat		0	0	0	25	0	25
Haus-/ Heimtextilien		0	0	0	0	0	0
<b>mittelfristiger Bedarf</b>		<b>75</b>	<b>125</b>	<b>75</b>	<b>325</b>	<b>25</b>	<b>400</b>
Uhren/ Schmuck		0	0	0	0	0	0
Foto/ Optik und Zubehör		0	0	0	25	0	25
Medien		0	0	0	0	0	25
Elektro/ Leuchten		0	0	0	25	0	25
Teppiche/ Bodenbeläge		0	0	0	0	0	0
bau-/ gartenmarktspezifische Sortimente		75	175	75	400	25	575
Möbel		50	75	50	125	50	150
Sonstiges		25	25	25	50	0	75
<b>langfristiger Bedarf</b>		<b>150</b>	<b>275</b>	<b>150</b>	<b>625</b>	<b>75</b>	<b>875</b>
<b>Summe</b>		<b>350</b>	<b>725</b>	<b>350</b>	<b>1.775</b>	<b>125</b>	<b>2.475</b>

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

---: rechnerisch negativer Bedarf

Quelle: eigene Berechnungen