

Einzelhandels- und Zentrenkonzept - Fortschreibung (Beschlussfassung durch den Gemeinderat)



Bildquellen: © Eigene Aufnahmen des Büros MR Consultants im Juni 2023

Bearbeitung und Projektleitung:

Stefan Pötzsch, Dipl.-Verw. Wirt (FH)

Datenstand: Juni 2023

Berichtsstand: 28.09.2023 1. ENTWURFSFASSUNG
27.10.2023 1. Modifizierung nach Stellungnahme
LK Oldenburg
10.11.2023 2. Modifizierung im Benehmen mit der
IHK Oldenburg
11.12.2023 3. Modifizierung unter
Berücksichtigung von Hinweisen und
Anregungen i.R. der öffentl. Auslegung

MR CONSULTANTS

INH.: STEFAN PÖTZSCH

11.12.2023

Impressum

AUFTRAGNEHMER

Büro MR Consultants
Inhaber: Stefan Pötzsch
info@mr-consultants.info
www.mr-consultants.info
Andreas-Schlüter-Str. 23
24539 Neumünster

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Dötlingen
Die Bürgermeisterin
Hauptstraße 26
27801 Neerstedt

Projektbearbeitung

Stefan Pötzsch, Dipl.-Verw. Wirt (Projektleitung)
Thomas Bruckner, Geogr. M. Sc.
Susanne Herweg, M. A.
Neumünster, 11.12.2023

Das Büro MR Consultants benutzt insbesondere für empirische Sortimentskaufkraftdaten lizenzierte Datenerhebungen und -auswertungen von der GfK GeoMarketing GmbH, Bruchsal.

Urheberrecht

Der Endbericht sowie sämtliche Entwurfsvorlagen unterliegen dem Urheberrecht (§ 2 Absatz 2 sowie § 31 Absatz 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte). Soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart wurde, sind Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung (auch auszugsweise) nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt.

Datenschutzerklärung

Das Büro MR Consultants verarbeitet personenbezogene Daten (Betriebsname, Adresse, Sortimentsangebot, Verkaufsfläche) im Einklang mit den Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung und dem Bundesdatenschutzgesetz. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten erfolgt nach Artikel 6 DSGVO zum Zweck der Wahrnehmung einer Aufgabe, die im öffentlichen Interesse liegt. Die Datenerhebung und Datenverarbeitung personenbezogener Daten sind für wissenschaftliche Forschungszwecke sowie für statistische Zwecke im Rahmen der Erstellung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 (6) Nr. 11 BauGB erforderlich. Darüber hinaus können die Daten für weitere Arbeiten, die im öffentlichen Interesse stehen, verwendet werden (u.a. Bauleitplanverfahren, Raumordnungsverfahren).

1. ANLASS UND ZIELSETZUNG

Inhalt

Impressum.....	2
1. Anlass und Zielsetzung.....	4
2. Rahmenrechtliche und städtebaulich-funktionale Standortaspekte.....	7
2.1 Planungsrechtliche Einordnung von Einzelhandelskonzepten	7
2.2 Landesplanerische Vorgaben.....	8
2.3 Regionalplanerische Grundlagen	11
3. Methodik	13
3.1 Nachfrageanalyse.....	13
3.2 Angebotsanalyse	14
4. Entwicklungstendenzen im Einzelhandel.....	17
4.1 Allgemein.....	17
4.2 Online-Handel.....	18
4.3 Lebensmitteleinzelhandel	19
5. Städtebaulich-funktionale Situation	22
5.1 Siedlungsstruktur und verkehrliche Anbindung	22
5.2 Bevölkerung.....	24
5.3 Sozioökonomische Rahmenbedingungen	27
5.4 Faktoren für zusätzliche Nachfrageeffekte (Tourismus + Neubaugebiete).....	28
5.5 Räumlich-funktionale Struktur	29
6. Markt- und Standortanalyse	31
6.1 Nachfragesituation.....	31
6.2. Angebotssituation	34
6.3 Angebots- und Nachfrageanalyse	36
6.4 Nahversorgungsanalyse	40
6.5 Planungsempfehlungen.....	42
7. Städtebauliche Analyse.....	46
7.1 Zentraler Ortskern Neerstedt	48
7.2 Entwicklungsperspektiven in der Gemeinde Dötlingen	51
7.3 Entwicklungsziele für die künftige Einzelhandelsentwicklung	57
8. Zentrenkonzept für die Gemeinde Dötlingen	60
8.1 Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien von Zentralen Versorgungsbereichen	60
8.2 Zentrenstruktur in Dötlingen.....	64
8.3 Zentraler Versorgungsbereich Neerstedt (ZVB Neerstedt)	64
8.4 Ziele der Einzelhandelsentwicklung.....	67
9. Sortimentsliste.....	68
10. Steuerungsleitsätze.....	71
11. Bau- und planungsrechtliche Empfehlungen	74
12. Schlusswort	75
Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	76
Abkürzungsverzeichnis	77
Anhang:	78
Sortimentsliste für die Gemeinde Dötlingen (Langfassung)	78

1. ANLASS UND ZIELSETZUNG

1. Anlass und Zielsetzung

Die Gemeinde Dötlingen verfügt über ein gemäß § 1 Abs. 6 Satz 11 BauGB beschlossenes Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2012, in welchem die wesentlichen Zielsetzungen und Grundsätze der kommunalen Einzelhandels- und Standortentwicklung dargelegt sind. Dieses Konzept soll an die aktuellen Herausforderungen und Veränderungen der Einzelhandelsstrukturen zukunftsgerichtet angepasst und weiterentwickelt werden; dies unter Berücksichtigung der gemeindlichen Funktion des Ortsteils Neerstedt der Gemeinde Dötlingens als Grundzentrum in einem überwiegend ländlich geprägten Raum.

Während der Einzelhandel bis vor gut 2 Jahren teils deutlich expandiert hat, haben die letzten 24 Monate einer von Pandemie, dadurch bedingten temporären Geschäftsschließungen und durch die Kriegshandlungen in der Ukraine gekennzeichneten Einzelhandelslandschaft in Deutschland allgemein zu einem deutlichen und nachhaltigen Einbruch geführt.

Wenngleich diese jüngsten Entwicklungen sich nicht über alle Einzelhandelsbranchen und Kommunen gezogen haben, stehen viele (Innen-) Städte und gemeindliche Ortszentren vor einem erheblichen Umstrukturierungsprozess.

Das Einkaufsverhalten der Konsumenten hat sich in vielen Bereichen nachhaltig verändert, der Einkauf über das Internet, den Versandhandel und die großen Onlineversender haben erheblich an Bedeutung zugenommen. Diese Veränderungen werden in unterschiedlicher Intensität von den verschiedenen „Einkaufsgenerationen“ wahrgenommen und gelebt. Innenstädte und Ortskerne erfahren dadurch über alle Altersgruppen hinweg eine andere Bedeutung.

Daraus erwächst für die Städte und Gemeinden eine neue Herausforderung mit solchen Fragestellungen, wie (Innen-) Städte und Gemeinden ihre Attraktivität wiedergewinnen, festigen, entwickeln und stärken können; dies über möglichst viele oder bestenfalls alle Altersgruppen, Konfessionen und Kulturen hinweg. Die wirtschaftliche Entwicklung insgesamt, der allgemeine Strukturwandel im Einzelhandel und Veränderungen im Käuferverhalten führen bei einer Vielzahl von traditionellen Betrieben zu der existenziellen Notwendigkeit, sich an geänderte Marktbedingungen anpassen zu müssen.

Besonderer Blick ist auf die Einzelhandelsbranchen zu richten, die sich in Zeiten der Pandemie als „systemrelevant“ deutlich haben stärken und ausrichten können. Daher gilt es als wesentlicher Baustein einer Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes auch, u.a. die Bereiche Lebensmittel-, Drogerie- sowie Bau- und Gartenmärkte intensiv zu betrachten.

Auf der Nachfrageseite ist zu beobachten, dass sich größere gesellschaftliche Transformationsprozesse (so u.a. demografischer Wandel, Individualisierung, Nachhaltigkeit) ungebremsst fortsetzen und sich in Form eines veränderten Konsumverhaltens äußern. Gleichzeitig sind auf der Nachfrageseite allerdings deutlich dämpfende Faktoren festzustellen, die sich insbesondere durch deutlich steigende Verbraucherpreise und inflationsbedingt sinkende Reallöhne sowie eine krisenbedingte allgemeine Konsumzurückhaltung bemerkbar machen.

1. ANLASS UND ZIELSETZUNG

All diese Veränderungen beeinflussen auch die Einzelhandelslandschaft in Dötlingen. Traditionelle Betriebe und inhabergeführte Einzelhandelsgeschäfte müssen sich an geänderte und absehbar weiter verändernde Marktbedingungen anpassen. In diesem Zuge sind auch unerwünschte ‚Nebenwirkungen‘ von übergroßen Aktionssortimentsangeboten z.B. in Lebensmittel- und Baumärkten bedeutsam. Manch Lebensmitteldiscounter ist heute fast ein kleines Kaufhaus, einige Baumarkt- und Möbelhauskonzepte gefährden durch ihre Randsortimente den traditionellen Einzelhandel in der Innenstadt.

Die Nahversorgungsangebote in der Gemeinde Dötlingen sind bei Weitem nicht ausgeprägt. Wenn gleich im Ortsteil Neerstedt ein leistungsfähiger EDEKA-Supermarkt einen wesentlichen Beitrag zur Sicherstellung der täglichen Versorgung bietet, wird der tägliche Bedarf in den einzelnen, insbesondere kleineren und entfernteren Ortsteilen in einem bedeutenden Umfang in Nachbarkommunen vorgenommen.

Doch nicht nur die Einzelhandelslandschaft in Dötlingen erfährt Veränderungen, auch die rechtlichen Rahmenbedingungen auf Bundes- (BauGB-Novellen) und Landesebene (Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP NI) Kapitel 2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels) mit neuen Zielen und Grundsätzen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels sowie die fortgeschriebene Rechtsprechung haben sich weiterentwickelt.

Von daher hat die Gemeinde Dötlingen im Mai 2023 eine Fortschreibung/Aktualisierung ihres Einzelhandelskonzeptes beauftragt. Diese Untersuchung soll – unter Berücksichtigung aktueller, rechtlicher, demographischer und städtebaulicher Rahmenbedingungen als auch betrieblicher Anforderungen – einzelhandelsspezifische Entwicklungserfordernisse – aber auch Entwicklungsgrenzen - aufzeigen sowie darauf aufbauende Strategien für die zukünftige Steuerung und Entwicklung des Einzelhandels in Dötlingen im Allgemeinen und von zentralen Versorgungsbereichen in der gesamten Gemeinde im Speziellen entwickeln.

Dabei spielen vor allem die städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Dötlingen zur Sicherung und Stärkung des bestehenden zentralen Versorgungsbereichs und die Sicherung und Weiterentwicklung einer funktionsfähigen Grundversorgungssituation eine bedeutende Rolle.

Die Gemeinde Dötlingen beabsichtigt mit der Konzeptfortschreibung, die Weiterentwicklung des Einzelhandels weiterhin auf eine entsprechend tragfähige, städtebaulich-funktional ausgewogene sowie rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen.

Hierdurch soll die Leitfunktion des Einzelhandels stabilisiert bzw. ausgebaut und dadurch die Vitalität und Attraktivität der Versorgungsstandorte gesichert werden. Nicht zuletzt soll durch die Gesamtkonzeption eine funktionierende, möglichst wohnortnahe Grundversorgung gesichert und optimiert werden.

Insgesamt werden im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes die folgenden Schwerpunkte gesetzt:

- Aufstellung einer Einzelhandelskonzeption auf Basis der aktuellen Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung sowie der rechtlichen Rahmenbedingungen.

1. ANLASS UND ZIELSETZUNG

- Markt- und Standortanalyse zur aktuellen Einzelhandelssituation in der Gemeinde Dötlingen (inkl. Darstellung der siedlungsräumlichen Rahmenbedingungen, gesamtstädtische Nachfrage- und Angebotsanalyse, standortspezifische städtebauliche Analyse).
- Darstellung perspektivischer Handlungsbedarfe unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung, den allgemeinen Angebots- und nachfrageseitigen Trends im Einzelhandel sowie der grundzentralen Versorgungsfunktion Dötlingens.
- Prüfung und Aktualisierung der übergeordneten Entwicklungszielstellungen zur Sicherung und Fortentwicklung des Einzelhandels in Dötlingen.
- Fortschreibung des Zentren- und Standortmodells der Einzelhandelsstruktur in Dötlingen.
- Überprüfung der Abgrenzung und Funktionszuweisung sowie Herleitung von Entwicklungsempfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche im Gemeindegebiet.
- Überprüfung von Ergänzungsstandorten (i.S. eines künftigen Ausbaus der Einzelhandelsangebote).
- Darlegung von Grundlagen eines Nahversorgungskonzeptes zur Steuerung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels unterhalb der Ebene von zentralen Versorgungsbereichen (z.B. Ergänzungsstandorte in verschiedenen Ortsteilen).
- Überprüfung und ggf. Modifizierung der Dötlinger Sortimentsliste.
- Überarbeitung der Steuerungsleitsätze in Form von Entwicklungsempfehlungen, die u.a. auch vorhabenspezifische und rechtssichere Zulässigkeitsentscheidungen hinsichtlich bauleitplanerischer Festsetzungsmöglichkeiten vorbereiten.

Um zukünftig eine zielgerichtete Einzelhandelsstruktur in Dötlingen zu sichern, zu entwickeln und dauerhaft zu stärken, stellt das vorliegende Einzelhandelskonzept Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung sowie informelle Grundlagen für Projektentwickler, Investoren und Immobilieneigentümer zur Verfügung. Zudem enthält das Einzelhandelskonzept auch Inhalte und Empfehlungen, die für weitere Adressaten von Interesse sein können: die Wirtschaftsförderung, örtliche Händler sowie die Bürgerinnen und Bürger aus Kunden- und Besucherperspektive.

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Stadtentwicklung wurden alle wichtigen Zwischenschritte und erarbeiteten Empfehlungen eng zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung abgestimmt. Ergänzend wurde die Industrie- und Handelskammer Oldenburg frühzeitig beteiligt.

Auf diese Weise wurde im Erarbeitungsprozess sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und auch die besonderen örtlichen Gegebenheiten in Dötlingen Berücksichtigung finden.

2. RAHMENRECHTLICHE UND STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE STANDORTASPEKTE

2. Rahmenrechtliche und städtebaulich-funktionale Standortaspekte

2.1 PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG VON EINZELHANDELSKONZEPTEN

Die räumlich-funktionale Steuerung von Einzelhandelsangeboten und -strukturen obliegt der kommunalen Hoheit. Durch das Bau- und Planungsrecht sind Kommunen grundsätzlich mit weitreichenden Befugnissen ausgestattet, um z.B. die Standortwahl u.a. von Handelsbetrieben sinnvoll zu steuern. Nur dadurch lassen sich für Kommunen mit zentralörtlicher Funktion die nach dem Landesplanungsrecht verpflichtend auferlegten kommunalen Versorgungsaufgaben für seine Einwohner*innen planungsrechtlich erreichen.

Durch eine aktive kommunale Bauleitplanung kann die öffentliche Hand Einfluss darauf nehmen, einen für die Einwohner*innen sowie Besucher*innen interessanten Nutzungsmix der Innenstadt bzw. der Ortszentren zu entwickeln, zu stabilisieren und auszubauen.

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

Rechtliche Rahmen für das vorliegende Einzelhandelskonzept sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die dazu ergangene Rechtsprechung. Der Bundesgesetzgeber hat mit den Novellen des BauGB die Bedeutung von kommunalen Einzelhandelskonzepten im Rahmen der Bauleitplanung gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie nunmehr auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar. Die Bedeutung von kommunalen Einzelhandelskonzepten hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) deutlich hervorgehoben¹. Neben den übergeordneten bundesrechtlichen Regelungen sind die landesrechtlichen Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung zu berücksichtigen.

Ein Einzelhandelskonzept soll als politisch getragenes Leitkonzept eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung und den kommunalen Entwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden. Wesentliche formelle Voraussetzung für eine Verbindlichkeit eines Einzelhandelskonzeptes ist ein politischer Beschluss, damit es als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der bauleitplanerischen Abwägung formalrechtlich berücksichtigt werden kann.

¹ BVerwG Urteile vom 27.03.2013 – AZ: 4 CN 6/11, 4 CN 7/11, 4 C 13/11.

2. RAHMENRECHTLICHE UND STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE STANDORTASPEKTE

2.2 LANDESPLANERISCHE VORGABEN

Kernelement der räumlichen Entwicklung in Niedersachsen bildet das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (im Folgenden kurz: LROP) das am 17.02.2017 in Kraft getreten ist und zuletzt am 07.09.2022 geändert wurde. Während ein Oberzentrum zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des spezialisierten höheren Bedarfs bereitstellt, sind die Mittelzentren für den gehobenen Bedarf und die Grundzentren zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs ausgelegt (vgl. LROP 2017, Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Satz 4).

Die Festlegung der zentralen Orte unterhalb der Mittelzentren erfolgte durch das regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Oldenburg (RROP), welches sich seit dem 21.10.2011 in der Neuauflage befindet. Der Ortsteil Neerstedt der Gemeinde Dötlingen war dort bereits als Grundzentrum festgelegt; diese Einstufung wird durch das RZEHK bestätigt.

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden die landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele [Z] und Grundsätze [G] entsprechend den lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen in der Fassung vom 17.09.2022 finden sich folgende Ziele und Grundsätze zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben. Im Folgenden sind die für die Entwicklung des Einzelhandels in Dötlingen wesentlichen Vorgaben aus der Landesplanung beschrieben. Diese sind bei der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Dötlingen zu berücksichtigen:

Abschnitt 2.2 Ziffer 01 (G):

„Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.“

Die Angebote sollen unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen von jungen Familien und der Mobilität der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen sowie der sich abzeichnenden Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung, der Alters- und der Haushaltsstruktur bedarfsgerecht in allen Teilräumen gesichert und entwickelt werden.“

Abschnitt 2.2 Ziffer 02 (G):

„Alle Gemeinden sollen für ihre Bevölkerung ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit sichern und entwickeln.“

Maßstab der Sicherung und Angebotsverbesserung in der überörtlichen Daseinsvorsorge soll ein auf die gewachsenen Siedlungsstrukturen, die vorhandenen Bevölkerungs- und Wirtschaftsschwerpunkte und die vorhandenen Standortqualitäten ausgerichtetes, tragfähiges Infrastrukturnetz sein.“

2. RAHMENRECHTLICHE UND STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE STANDORTASPEKTE

Abschnitt 2.2 Ziffer 03 (Z):

„Zentrale Orte sind Grundzentren. Die Funktionen der Grundzentren sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur in allen Landesteilen zu sichern und zu entwickeln.“

Abschnitt 2.2 Ziffer 04 (Z):

„Zentrale Orte sind in den Regionalen Raumordnungsprogrammen im Benehmen mit den Gemeinden räumlich als zentrale Siedlungsgebiete festzulegen.“

Abschnitt 2.2 Ziffer 05 (Z):

„Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote sind an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten.“

Die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln. Es sind zu sichern und zu entwickeln in Grundzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs ...“

Abschnitt 2.3 Ziffer 01 (G):

„Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.“

Abschnitt 2.3 Ziffer 02 (Z):

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 10 entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller- Direktverkaufszentren. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen).“

Abschnitt 2.3 Ziffer 03 (Z):

„In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).“

2. RAHMENRECHTLICHE UND STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE STANDORTASPEKTE

Abschnitt 2.3 Ziffer 04 (Z):

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).“

Abschnitt 2.3 Ziffer 05 (Z):

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist; Satz 2 bleibt unberührt.“

Abschnitt 2.3 Ziffer 06 (Z):

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig,

- a) wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt oder
- b) 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.“

Abschnitt 2.3 Ziffer 07 (Z):

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen (Abstimmungsgebot). Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden. Zur Verbesserung der Versorgungsstrukturen in Grenzümgebungen soll eine grenzüberschreitende Abstimmung unter Berücksichtigung der Erreichbarkeiten und gewachsener Strukturen erfolgen.“

Abschnitt 2.3 Ziffer 08 (Z):

„Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).“

2. RAHMENRECHTLICHE UND STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE STANDORTASPEKTE

Abschnitt 2.3 Ziffer 10 (Z):

„Abweichend von Ziffer 02 Satz 1 sowie den Ziffern 03 bis 05 sind neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente auf mind. 90 vom Hundert der Verkaufsfläche periodische Sortimente sind, auch zulässig, wenn

- sie an Standorten errichtet werden, die im Regionalen Raumordnungsprogramm als Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung festgelegt sind,
- sie den Anforderungen der Ziffern 07 (Abstimmungsgebot) und 08 (Beeinträchtigungsverbot) entsprechen,
- sie im räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Ortskern oder mit Wohnbebauung liegen und
- ihr jeweiliges Einzugsgebiet den zu versorgenden Bereich im Sinne des Satzes 4 nicht überschreitet.

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

2.3 REGIONALPLANERISCHE GRUNDLAGEN

Nach Angaben des Landkreises Oldenburg gehört Dötlingen zu den ältesten Orten im Oldenburger Land. In ihrer jetzigen Form existiert sie seit 1933 und umfasst 15 Bauerschaften. Obwohl die Gemeinde Dötlingen überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist, bietet sie in den größeren Orten Dötlingen, Neerstedt, Aschenstedt und Brettorf ein reizvolles Wohnumfeld. Die Wirtschaft stellt sich als eine gesunde Mischung kleinerer und mittlerer Betriebe vor allem aus Handel, Handwerk und Dienstleistung dar².

Für den Landkreis Oldenburg liegt kein gültiges Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) vor. Eine Neuauftellung des RROP ist vom Kreistag am 21.10.2011 beschlossen, per dato nicht aufgestellt worden. Mittlerweile liegt ein vorläufiges Konzept der Zentralen Orte im Landkreis Oldenburg vor, in welchem die Ortschaft Neerstedt als Grundzentrum für die Gemeinde Dötlingen festgelegt worden ist.

Die Gemeinde Dötlingen gehört seit 2009 nach einem Staatsvertrag zwischen dem Land Niedersachsen und der Freien und Hansestadt Bremen dem Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. als Mitglied an. Am 04.12.2013 wurde als Anlage zum raumplanerischen Vertrag das Regionale Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen (RZEHK) in der aktuell geltenden Fassung der 1. Fortschreibung (Stand 22.10.2014) aufgestellt.

² Quelle: <https://www.oldenburg-kreis.de/portal/seiten/staedte-und-gemeinden-900000013-21700.html>

2. RAHMENRECHTLICHE UND STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE STANDORTASPEKTE

Im RZEHK wird dazu u.a. ausgeführt:

3.6 Lokale Einzelhandelskonzepte

Eine wesentliche Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung in der Region bilden die Einzelhandelskonzepte der Städte und Gemeinden. Sie können die Wirkung und Umsetzung des Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzepts fördern. Daher verpflichten sich alle Städte und Gemeinden, zeitnah lokale Einzelhandelskonzepte für das Gesamtgemeindegebiet zu erstellen oder anzupassen und regional abzustimmen. Für Grundzentren mit weniger als 20.000 Einwohnern ist es ausreichend, wenn ein solches kommunales Einzelhandelskonzept spätestens dann vorliegt, wenn

- *die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojekts oder Nahversorgungsprojekts über 800 qm Verkaufsfläche oder*
- *entsprechende Ansiedlungsplanungen anstehen.*

Bei der Erstellung der lokalen Einzelhandelskonzepte ist Folgendes zu berücksichtigen:

- *Festlegung von*
 - *Lokaler Sortimentsliste*
 - *Abgrenzung „zentraler Versorgungsbereich der Region“*
 - *bei Bedarf: Festlegung von „Standorten zur Nahversorgung“ und ggf. Abgrenzung von Nahversorgungszentren als sonstige zentrale Versorgungsbereiche von örtlicher Bedeutung*
 - *bei Bedarf: Abgrenzung „Ergänzungsstandorte für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“*
 - *falls vorhanden: Abgrenzung „sonstiger großflächiger Einzelhandelsstandorte im Bestand“*
- *Einbindung des Kommunalverbunds; eine frühzeitige Einbindung von Nachbarkommunen und des jeweils zuständigen Landkreises wird empfohlen*
- *Abstimmung des kommunalen Einzelhandelskonzepts im Rahmen eines Beteiligungsverfahrens in entsprechender Anwendung des § 2 Abs. 2 BauGB mit den Nachbarkommunen, dem jeweils zuständigen Landkreis und dem Kommunalverbund*
- *Beschluss des lokalen Einzelhandelskonzepts als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB*

Den Städten und Gemeinden wird empfohlen, sich bei der Erstellung von lokalen Einzelhandelskonzepten an den Begriffsbestimmungen des Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzepts zu orientieren.

Entsprechend den Festlegungen im RZEHK sollen die Empfehlungen und Hinweise i.S. einer frühzeitigen Beteiligung des Kommunalverbundes im Zuge der Erarbeitung der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Dötlingen berücksichtigt werden.

3. METHODIK

3. Methodik

In Einzelhandelskonzepten wird für einen abgegrenzten Raum (z. B. eine Gemeinde) die Ausstattung mit Einzelhandelsbetrieben, die räumliche Ordnung sowie das Entwicklungspotential analysiert, um auf dieser Basis Handlungsempfehlungen für den Städtebau, die Stadt- und Ortsplanung sowie für die Raumplanung abzuleiten. Konkret ergibt sich daraus ein breites Spektrum für unterschiedliche Vorgehensweisen, die sich nach ihrem Ziel, nach dem Umfang der zu betrachtenden Aspekte, nach dem untersuchten Gebiet, nach dem zugrunde gelegten Zeitraum und nach der rechtlichen Verbindlichkeit deutlich unterscheiden können³.

3.1 NACHFRAGEANALYSE

Einen wichtigen Baustein der Grundlagenermittlung stellt die Analyse der Nachfrageseite dar. Sie ermöglicht in der Gegenüberstellung mit der Angebotssituation Rückschlüsse über den Angebots- und Leistungsstand des Einzelhandels. In den folgenden Analysen wird auf Sortimentskaufkraftdaten der GfK GeoMarketing GmbH, Bruchsal, zurückgegriffen. Diese sogenannten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern, die 2-jährlich aktualisiert veröffentlicht werden, vermitteln das Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Einheit (Region, Stadt, Kommune, einzelne Ortsteile und Gemeinden) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes. Die GfK-Einzelhandelskaufkraft ist der Teil der allgemeinen GfK-Kaufkraft, der im Einzelhandel ausgegeben werden kann. Vereinfacht kann die GfK-Kaufkraft als Summe des verfügbaren Einkommens pro Region bezeichnet werden.

Dieses verfügbare Einkommen kann von den Konsumenten für unterschiedliche Zwecke ausgegeben werden: So wird der eine Teil der Ausgaben für Einkäufe im Einzelhandel, der andere Teil für Mieten, Hypothekenzinsen, Versicherungen, Autokosten, für Reisen oder Dienstleistungen verwendet. Die Relationen zwischen dem zur Verfügung stehenden Einkommen und den „einzelhandelsrelevanten“ Ausgaben lassen sich auf der Basis der vom Statistischen Bundesamt durchgeführten Einkommens- und Verbrauchsstichprobe ermitteln.

Bei der Berechnung der GfK Einzelhandelskaufkraft sind die Ausgaben für folgende Warengruppen berücksichtigt:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Kleidung, Schuhe
- übrige Güter für die Haushaltsführung (u. a. Möbel, Bodenbeläge, Haushaltselektrogeräte, Heimtextilien, Gartenbedarfsartikel, Reinigungsmittel)
- Körper- und Gesundheitspflege
- Bildung und Unterhaltung (z. B. TV, Radio, Bücher, Fotobedarf, Zeitschriften, Spielwaren, Sportartikel)
- Persönliche Ausstattung (Uhren, Schmuck, etc.)

³ Anlehnung an: Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. Neue gif-Richtlinie 2022 – Qualitätskriterien für projektbezogene Auswirkungsanalysen

3. METHODIK

Ausgaben für Kraftfahrzeuge und Brennstoffe sowie Dienstleistungen und Reparaturen bleiben unberücksichtigt.

Die Berechnung der zugrundeliegenden Einkommen erfolgt aus der Lohn- und Einkommensteuerstatistik unter Berücksichtigung staatlicher Transferzahlungen (Renten, Pensionen, Arbeitslosengeld I und Arbeitslosengeld II, Wohn- und Kindergeld sowie BAföG).

Bei den ausgewiesenen Haushaltsdaten handelt es sich um Projektionen der GfK, die auf die Ergebnisse des Mikrozensus des Statistischen Bundesamtes abgestimmt sind. Auf der Grundlage der prognostizierten Einzelhandelsumsätze und der Umsätze des Versandhandels wird eine Kaufkraft für den Einzelhandel ermittelt.

Ergänzend dazu bilden sekundärstatistische Materialien wie u.a. Gutachten, Pläne, Programme, Vorlagen und Veröffentlichungen sowie sonstige Quellen wie u.a. lokale Tageszeitungen weitere wichtige Informationsgrundlagen der vorliegenden Untersuchung.

Die gesamte sortimentsspezifische Erhebungssystematik ist im Anhang dezidiert nach Fristigkeiten und Sortimentsgruppen abgebildet.

3.2 ANGEBOTSANALYSE

Der Analyse der Angebotssituation liegen Daten aus einer umfassenden Bestandserhebung aller Einzelhandelsbetriebe (inkl. Leerstände) zugrunde, die unser Büro im Juli 2023 durchgeführt hat⁴. Im Rahmen dieser Erhebung wurden alle Ladengeschäfte des funktionellen Einzelhandels sowie erkennbare Leerstände erfasst und kartiert.

Der Erhebung liegt gemäß dem Urteil des BVerwG vom 24.11.2005, 4 C 10.04 folgende Definition der Verkaufsfläche zugrunde: bei der Berechnung der Verkaufsfläche die dem Kunden zugängliche Fläche maßgeblich. Hierzu gehören auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden.

- Auch zur Verkaufsfläche sind diejenigen Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwägt und verpackt.
- Ebenso zählen dazu die Flächen eines Windfangs und des Kassenvorraums (einschließlich des Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials).

⁴ Zum funktionellen Einzelhandel (auch Einzelhandel im engeren Sinne genannt) werden neben dem eigentlichen Einzelhandel im engeren Sinne auch das Nahrungsmittelhandwerk (Bäckereien, Metzgereien, Konditoreien, Dorfläden) sowie weitere, in ihrer Funktion vergleichbare Einzelhandelseinrichtungen gezählt. Kfz- und Brennstoffhandel werden nicht dem Einzelhandel im engeren Sinne zugerechnet, wohl aber Tankstellenshops, Kiosks und Apotheken.

3. METHODIK

- Flächen für die Pfandrücknahme sind gemäß aktueller Rechtsprechung (Urteil OVG NRW (AZ 7 B 1767 / 08) vom 06. Februar 2009) der Verkaufsfläche zuzurechnen soweit sie dem Kunden zugänglich sind. Pfandlagerräume zählen hingegen nicht zur Verkaufsfläche.
- Ebenfalls nicht zur Verkaufsfläche zählen solche Flächen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar handwerkliche Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt sowie die reinen Lagerflächen.
- Abstellflächen für Einkaufswagen gehören, soweit sie außerhalb des Gebäudes gelegen sind, grundsätzlich nicht zur Verkaufsfläche.

Im Rahmen dieser Vollerhebung sind damit die Gesamtverkaufsflächen aller Einzelhandelsbetriebe erfasst, wobei ein Augenmerk auf die jeweilige Hauptbranche des Betriebes gerichtet war. Diese primärstatistische Erhebung dient als wichtige Datenbasis und fundierte Bewertungsgrundlage. Mit Blick auf die jüngere Rechtsprechung zum Themenkomplex Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung ist eine solche dezidierte Bestandserfassung erforderlich in der insbesondere auch relevante Nebensortimente erfasst wurden, die neben den klassischen Hauptsortimenten ggf. zentrenrelevante Funktion einnehmen können. Als solche erkennbare „Verkaufsflächen im Freien“ wurden ebenfalls als Verkaufsfläche angerechnet, wobei ggf. temporäre Außenverkaufsflächen (z.B. nur in den Sommermonaten) entsprechend auf den jahreszeitlichen Anteil gerechnet wurden.

Es wurde im Rahmen der Erhebung eine Differenzierung in 17 Sortimentsgruppen vorgenommen.

01 Foodbereich	02 Gesundheit, Pflege
03 Bekleidung	04 Schuhe, Lederwaren
05 Einrichtungsbedarf	06 Hausrat
07 Elektrohaushaltsgeräte	08 Unterhaltungselektronik, elektronische Medien
09 Informationstechnologie	10 Telekommunikation
11 Foto, Optik	12 Uhren, Schmuck
13 Bücher, Schreibwaren	14 Spielwaren, Hobbys
15 Sportbedarf, Camping	16 Baumarktsortimente
17 Baby-, Kinderartikel	

Zum Foodbereich zählen folgende Einzelsortimente:

0101 Backwaren	0110 Tiefkühlkost	0119 Erfrischungsgetränke
0102 Fleisch	0111 Babynahrung	0120 Sonstige alkoholfreie Getränke
0103 Wurst	0112 Frühstückspunkte	0121 Bier
0104 Fisch	0113 Konserven	0122 Wein
0105 Käse	0114 Fertiggerichte	0123 Sekt
0106 Molkereiprodukte, Eier	0115 Sonstige Nahrungsmittel	0124 Spirituosen
0107 Obst	0116 Kaffee	0125 Sonstige alkoholhaltige Getränke
0108 Gemüse	0117 Tee	0126 Tabakwaren
0109 Süßwaren	0118 Wasser	

Die zum Foodbereich zählenden Einzelsortimente sind Teil der kurzfristigen Nahversorgungsgüter, welche nach den landesplanerischen Grundsätzen und Zielen in zentralen Orten zur täglichen Bedarfsdeckung seiner Einwohner*innen vollumfänglich angeboten sein sollten.

3. METHODIK

Zu den Gütern des kurzfristigen Bedarfs (auch „Foodbereich“ oder „täglicher Bedarf“ genannt) werden häufig und überdies die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel (vorstehend und von der GfK auch als ‚Foodbereich‘ bezeichnete Sortimente), Gesundheit und Körperpflege, Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Blumen (ausschl. Schnittblumen und kleinere Topfpflanzen) und Tierbedarfsortimente (ausschl. Tiernahrung, Tierpflegeprodukte) gezählt.

Unter Nahversorgung oder wohnungsnaher Grundversorgung wird die Versorgung der Bevölkerung mit nahversorgungsrelevanten Gütern des kurzfristigen (täglichen) Bedarfs verstanden, die in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden sollte.

Neben einer rein quantitativen Betrachtung sind vor allem räumliche und qualitative Aspekte (Erreichbarkeit und Betriebsformenmix) von Bedeutung, die ergänzend bei der Bewertung der Angebotssituation zu berücksichtigen waren.

Neben dem Foodbereich zählen folgende Einzelsortimente zum sog. „Nonfoodbereich“:

Sortimente im Überblick II				
02-17 Nonfoodbereich (Hauptsortiment inkl. Einzelsortimente)				
02 Gesundheit, Pflege Enthält: Medizinische & orthopädische Artikel, pharmazeutischer Bedarf, Körperpflege und Kosmetik, Hygieneprodukte und Papierwaren, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel	05 Einrichtungsbedarf 0501 Möbel 0502 Haustextilien	09 Informationstechnologie Enthält: Personal Computer, Software, Peripheriegeräte etc.	13 Bücher, Schreibwaren 1301 Bücher 1302 Zeitungen, Zeitschriften 1303 Schreibwaren	16 Baumarktsortimente 1601 Garten 1602 Autozubehör 1603 Tierbedarf 1604 Sonstiges Baumarktsortiment
03 Bekleidung 0301 DOB 0302 HAKA 0303 KOB 0304 Wäsche 0305 Strumpfwaren 0306 Sonstige Bekleidung	06 Hausrat Enthält: Kochgeschirr, Schneidwaren, Bestecke, Glas, Porzellan, Keramik, Plastikwaren, Wohnaccessoires etc.	10 Telekommunikation Enthält: Mobiltelefone, Telefon- und Telefaxgeräte etc.	14 Spielwaren, Hobbys Enthält: Brett-, Würfel- und Kartenspiele, Puppen, Plüschtiere, Bauspielzeug, Fahrzeuge, Modellbau, Bastel- und Malspielwaren, Musikinstrumente, Münz-, Briefmarken-u.a. Sammlungen, Antiquitäten etc.	17 Baby-, Kinderartikel Enthält: Kinderwagen, -buggies, Auto-kindersitze, Tragetaschen, Wickeltaschen, Laufstall, Reisebetten, Baby- / Kleinkindspielwaren
04 Schuhe, Lederwaren 0401 Schuhe 0402 Lederwaren	07 Elektrohaushaltsgeräte 0701 Elektrogroßgeräte 0702 Elektrokleingeräte	11 Foto, Optik 1101 Foto 1102 Optik	12 Uhren, Schmuck Enthält: Uhren und Schmuck aus Edelmetallen und/oder anderen Materialien	15 Sportbedarf, Camping 1501 Fahrräder 1502 Sonstiger Sportbedarf, Camping
	08 Unterhaltungselektronik, elektronische Medien 0801 Bild-, Tonträger 0802 Unterhaltungselektronik			

© GfK - Sortimente im Überblick Datenabruf unter <https://shop.gfk-geomarketing.de/de/amfile/file/download/file/68/product/90/>

Zusammenfassend handelt es sich bei den Sortimentsgruppen 01 (Foodbereich), 02 (Gesundheit, Pflege), 1302 (Zeitungen, Zeitschriften), 1303 (Schreibwaren) sowie 1603, (Tierbedarf) um Verbrauchsgüter des kurzfristigen / täglichen Bedarfs, wogegen alle weiteren Sortimentsgruppen als Gebrauchsgüter dem mittel- oder langfristigen Bedarf zuzurechnen sind.

4. ENTWICKLUNGSTENDENZEN IM EINZELHANDEL

4. Entwicklungstendenzen im Einzelhandel

4.1 ALLGEMEIN

Bis Ende 2019 führten ein steigendes Beschäftigungsniveau in Deutschland sowie Zuwächse beim verfügbaren Einkommen zu einem soliden Wirtschaftswachstum, verbunden mit einem stetigen und deutlichen Anstieg der privaten Konsumausgaben.

Die Jahre 2020 und 2021 sowie das erste Halbjahr 2022 haben allen Vertriebskanälen des Einzelhandels ihren Stempel aufgedrückt. Die Pandemie-Jahre 2020 und 2021 bis hin zum 1. Quartal 2022 waren und sind geprägt von Einschränkungen durch Auflagen zur Einschränkung der Coronakrise.

Die Ausgaben der privaten Haushalte sanken 2020 erstmalig seit 1970, wie das Statistische Bundesamt festgestellt hat. Der Einzelhandelsumsatz legte dagegen trotz der Einschnitte durch die Pandemie kräftig zu und im stationären Lebensmitteleinzelhandel gaben die Deutschen 2020 / 2021 deutlich mehr aus.

Grund dafür dürfte sein, dass mehr von zu Hause gearbeitet, auf Vorrat gekauft und durch den Lock-down im Gastgewerbe weniger auswärts gegessen wurde. Hotels und Restaurants bekamen dies hart zu spüren: Die Konsumausgaben für Beherbergungs- und Gaststättendienstleistungen fielen 2020 um ein Drittel.

Die im Zuge der Covid-19-Pandemie verordneten Schließungen großer Teile des stationären Handels sowie Kontakteinschränkungen führten zu einem nachhaltig veränderten Verbraucherverhalten und überproportionalen Marktanteilsgewinnen des Distanzhandels.

Darüber hinaus belasten die wirtschaftlichen Einschränkungen durch die Kriegshandlungen in der Ukraine die Erzeugerpreise wegen der einhergehenden Rohstoffknappheit erheblich. Infolge der Rohproduktenknappheit reagiert die Nahrungsmittelindustrie aufgrund der Energieverteuerung mit deutlichen Kostenanstiegen bei nahezu allen Grundnahrungsmitteln.

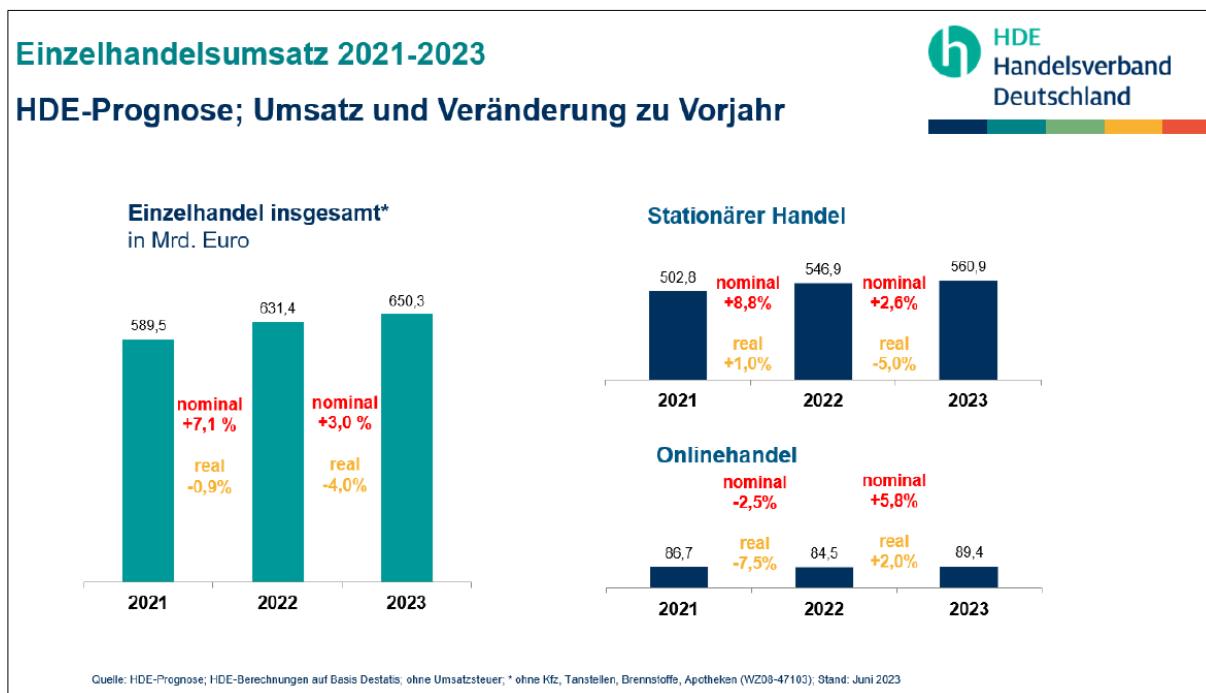
Es wurden im Jahr 2021 Einzelhandelsumsätze (incl. Online- und Versandhandel) i.H. von rd. 589,5 Mrd. Euro, im Jahr 2022 von rd. 631,4 Mrd. Euro erzielt. Für 2023 wird derzeit ein Jahresumsatz i.H.v. rd. 650,3 Mrd. Euro prognostiziert.

Angesichts der nach wie vor hohen Inflation passte der Handelsverband Deutschland (HDE) per Pressemitteilung vom 04.07.2023 seine Umsatzprognose 2023 für den Einzelhandel an. Die neue Prognose geht im Vorjahresvergleich (2022) für 2023 von einem nominalen Plus von 3,0 Prozent aus (das entspricht einem realen Minus von – 4,0 Prozent).

Differenziert nach den Absatzkanälen „stationär“ und „online“ wird der stationäre Einzelhandel 2023 voraussichtlich 560,9 Mrd. Euro Umsatz erreichen, das entspricht einem realen Minus von 5,0 % (nominal 2,6 %). Der Onlinehandel wird hingegen auf einen Jahresumsatz von 89,4 Mrd. Euro taxiert, das entspricht einem realen Plus von 2,0 % (nominal plus 5,8 %).

4. ENTWICKLUNGSTENDENZEN IM EINZELHANDEL

Abb. 1: Umsatzentwicklung im deutschen Einzelhandel 2021 – 2023



Quelle: HDE-Pressekonferenz, Stand Juni 2023 – Datenabruf unter: <https://einzelhandel.de/hdepk?tmpl=component&print=1>

4.2 ONLINE-HANDEL

Die Umsatzentwicklungen im Onlinehandel lassen (seit Beginn der statistischen Erfassung 2007) einen permanent überdurchschnittlichen Jahreszuwachs und deutlich steigende Umsatzanteile am gesamten Einzelhandelsumsatz erkennen.

Insbesondere für den Onlinehandel hat sich die Covid-19-Pandemie als Wachstumstreiber erwiesen. Prognostizierte der HDE in seiner Konjunkturmfrage aus dem Frühjahr 2020 noch einen Umsatzzuwachs auf 63,9 Mrd. Euro für das Jahr 2020, so sorgten die Lockdowns in Teilen des stationären Einzelhandels für erhebliche Sondereffekte im Onlinehandel, die sich schließlich auf einen Jahresumsatz von 72,8 Mrd. Euro addierten. Das entsprach (trotz Pandemieeinschränkungen) einem Anstieg von 23,0 %.

Dabei konnte der Onlinehandel insbesondere im Nonfood-Bereich, der 2020 auf rd. 373 Mrd. Euro Gesamtumsatz gewachsen ist, erhebliche Marktanteile für sich gewinnen. Mittlerweile wird fast jeder 5. Euro im Internet bestellt.

Auch das Jahr 2021 startete mit erheblichen Beeinträchtigungen für den stationären Einzelhandel, so dass für das Jahr 2021 ein weiterer Umsatzzuwachs im Onlinehandel auf 86,7 Mrd. Euro (+19,1 %) zu verzeichnen ist. Für das Jahr 2023 prognostiziert der HDE in seinem Online-Monitor 2023 trotz der Wirtschaftskrise noch einen Anstieg um rd. 4,9 Mrd. Euro auf 89,4 Mrd. Euro, ein weiteres Wachstum um 5,8 % ggü. dem Vorjahr.

4. ENTWICKLUNGSTENDENZEN IM EINZELHANDEL

4.3 LEBENSMITTELEINZELHANDEL

Nach den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sind die Umsätze im Lebensmitteleinzelhandel im Jahr 2020 pandemiebedingt gegenüber dem Vorjahr 2019 um real 5,7 Prozent bzw. nominal 8,5 Prozent sprunghaft von 186 Mrd. Euro auf 207 Mrd. Euro angestiegen. Das Ausgabenniveau für Lebensmittel (inkl. Getränke und Tabakwaren) nahm 2021 mit rd. 208 Mrd. Euro und 2022 mit rd. 210 Mrd. Euro weiter, wenn auch nicht mehr so sprunghaft, geringfügig zu.

Der Lebensmitteleinzelhandel war als systemrelevanter Wirtschaftszweig von 2020 bis heute nicht von Ladenschließungen betroffen. Er hat in hohem Maße von der pandemiebedingten Schließung der Gastronomie profitiert; Homeoffice und Homeschooling haben zu der ‚Notwendigkeit‘ des Kochens zu Hause geführt.

Das starke Wachstum 2020 wird von den renommierten Marktforschungsinstituten u. a. auf die zeitweise Schließung der Gastronomie und den hohen Anteil an Beschäftigten im Homeoffice zurückgeführt. Seit 2021 macht sich ein Produkt-, Preis- und Qualitätsbewusstsein bei Verbraucher*innen bemerkbar. Dieses führt zu reduzierten und kostenbewussteren Einkäufen. Noch 2020 bis Anfang 2022 war der Trend zu höherwertigeren (Ausweitung der angebotenen Bio-Sortimente, höherer Convenience-Anteil) und damit auch teureren Produkten, die insbesondere während der Lockdown-Phasen zum außerordentlich guten Ergebnis beigetragen haben, deutlich spürbar. Diese Effekte haben 2022 seit Beginn der Kriegshandlungen in der Ukraine deutlich nachgelassen.

Der Onlinehandel von Lebensmitteln hat im Jahr 2022 gegenüber dem Jahr 2020, angetrieben durch die Corona-Pandemie, einen (relativ gemessen) überdurchschnittlichen Umsatzwachstum um rd. 22,7 Prozent (von 2,0 Mrd. in 2020 auf 2,4 Mrd. Euro in 2022) erfahren. Insgesamt betrachtet fällt der Onlineanteil der Lebensmittel im Hinblick auf das Gesamtvolumen im Lebensmitteleinzelhandel mit rd. 2,4 % vergleichsweise unbedeutend aus.

Abb. 2: Onlineanteil Food und Nonfood 2020 - 2022



Quelle: HDE Online-Monitor 2023

4. ENTWICKLUNGSTENDENZEN IM EINZELHANDEL

Nicht alle Betriebstypen haben 2020 bis 2022 in gleichem Maße von den Ausgabesteigerungen und Umsatzzuwächsen im Lebensmitteleinzelhandel profitiert. Das höchste Wachstum mit einem Zuwachs von rd. 9 Prozent erzielten Verbrauchermärkte (Verkaufsflächenklasse ab ca. 2.000 qm). Sie profitierten von dem Pandemie-bedingten Trend zum „One-Stop-Shopping“ mit einem tiefen und breit aufgestellten Sortiment sowie mit ihren Frische- und wertigeren Produkten.

Das Umsatzplus der Discounter war mit 6,5 Prozent am zweithöchsten. Auch die Supermärkte konnten ihren Umsatz mit 6,3 Prozent in etwa auf dem Niveau der Discounter steigern. Und auch die in den vergangenen Jahren sukzessive an Umsatzrelevanz einbüßenden SB-Warenhäuser konnten einen Umsatzanstieg von 4 Prozent erzielen, obwohl sie als einziger Betriebstyp mit Schwerpunkt Lebensmitteln während des Lockdowns bundeslandabhängig Non-Food-Flächen für ihre Kunden sperren mussten.

Die Supermärkte in Deutschland konnten (ohne Discounter) laut EHI-Meldung vom 29.09.2022 ihre Umsätze im Jahr 2021 weiter steigern. Diese stiegen gegenüber dem Vorjahr um 2,2 Milliarden Euro und im Vergleich zum Jahr 2019 sogar um knapp 11 Milliarden Euro.

Dabei profitierten große Supermärkte mit Flächen zwischen 2.500 und 5.000 Quadratmeter ebenso wie Supermärkte mit Flächen von 400 bis 2.500 Quadratmetern. Laut EHI legten die großen Läden im Umsatz um 1,3 Milliarden Euro zu, während die kleineren Supermärkte 900 Millionen Euro mehr einnahmen.

In der Betrachtung der letzten 10 Jahre fällt vor allem der große Sprung der Supermarktumsätze im Jahr 2020 auf. Im ersten Jahr der Corona-Pandemie stieg der Umsatz rapide um rekordhafte 13 Prozent an (in Summe 8,7 Milliarden Euro), in den Jahren davor wuchsen die Umsätze stets in einer Bandbreite von jährlich 3 bis 5 Prozent. Die Lebensmitteleinzelhändler profitierten von den Auswirkungen der Corona-Pandemie und den von der Politik verfügbaren Lockdowns. Dabei ergab sich die Größe und das breite Sortiment der Supermärkte als Vorteil, denn Verbraucher reduzierten wegen der Kontaktbeschränkungen auch die Frequenz der Supermarktbesuche. Dabei erhöhte sich jedoch die Einkaufsmenge des einzelnen Einkaufs deutlich. Discountmärkte mit einer kleineren Produktvielfalt waren dort eher im Nachteil.

Eines der wichtigsten Themen im deutschen Lebensmitteleinzelhandel ist der Wettbewerb und die zu beobachtende zunehmende Verschmelzung der Betriebsformen im Vollsortiment und Discount. Nachdem Supermärkte und Verbrauchermärkte in den letzten Jahren Marktanteile für sich zurückgewinnen konnten, verstärkten die Lebensmitteldiscounter die Anstrengungen, diesen Marktanteil für sich zurückzuholen. Während in den vergangenen Jahren Markenprodukte und eine höhere Sortimentsvielfalt eine eher geringere Rolle bei den Discountern einnahmen, rücken diese ebenso wie eine zu beobachtende ‚Veredelung‘ der Ladenflächen aktuell in den Vordergrund.

Die Preissprünge bei Lebensmitteln führen aktuell wegen der spürbaren Inflation infolge des Ukraine-Krieges zu deutlichen Reaktionen der Konsument*innen. Sie geben zwar notgedrungen mehr für ihre Lebensmittel aus, doch sie wechseln auch zu preiswerteren Marken – und treten bei einzelnen Produkten zuweilen sogar in den Käuferstreik.

4. ENTWICKLUNGSTENDENZEN IM EINZELHANDEL

Wie eine Umfrage des Marktforschungsunternehmens POS-Pulse Anfang Juni d.J. zeigt, trifft die Inflation die Kunden durchaus heftig. So gaben mehr als 98 Prozent der Befragten an, dass die Preise in ihrem Supermarkt höher lägen als im vergangenen Jahr.

Tatsächlich legten Anfang Juni d.J. die Preise z.B. für Speiseöl, Milchprodukte (Käse, Joghurt, Butter) und Fleisch um rd. 80 Prozent zu. Auch Obst, Gemüse, Fisch und Süßwaren haben sich zunehmend verteuert. Die Lebensmittelpreise insgesamt sind nach Erhebungen des Statistischen Bundesamtes seit Mitte des vergangenen Jahres jeden Monat gestiegen und haben im April sogar um 8,6 Prozent zugelegt. Es zeigt sich, dass die Verbraucher in vielen Fällen nicht mehr bereit sind, die hohen Preise zu zahlen.

Grundsätzlich zeigt sich in allen Kategorien, dass die Kund*innen wegen der höheren Belastungen und aufgrund ihrer Verunsicherung ihre Ausgaben zurückfahren. So gaben selbst bei Grundnahrungsmitteln wie Obst (39 Prozent) und Gemüse (34 Prozent) viele Befragte an, weniger zu kaufen. Bei Süßwaren und Snacks waren es sogar 41 Prozent.

Das spiegelt sich bereits deutlich in den Kassen der Einzelhändler wider. So meldete jetzt das Statistische Bundesamt, dass der Einzelhandel mit Lebensmitteln im April im Vergleich zum Vormonat einen realen Umsatzrückgang von 7,7 Prozent hatte. Das Amt schreibt in seiner Mitteilung, dass dies vermutlich dem starken Preisanstieg geschuldet sei.

Die aktuelle Werbung der Supermarktketten stellt zunehmend den Preis in den Vordergrund. So hat Edeka eine Kampagne gestartet mit dem Claim: „In jedem Edeka steckt ein Discounter.“ Laut Handelsblatt.de vom 09.06.2022 werden besonders die Eigenmarken hervorgehoben. Edeka z.B. habe rund 7.000 Produkte zum Discountpreis im Sortiment und das macht deutlich, dass der Wettbewerb mit den Lebensmitteldiscountern erheblich zugenommen hat.

Ein Blick in die nahe Zukunft ist unter den jetzigen weltwirtschaftlichen und globalen Einschnitten kaum möglich, jedoch wird davon ausgegangen, dass weder ‚Discount‘ und ‚Vollsortiment‘ künftig erhebliche Markt- und Umsatzanteile des Anderen abringen können.

Prägnant und mit ständig wachsender Bedeutung gilt: Lebensmittel werden weiterhin bzw. zunehmend Vorort (primär am Wohnort) eingekauft. Der Onlinevertrieb ist bestenfalls in den Warenbereichen „Getränke“ (insbes. alkoholische Getränke, Wein & Sekt), „Körperpflege & Kosmetik“ sowie im Heimtierbedarf zunehmend steigerungsfähig.

5. STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE SITUATION

5. Städtebaulich-funktionale Situation

Die Analyse der städtebaulichen Funktion spiegelt die quantitativen und qualitativen (Ausstattungs-) Merkmale der Einzelhandelsangebotsstruktur insgesamt und (darunter) speziell der Nahversorgungsstruktur in Dötlingen wider.

Wie unter Kapitel 2.2 (Landesplanerische Vorgaben) erläutert, soll der Ortsteil Neerstedt der Gemeinde Dötlingen für möglichst alle Einwohner*innen als zentraler Ort (Grundzentrum) ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit sichern und entwickeln.

Gehobene und hochwertige Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfs werden grundsätzlich in den Mittel- und Oberzentren zur Verfügung gestellt und angeboten. Für die städtebaulich-funktionale Analyse in der Gemeinde Dötlingen ist demnach schwerpunktmäßig die Ausstattung von Einzelhandelsangeboten des kurzfristigen Bedarfs von Bedeutung.

5.1 SIEDLUNGSSTRUKTUR UND VERKEHRLICHE ANBINDUNG

Im Folgenden werden die relevanten siedlungsräumlichen Faktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur in Dötlingen vorgestellt. Eine Darstellung weiterer relevanter Angebots- und nachfrageseitiger Parameter folgt in den Kapiteln 5.2 und 5.3.

Der nach dem RZEHK in der Funktion als Grundzentrum ausgestattete Ortsteil Neerstedt der Gemeinde Dötlingen befindet sich im Landkreis Oldenburg und liegt im Gebiet des Naturparkes Wildeshauser Geest. Im Südwesten bildet die Hunte die Gemeindegrenze zu Wildeshausen und Großenkneten. Größere Orte innerhalb der Gemeinde sind Aschenstedt, Brettorf, Dötlingen und Neerstedt. Sitz der Gemeindeverwaltung ist Neerstedt.

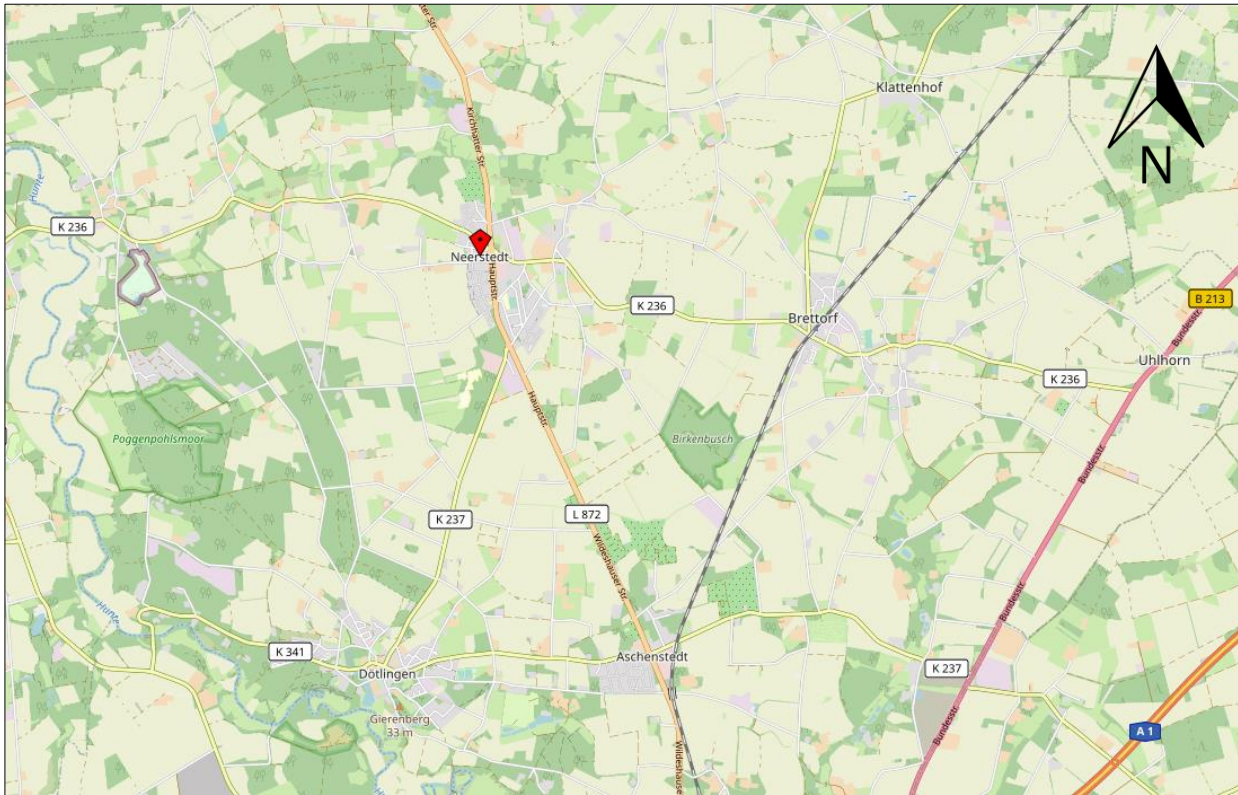
Die Gemeinde hat fünf Nachbargemeinden. Im Nordosten grenzt Dötlingen an die Gemeinde Ganderkesee, im Südosten an die Gemeinde Prinzhöfte, im Süden und Südwesten an die Stadt Wildeshausen, im Westen an die Gemeinde Großenkneten und im Nordwesten an die Gemeinde Hatten.

Verkehrstechnisch ist der (zentrale) Ortsteil Neerstedt der Gemeinde Dötlingen über die Bundesautobahn A 1, Abfahrt Wildeshausen-Nord (rd. 9 km, 9 Autominuten) und Abfahrt Wildeshausen-West (rd. 16 km, 15 Autominuten) erreichbar. Darüber hinaus ist der Ortsteil Neerstedt von der Bundesautobahn A28 über die Abfahrten Hatten rd. 12 km (automobil rd. 12 Min.) und Delmenhorst-Deichhorst in rd. 17 km (automobil rd. 15 Min.) sowie über die Bundesstraße 213 in rd. 7 km (7 Autominuten) angebunden.

Durch die Gemeinde Dötlingen verlaufen die Landstraße 872 sowie die Kreisstraßen 236, 237, 327 und 341.

5. STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE SITUATION

Abb. 3: Verkehrliche Anbindungen Neerstedt und Dötlingen



Quelle: © OpenStreetMap, Lizenz: Open Database License (ODbL)

Darüber hinaus bestehen Busverbindungen mit der Buslinie des Hunesprinters (270). Dieser fährt regelmäßig etwa stündlich zwischen Oldenburg und Wildeshausen und hält auch in der Gemeinde Dötlingen.

Zeitlich aufwendiger ist die Anreise mit der Bahnlinie Bremen-Osnabrück der Northwest-Bahn; der Bahnhof befindet sich im östlich gelegenen Ortsteil Brettorf.

Der einwohnerstärkste Ortsteil Neerstedt befindet sich – auch verkehrstechnisch betrachtet – in der geografischen Mitte der Gemeinde Dötlingen; Die Ortsteile Dötlingen am südlichen und Aschenstedt am südöstlichen Gemeinderand ist strukturell und verkehrlich bereits deutlich nach Wildeshausen orientiert.

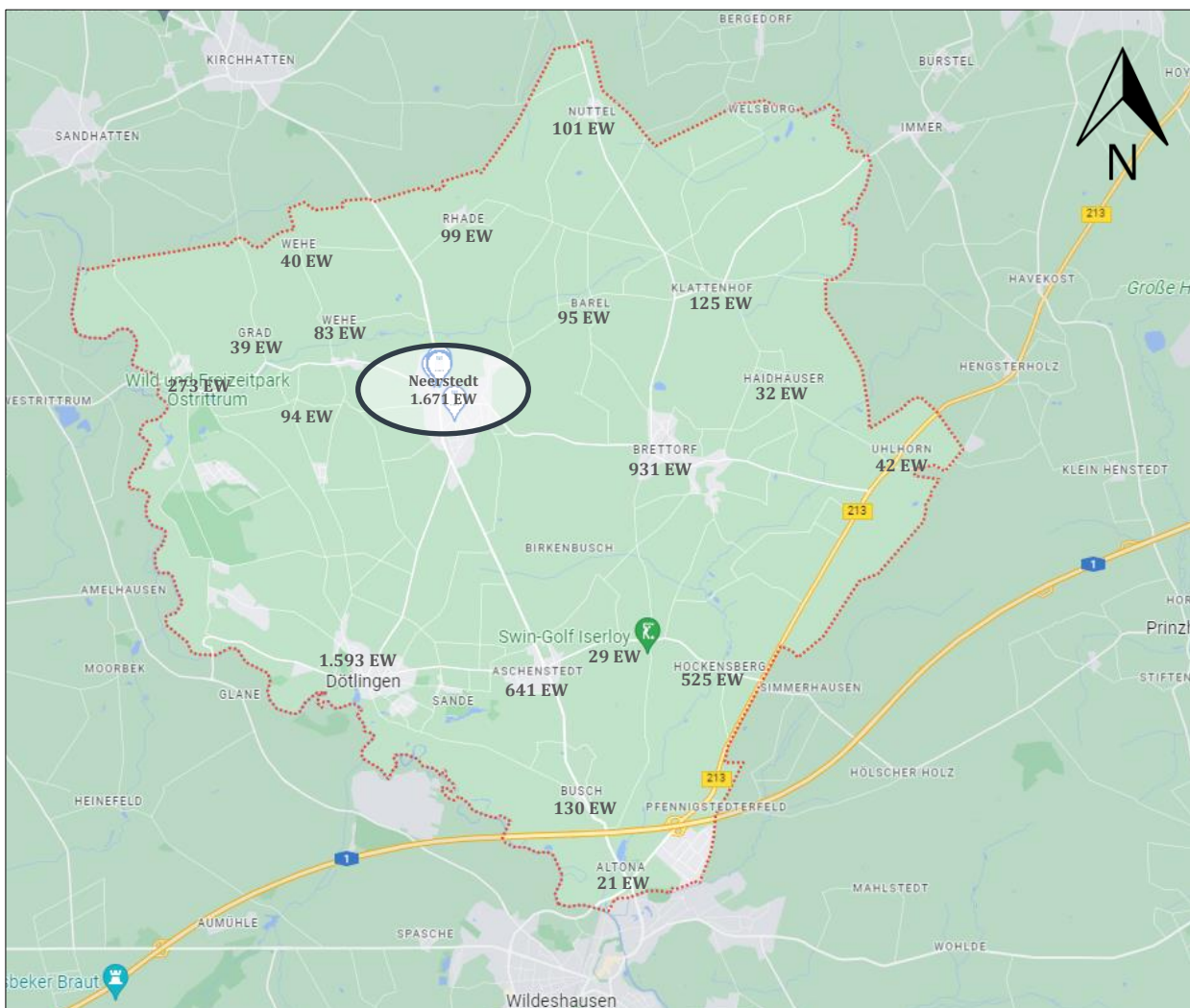
5. STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE SITUATION

5.2 BEVÖLKERUNG

Die 19 Ortsteile der Gemeinde Dötlingen (Stichtag 01. August 2022) sind Altona (21 EW), Aschenstedt (641 EW), Barel (95 EW), Brettorf (931 EW), Busch (130 EW), Dötlingen (1.593 EW), Geveshausen (94 EW), Grad (39 EW), Haidhäuser (32 EW), Hockensberg (525 EW), Iserloy (29 EW), Klattenhof (125 EW), Neerstedt (1.671 EW), Nuttel (101 EW), Ohe (40 EW), Ostrittrum (273 EW), Rhade (99 EW), Uhlhorn (40 EW) und Wehe (83 EW).

Die Gemeinde Dötlingen zählt damit insgesamt 6.564 Einwohner*innen, wobei Neerstedt mit einem Bevölkerungsanteil von rd. 25,5 %, gefolgt von Dötlingen mit rd. 24,3 % den einwohnerstärksten Ortsteil im Gemeindegebiet darstellt. Der nächst größere Ortsteil ist Brettorf mit rd. 931 EW (Bevölkerungsanteil rd. 14,2 %). Die Einwohnerzahlen der weiteren 16 Ortsteile belaufen sich auf zwischen 21 (Altona) bis 525 (Hockensberg).

Abb. 4: Siedlungsstruktur Gemeinde Dötlingen



Quelle: © Google Maps, Kartendaten 2023 GeoBasis-DE/BKG, Datenabruf 01.09.2023

5. STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE SITUATION

Bei einer Flächengröße von rd. 102,02 qkm (Gebietsstand: 31.12.2020) beträgt die Bevölkerungsdichte in der Gemeinde Dötlingen rd. 62,8 Einwohner je qkm. Damit ist das Gemeindegebiet unter Berücksichtigung der Flächengröße, der Vielzahl an vielen kleineren Ortschaften und gemessen an der Gesamteinwohnerzahl als ländlich-strukturiert einzustufen.

Die Gesamteinwohnerzahl hat sich seit den Erhebungen des Büros GMA 2011 im Zusammenhang mit der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Dötlingen 2012 deutlich erhöht. Waren es per Stand 31.12.2011 lt. GMA noch insgesamt 6.176 Einwohner*innen (Tendenz lt. GMA „eher stagnierend“), hat sich die Gesamteinwohnerzahl der Gemeinde Dötlingen per 31.08.2022 auf nunmehr 6.564 Einwohner*innen erhöht. Das ist ein Bevölkerungszuwachs von rd. 6,3 %.

Die größeren Ortsteile Brettorf, Dötlingen, Hockensberg, Neerstedt und Ostrittrum weisen durchweg positive Einwohnersteigerungen auf; lediglich in Aschenstedt als viertgrößter Ortsteil sind Bevölkerungsrückgänge feststellbar.

Vielfach kleinere Ortsteile (wie Geveshausen, Grad, Klattenhof, Rhade, Uhlhorn und Wehe) haben Bevölkerungsrückgänge zu verzeichnen.

Nachstehend wird die Entwicklung in den einzelnen Ortsteilen tabellarisch aufgezeigt.

Abb. 5: Einwohnerentwicklung Ortsteile Dötlingen 2006 - 2022

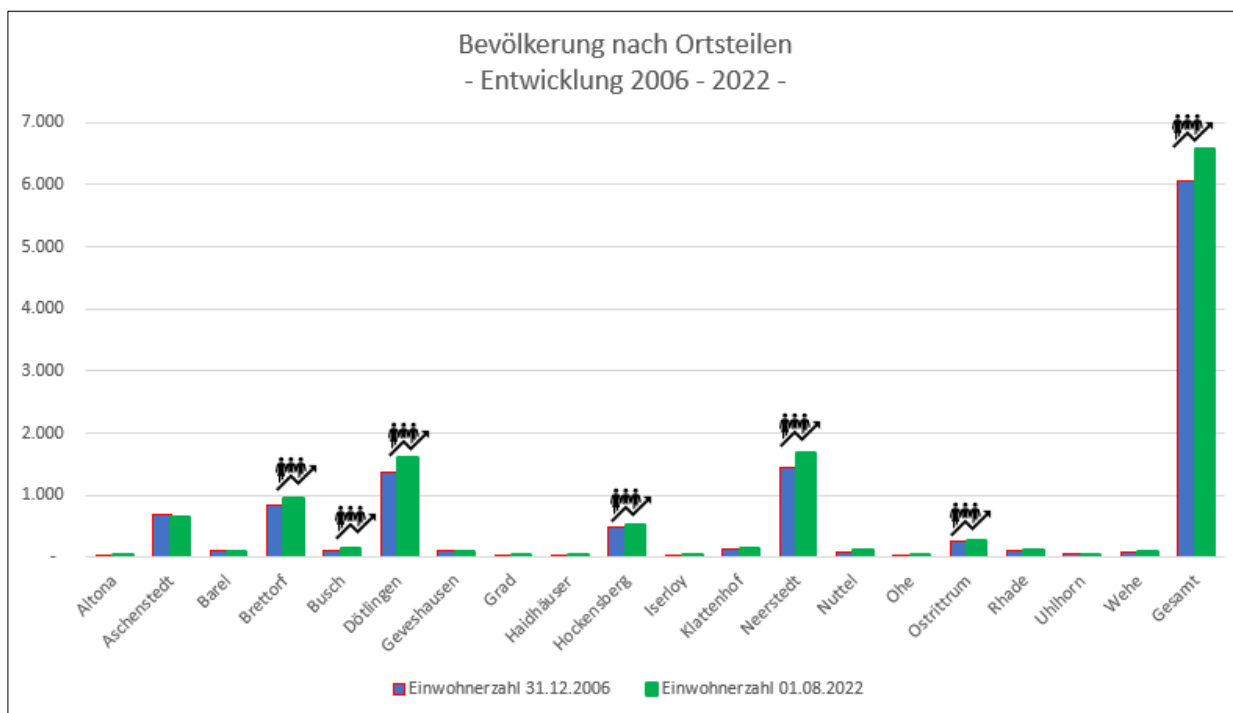
Ortsteil	Einwohnerzahl 31.12.2006	Einwohnerzahl 31.12.2011	Einwohnerzahl 30.06.2015	Einwohnerzahl 30.06.2018	Einwohnerzahl 01.08.2022	Veränd. 2006-2022	
Altona	18	24	25	25	21	16,7%	↑
Aschenstedt	702	692	682	624	641	-8,7%	↓
Barel	115	110	114	109	95	-17,4%	↓
Brettorf	848	875	848	883	931	9,8%	↑
Busch	117	127	125	133	130	11,1%	↑
Dötlingen	1.360	1.473	1.534	1.553	1.593	17,1%	↑
Geveshausen	100	89	101	84	94	-6,0%	↓
Grad	46	44	43	43	39	-15,2%	↓
Haidhäuser	29	27	31	32	32	10,3%	↑
Hockensberg	482	486	477	481	525	8,9%	↑
Iserloy	23	28	30	30	29	26,1%	↑
Klattenhof	148	141	134	127	125	-15,5%	↓
Neerstedt	1.446	1.401	1.450	1.500	1.671	15,6%	↑
Nuttel	96	94	111	103	101	5,2%	↑
Ohe	36	41	46	39	40	11,1%	↑
Ostrittrum	265	291	289	289	273	3,0%	↑
Rhade	100	108	113	101	99	-1,0%	↓
Uhlhorn	49	44	42	40	42	-14,3%	↓
Wehe	87	81	79	92	83	-4,6%	↓
Gesamt	6.067	6.176	6.274	6.288	6.564	8,2%	↑

Auswertung: Büro MR Consultants nach Datenquellen der Gemeinde Dötlingen (Zahlen Daten Fakten, 11. – 13. Auflage)

Nachstehende Grafik skizziert diese Entwicklung auch hinsichtlich der wichtigsten (einwohnerstärksten) Ortsteile.

5. STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE SITUATION

Abb. 6: Grafik Einwohnerentwicklung Ortsteile Dötlingen 2006 - 2022



Auswertung und grafische Darstellung: Büro MR Consultants

In den Bevölkerungsvorausberechnungen des Landesamtes für Statistik, Niedersachsen (LSN) per 31.12.2027 bzw. 31.12.2032 wird von weiteren positiven Einwohnerentwicklungen von dz. 6.483 (31.12.2022) auf 6.797 EW (31.12.2027) bzw. 7.111 EW (31.12.2032) ausgegangen. Das entspricht einer Bevölkerungszunahme von 4,8 % per 31.12.2027 bzw. 9,7 % per 31.12.2032.

Abb. 7: Einwohnerentwicklung Dötlingen 2027 - 2032

Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für die Jahre 2027 und 2032						
AGS	Verwaltungseinheit (Gebietsstand: 1.11.2021)	Lfd. Nr.	Altersgruppen von 0 bis 65 Jahre und älter	Basis 31.12.2022 insgesamt	Voraus- schätzung 31.12.2027 insgesamt	Voraus- schätzung 31.12.2032 insgesamt
03	Niedersachsen	1	Insgesamt	8 140 242	8 327 471	8 514 700
03458003	Dötlingen	1	Insgesamt	6 483	6 797	7 111
03458003	Dötlingen	2	0 bis 5	340	364	364
03458003	Dötlingen	3	5 bis 15	606	713	827
03458003	Dötlingen	4	15 bis 25	648	521	482
03458003	Dötlingen	5	25 bis 45	1 436	1 605	1 637
03458003	Dötlingen	6	45 bis 65	2 201	2 050	1 896
03458003	Dötlingen	7	65 und älter	1 252	1 544	1 905

Quelle: © Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN) 2023.

Per Zwischenfazit ist damit eine insgesamt sehr positive Entwicklung feststellbar, welche auch hinsichtlich der Versorgungssituation in den nächsten rd. 10 Jahren Bedeutung erfährt.

5. STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE SITUATION

5.3 SOZIOÖKONOMISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die folgenden Tabellen stellen die sozioökonomischen Rahmendaten der Gemeinde Dötlingen im Verlauf der letzten Jahre dar. Dabei wird auf sekundärstatistische Rahmendaten der statistischen Ämter des Bundes und der Länder sowie der Bundesagentur für Arbeit zurückgegriffen.

Aus den Daten lassen sich gewisse Rückschlüsse zu aktuellen Kaufkraftströmen ziehen.

Abb. 8: Sozioökonomische Rahmendaten Gemeinde Dötlingen

Sozioökonomische Rahmendaten										
Gemeinde Dötlingen	2015		2018		2020		2022		Entwicklung	
Zahl der Betriebe	211		211		199		197		-6,6%	↓
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort	2465		2653		2783		2865		16,2%	↑
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort	525		529		540		542		3,2%	↑
Einpendler Arbeitsort (Einpendlerquote)	968	39,3%	1036	39,1%	1127	40,5%	1150	40,1%	18,8%	↑
Auspendler Arbeitsort (Auspendlerquote)	1940	78,7%	2124	80,1%	2243	80,6%	2323	81,1%	19,7%	↑
Pendlersaldo	-972		-1088		-1116		-1173		-201	

Quelle: Darstellung und Berechnung Büro MR Consultants; Daten: Bundesagentur für Arbeit (Stichtag: 30.06.).

Wenngleich die Zahl der Betriebe in den Jahren 2015 bis 2022 um rd. 6,6 % (abs. 11 Betriebe) zurückgegangen ist, haben sich die sozioökonomischen Gesamtdaten insgesamt ausgesprochen erfreulich entwickelt.

Mit einem Zuwachs von 400 Arbeitsplätzen hat sich die Beschäftigtenzahl deutlich um 16,2 % positiv entwickelt.

Die Entwicklung der Einpendler- und Auspendlerquote für die Gemeinde Dötlingen im dargestellten Zeitraum zeigt über den Betrachtungszeitraum ein negatives Pendlersaldo. Das bedeutet, es arbeiten mehr Auswärtige (Einpendler aus anderen Kommunen) in Dötlingen, wohingegen immer mehr Dötlinger auswärtige Arbeitsplätze aufsuchen (Auspendler).

Aus sozioökonomischer Perspektive sind abnehmende nachfrageseitige Impulse für den Einzelhandel anzunehmen. U.a. im Zuge von „Feierabendeinkäufen“ auf dem Heimweg von der Arbeit zum Wohnort werden häufig attraktive und verkehrsgünstig gelegene Einkaufsstätten am Arbeitsort aufgesucht. Dadurch entstehen mit steigender Anzahl von Auspendlern weitere Kaufkraftabflüsse zulasten des Dötlinger Einzelhandels und seiner Entwicklungsmöglichkeiten.

5. STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE SITUATION

5.4 FAKTOREN FÜR ZUSÄTZLICHE NACHFRAGEEFEKTE (TOURISMUS + NEUBAUGEBIETE)

Hinsichtlich der Tourismuszahlen liegen genauere Übernachtungszahlen erst ab 2017 vor. Im Jahr 2017 wurden insgesamt 32.116 Übernachtungen gezählt (ausschließlich Betriebe ab 9 Betten). Die tatsächliche Zahl der Übernachtungen dürfte durch Privatvermietungen deutlich höher ausfallen. Darüber hinaus waren insgesamt 2.733 Campingurlaubsübernachtungen statistisch erfasst worden (Angaben lt. Broschüre „Dötlingen Wissenswertes kompakt“ Zahlen Daten Fakten, erschienen 2019).

In 2019 hat sich die Zahl der Übernachtungen lt. Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2022 (ausschl. Betriebe ab 10 Betten und Campingplätze mit mind. 10 Stellplätzen) auf insgesamt 40.454 Übernachtungen erhöht.

Im Zuge der Corona-Pandemie 2021/22 sind die in Deutschland und hier im Bundesland Niedersachsen registrierten Urlaubsaufenthalte nach offiziellen Angaben des Statistischen Landesamtes Niedersachsen (Basis: Erhebungen des dwig e.V.) zwischen 10 – 30 % (in einigen Regionen noch deutlich höher) gestiegen.

Es wird – nach entsprechenden Vergleichen mit anderen Tourismusregionen in Niedersachsen – davon ausgegangen, dass die Übernachtungszahlen in der Gemeinde Dötlingen ebenfalls entsprechend zugenommen haben. Gutachterliche Prognose-Berechnungen führen hier zu aktuellen Übernachtungszahlen von rd. 45.000 Übernachtungen p.a. im Jahr 2022.

Bei der Frage der Berücksichtigung der auf Einzelhandel bezogenen Kaufkraft von Touristen ist nach Ziffer 3.5 der Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP (kurz: Arbeitshilfe) zu unterscheiden zwischen Tagestouristen und Übernachtungstouristen.

Eine Berücksichtigung von Tagestouristen ist grundsätzlich nicht sachgerecht und wurde nicht vorgenommen. Die Kaufkraft von Übernachtungstouristen kann dagegen zur angemessenen raumordnerischen Beurteilung eines Einzelhandelsgroßprojektes in einem touristisch geprägten Grundzentrum der Kaufkraft der einheimischen Bevölkerung hinzugerechnet werden. Die jeweiligen Übernachtungszahlen sind dabei auf das Jahr umzurechnen.

Entsprechend errechnet sich aus dieser Umrechnung ein touristisch geprägtes, zusätzliches Kaufkraftpotenzial pro Jahr von rd. 123 Einwohner*innen (Berechnung: 45.000 Übernachtungen geteilt durch 365 Tage).

Am westlichen Ortsrand von Neerstedt sind die Erschließungsarbeiten für eine Einfamilienhaussiedlung angelaufen; dort sind 30 Einfamilienhäuser sowie 4 Mehrfamilien- und 5 Reihenhäuser am Entstehen. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von > 3 Personen je Haushalt⁵ erwachsen daraus kurzfristig zusätzliche Kaufkraftpotenziale von rd. 150 – 170 Einwohner*innen.

In einer Kurzzeitvorausschau bis 2025 wird das Kaufkraftvolumen für den Einzelhandel insgesamt auf der Grundlage von rd. 6.780 Einwohner*innen taxiert werden müssen.

⁵ Anmerkung: Abweichend von den bundes-, landes- sowie regionaldurchschnittlichen Haushaltsgrößen von rd. 2,1 Personen je Haushalt wird überwiegend mit jungen Familien zu rechnen sein, welche kurz- bis mittelfristig Familiengrößen zwischen 3 – 5 Personen erwarten lassen.

5. STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE SITUATION

5.5 RÄUMLICH-FUNKTIONALE STRUKTUR

Als Gesamtgemeinde mit insgesamt 19 Ortsteilen sind Neerstedt und Dötlingen die einwohnerstärksten Gemeindeteile, mit Abstand gefolgt von Brettorf, Aschenstedt und Hockensberg.

Wesentliche Dienstleistungen und Versorgungsangebote befinden sich im Ortsteil Neerstedt (Ärzte, Apotheke, Gemeindeverwaltung, Bank, Friseur, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Pflegeeinrichtungen etc.).

Der historisch gewachsene Ortskern von Neerstedt verläuft entlang der Hauptstraße und hat sich die letzten Jahrzehnte zwischen den Straßenabschnitten Zum Mühlbach und Huntloser Straße schlauchförmig gefestigt. In diesem Ortsbereich Neerstedts befindet sich u.a. auch die Gemeindeverwaltung Dötlingen.

Neben den öffentlichen Einrichtungen wie dem Rathaus weist das Zentrum insgesamt einen weitestgehend zusammenhängenden Geschäftsbesatz auf und ist als zentraler Versorgungsbereich für den Einzelhandel ausgewiesen. Der Abschnitt zwischen den Einmündungen des Moorweg und dem Kreisel Huntloser Str. / Brettorfer Str. bildet dabei die Hauptlage. Das Einzelhandelsangebot ist – mit Ausnahme des EDEKA-Marktes Boekhoff – derzeit spärlich, kleinteilig und inhabergeführt, filialisierte Betriebe sind nicht vertreten. Gastronomie (allerdings schwach ausgeprägt) sowie Dienstleistungen ergänzen das Angebot. Ein Einkaufszentrum existiert nicht. Daneben bildet das Wohnen (einschl. Alterspflegeeinrichtungen) eine wichtige Nutzung im Zentrum. Zunehmend in den Randlagen befinden sich reine Wohngebäude.

Abb. 9: Städtebauliche Stärken-/Schwächen-Analyse Ortsteil Neerstedt

Stärken	Schwächen
Nutzungsmix aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung vorhanden ➡ multifunktional	Ausbaufähiges Verkaufsflächenangebot über (fast) alle Bedarfsstufen und Warengruppen
Inhabergeführte Angebote aus den Bereichen Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung	Fehlende Magnetwirkung (Mangel an Einzelhandels- und gastronomischen Angeboten)
Hauptstraße mit einem hohen Verkehrsdurchlauf	Städtebauliche Qualität der Platzsituationen
	Parkplatzqualität, -quantität und Sichtbarkeit
	Passantenfrequenzen

Quelle: Darstellung Büro MR Consultants

Der Ortsteil Dötlingen hat sich historisch um den Dorfring entwickelt; die Wohnfelder mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern haben sich deutlich in östlicher und westlicher Richtung entwickelt. Versorgungsstrukturen und Dienstleistungsangebote sind in Dötlingen nur schwach ausgeprägt. Gleichwohl hat der Ortsteil Dötlingen aufgrund der vielen historischen Fachwerkhäuser einen – auch zum Wohnen – beeindruckenden Charm. Zentrenprägende Merkmale sind in Dötlingen nicht vorhanden.

5. STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE SITUATION

Neerstedt ist als zentraler Ortsteil in Dötlingen eindeutig als gesamtgemeindlicher Versorgungsschwerpunkt und zentraler Entwicklungsort zu identifizieren. In den Ortsteilen Dötlingen, Brettorf, Aschenstedt und Hockensberg mangelt es bereits ansatzweise an geeigneten infrastrukturellen Möglichkeiten sowie Voraussetzungen für eine zukunftsgerichtete und umfängliche Versorgungsausstattung.

6. MARKT- UND STANDORTANALYSE

6. Markt- und Standortanalyse

Neben den siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen sind bei einer Markt- und Standortanalyse die Merkmale der regionalen bzw. kommunalen Nachfrageseite von wesentlicher Bedeutung.

Zur aktuellen regionalen Nachfragesituation wird auf sekundärstatistische Rahmendaten der GfK Geo-Marketing GmbH, Bruchsal (GfK) zurückgegriffen.

Der Feststellung der regionalspezifischen Sortimentskaufkraft für die Gemeinde Dötlingen dient eine am 31.07.2023 durch unser Büro erworbene Datenlizenz der GfK für die Gemeindeebene Dötlingen zu insgesamt 17 Sortiments- und Warengruppen⁶:

-  Foodbereich,
-  Gesundheit, Pflege,
-  Bekleidung,
-  Schuhe, Lederwaren,
-  Einrichtungsbedarf,
-  Hausrat,
-  Elektrohaushaltsgeräte,
-  Unterhaltungselektronik, elektronische Medien,
-  Informationstechnologie,
-  Telekommunikation,
-  Foto, Optik,
-  Uhren, Schmuck,
-  Bücher, Schreibwaren,
-  Spielwaren, Hobbys,
-  Sportbedarf, Camping,
-  Baumarktsortimente,
-  Baby-, Kinderartikel

6.1 NACHFRAGESITUATION

Die Gemeinde Dötlingen verfügt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Höhe von rd. 51,28 Mio. Euro p.a. Dies entspricht einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 7.808,13 Euro je Einwohner, wobei der größte Anteil der Kaufkraft mit rd. 3.109 Euro je Einwohner auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backwaren/Fleischwaren, Reformwaren und Getränke) entfällt.

⁶ Die gesamte sortimentspezifische Erhebungssystematik ist im Anhang dezidiert nach Fristigkeiten und Sortimentsgruppen abgebildet.

6. MARKT- UND STANDORTANALYSE

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft beläuft sich nach Berechnungen der GfK GeoMarketing GmbH, Bruchsal in Deutschland 2022 für die Gemeinde Dötlingen auf insgesamt 51,28 Mio. Euro p.a. Diesem Wert liegt eine Einwohnerzahl von 6.564 zugrunde.

Unter Berücksichtigung regionaler Unterschiede ist auf Grundlage der vorgenannten Kaufkraftdatenlizenz der GfK GeoMarketing und einem regional angepassten Kaufkraftindex für die Gemeinde Dötlingen von 108,747 gliedert sich die Sortimentskaufkraft in folgende einzelne Sortimentsgruppensegmente:

Abb. 10: Sortimentskaufkraft Gemeinde Dötlingen

Warengruppe	Pro Kopf (in Euro / Jahr)	Gesamt (in Mio. Euro / Jahr)
Periodischer Bedarf insgesamt	4.298,32	28,2
Lebensmittel, Reformwaren	3.109,12	20,4
Gesundheit und Körperpflege (inkl. Apotheken)	1.043,09	6,8
Zeitschriften, Schnittblumen	146,11	1,0
Aperiodischer Bedarf insgesamt	3.509,81	23,1
Persönlicher Bedarf insgesamt	701,55	4,6
Bekleidung, Wäsche	412,33	2,7
Schuhe, Lederwaren	91,92	0,6
Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf	197,30	1,3
Medien und Technik insgesamt	1.049,65	6,9
Bücher, Schreibwaren	227,73	1,5
Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik	821,92	5,4
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	398,98	2,6
Sportartikel, Fahrräder	150,90	1,0
Spielwaren, Hobby	166,51	1,1
Hobbybedarf, Zooartikel	81,57	0,5
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	112,40	0,7
Einrichtungsbedarf insgesamt	604,23	4,0
Möbel, Antiquitäten	579,34	3,8
Heimtextilien	24,89	0,2
Baumarktartikel, Gartenbedarf	643,01	4,2
Einzelhandel insgesamt	7.808,13	51,3

Berechnung: Büro MR Consultants 2023 auf Grundlage GfK GeoMarketing GmbH (Kaufkraftdaten) - Rundungsdifferenzen möglich

6. MARKT- UND STANDORTANALYSE

Die Verbrauchsausgaben in den Warengruppen sind dabei unterschiedlich ausgeprägt. Auf die Warengruppe des kurzfristigen / täglichen Bedarfs entfällt mit rund 28,2 Mio. Euro bzw. rund 39,8 % der höchste Anteil am gesamten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial.

Das von der GMA erarbeitete Einzelhandelskonzept von 2012 kam bei einem seinerzeitigen Kaufkraftvolumen von insgesamt rd. 32,4 Mio. Euro p.a. – das entsprach einem Pro-Kopf-Ausgabebetrag von 5.246,11 Euro p.a. – zu dem Schluss, dass hinsichtlich der Einwohnerentwicklung von „bestenfalls stagnierenden“ Zahlen auszugehen sei. Diese Vermutung kann aus heutiger Sicht nicht bestätigt werden.

Vielmehr haben sich demgegenüber die Einwohnerzahlen seit 2012 sehr deutlich erhöht; zudem ist die Einzelhandelskaufkraft in Deutschland insgesamt und in Dötlingen speziell ebenso deutlich angestiegen.

Auch in den kommenden Jahren ist eine Wende dieses Aufwärtstrends kaum anzunehmen. Mittelfristig ist von einer Bevölkerungszunahme um rd. 230 EW und längerfristig um rd. 550 EW (vgl. Abb. 7) auszugehen. Unter Anlegung einer aktuellen Pro-Kopf-Ausgabequote von rd. 7.810 Euro / Jahr bedeutet dies ein weiterer Kaufkraftzuwachs von rd. 4,3 Mio. Euro p.a. per 31.12.2032.

Dabei wird davon auszugehen sein, dass der Kaufkraftanteil für periodische / tägliche Verbrauchsausgaben weiterhin überproportional steigen dürfte. Diesem Aspekt sollte in den nächsten Jahren bei städtebaulichen Entwicklungsaufgaben Beachtung beigemessen werden.

Die nachfolgende Tabelle zeigt, wie sich die Kaufkraft der Gemeinde Dötlingen im Vergleich zu seinen Nachbarkommunen darstellt. Landesplanerisch ist die an Dötlingen direkt angrenzende Stadt Wildeshausen als Mittelzentrum, die Gemeinden Ganderkesee (mit den Ortsteilen Bookholzberg und Ganderkesee), Großenkneten, Hatten (mit den Ortsteilen Kirchhatten und Sandkrug), Hude, Wardenburg und die Samtgemeinde Harpstedt als Grundzentren ausgewiesen.

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotential der Gemeinde Dötlingen sowie ihrer Nachbarkommunen stellt sich folgendermaßen dar:

Abb. 11: Einzelhandelsrelevante Kennziffern im regionalen Vergleich

Kommune	Einwohner	Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (je EW in Euro / Jahr)	Zentralörtliche Funktion
Wildeshausen	20.667	100,0	7.280	Mittelzentrum
Ganderkesee	31.578	105,4	7.674	2 Ortsteile als Grundzentrum eingestuft
Großenkneten	16.144	90,1	6.564	Grundzentrum
Harpstedt	4.717	103,2	7.515	Grundzentrum
Hatten	14.440	101,6	7.398	2 Ortsteile als Grundzentrum eingestuft
Hude	15.993	100,9	7.349	Grundzentrum
Prinzhöfte*	635	98,6	7.181	Als Mitgliedsgemeinde der Gemeinde Harpstedt kein zentraler Ort

Quelle: Einwohner: Statistische Ämter des Bundes und der Länder – Gemeinsames Statistikportal, Stand jeweils 31.01.2023

Quelle: Kaufkraftkennziffern: Oldenburgische Industrie- und Handelskammer – Einzelhandel & Tourismus 2022

* Die Mitgliedsgemeinde Prinzhöfte der Samtgemeinde Harpstedt wurde an dieser Stelle aufgrund der mobilitätsrelevanten Nähe zum Ortsteil Dötlingen bzw. Aschenstedt nachrichtlich aufgeführt

6. MARKT- UND STANDORTANALYSE

6.2. ANGEBOTSSITUATION

Im Gemeindegebiet von Dötlingen wurden im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung (07/2023) insgesamt 17 Einzelhandelsbetriebe erfasst, welche über eine Gesamtverkaufsfläche (VKF) von rd. 6.555 m² mit einem Gesamtumsatz von rd. 9,9 Mio. Euro / Jahr verfügen.

Abb. 12: Angebotsstrukturen Gemeinde Dötlingen

Warengruppe	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Anteil der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Anteil der Verkaufsfläche	Umsatz in Mio. €	Anteil am Umsatz
Periodischer Bedarf insgesamt	8	47,1%	1.395	21,3%	5,3	53,7%
Lebensmittel, Reformwaren	6	35,3%	1.185	18,1%	4,5	46,1%
Gesundheit und Körperpflege	1	5,9%	135	2,1%	0,7	7,3%
Zeitschriften, Schnittblumen	1	5,9%	75	1,1%	0,0	0,4%
Aperiodischer Bedarf insgesamt	9	52,9%	5.160	78,7%	4,6	46,3%
Persönlicher Bedarf insgesamt	1	5,9%	60	0,9%	0,0	0,2%
Bekleidung, Wäsche	0	0,0%	0	0,0%	0,0	0,0%
Schuhe, Lederwaren	1	5,9%	60	0,9%	0,0	0,2%
Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf	0	0,0%	0	0,0%	0,0	0,0%
Medien und Technik insgesamt	0	0,0%	12	0,2%	0,0	0,2%
Bücher, Schreibwaren	0	0,0%	12	0,2%	0,0	0,2%
Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik	0	0,0%	0	0,0%	0,0	0,0%
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	2	11,8%	310	4,7%	0,4	4,3%
Sportartikel, Fahrräder	1	5,9%	250	3,8%	0,4	3,6%
Spielwaren	0	0,0%	0	0,0%	0,0	0,0%
Hobbybedarf, Zooartikel	1	5,9%	60	0,9%	0,1	0,7%
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	0	0,0%	43	0,7%	0,0	0,3%
Einrichtungsbedarf insgesamt	3	17,6%	340	5,2%	0,7	7,4%
Möbel, Antiquitäten	2	11,8%	270	4,1%	0,6	6,5%
Heimtextilien	1	5,9%	70	1,1%	0,1	0,9%
Baumarktartikel, Gartenbedarf	3	17,6%	4.395	67,0%	3,3	34,0%
Einzelhandel insgesamt	17	100,0%	6.555	100,0%	9,9	100,0%

Berechnung: Büro MR Consultants 2023 auf Grundlage GfK GeoMarketing GmbH (Kaufkraftdaten) - Rundungsdifferenzen möglich

Die quantitative Verkaufsflächenausstattung wird dabei insbesondere durch das Vorhandensein von 2 Betrieben mit Verkaufsflächen von > 1.000 qm (EDEKA Boekhoff und Schachtschneider Pflanzenhof), ein Betrieb mit einer Verkaufsfläche von > 500 qm (Garms Baustoffe) und 2 Betriebe mit Verkaufsflächen von jeweils 250 qm (Frerichs Fahrradtechnik und Raumideen mit Leidenschaft Franz) dominiert.

Die nächstgrößte Verkaufseinheit mit rd. 120 qm wurde in Dötlingen festgestellt (Hofladen Dötlingen); darüber hinaus sind ausschließlich kleinflächige Einzelhandelsbetriebe vorhanden (11 Betriebe).

Bezogen auf die einzelnen Ortsteile können hinsichtlich der Betriebs- und Verkaufsflächenausstattung erhebliche Unterschiede identifiziert werden. Ein wesentlicher Angebotsschwerpunkt ist im Ortsteil

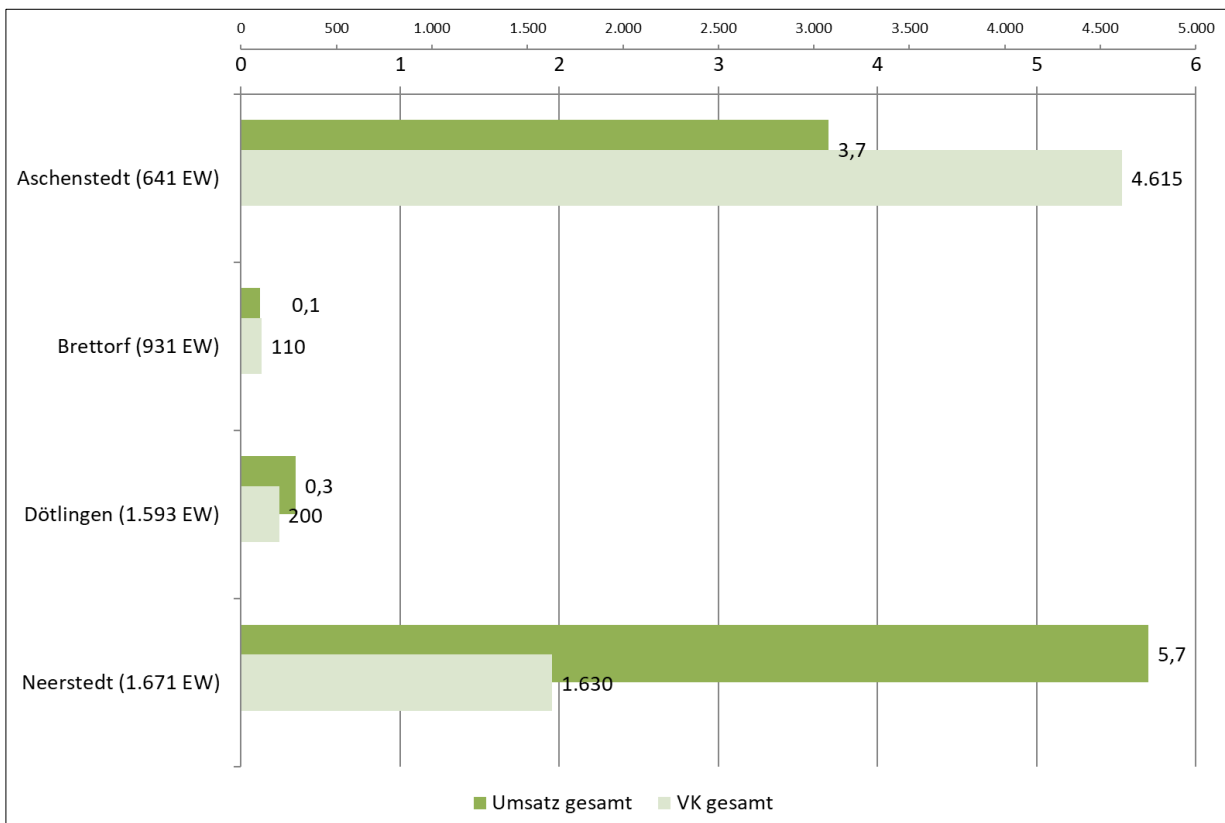
6. MARKT- UND STANDORTANALYSE

Neerstedt auszumachen, wo 9 der Betriebe (allerdings mit lediglich) rd. 24,9 % der gesamt kommunalen Verkaufsfläche verortet sind. Diese können jedoch rd. 57,9 % des gesamten Umsatzes auf sich vereinen.

Bedingt durch die großflächigen Betriebe liegt der quantitative Verkaufsflächenschwerpunkt (rd. 70,4 % der gesamt kommunalen VKF) im Ortsteil Aschenstedt. Der Umsatzanteil liegt hier bei rd. 37,4 %.

Brettorf verfügt über einen Verkaufsflächenanteil von lediglich rd. 1,7 % (Umsatzanteil rd. 1,2 %); in Dötlingen sind rd. 3,1 % der Verkaufsfläche verortet (Umsatzanteil rd. 3,4 %).

Abb. 13: Angebotsstrukturen in den Ortsteilen



Darstellung und Berechnung: Büro MR Consultants 2023

Hinsichtlich der Einordnung von kommunalen Versorgungsaufgaben sind die Angebotsschwerpunkte eindeutig auf die Ortsteile Aschenstedt und Neerstedt konzentriert.

Dabei muss berücksichtigt werden, dass die Sortimentsschwerpunkte im Ortsteil Aschenstedt ausschließlich dem aperiodischen Bedarfssegment (Baumarkt, Gartenmarkt, Fahrradfachgeschäft) zuzuordnen sind, während das Angebot im Ortsteil Neerstedt deutlich im periodischen Bedarf liegt.

Auffallend ist, dass im bevölkerungsmäßig zweitgrößten Ortsteil Dötlingen derweil kaum Angebotsstrukturen vorhanden sind; neben einem Leerstand ist die Angebotsbreite auf den periodischen Bedarf beschränkt (Hofladen Dötlingen und Hofladen Spargelhof Ulrich).

6. MARKT- UND STANDORTANALYSE

6.3 ANGBOTS- UND NACHFRAGEANALYSE

Folgend wird das warengruppenspezifisch differenzierte Verkaufsflächenangebot sowie die rechnerisch ermittelten warengruppenspezifischen Umsätze des Einzelhandels von Dötlingen der lokalen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gegenübergestellt. Dadurch wird eine nach Warengruppen differenzierte einzelhandelsrelevante Zentralität erkennbar. Hierbei handelt es sich um eine Maßzahl, die den Kaufkraftzufluss bzw. -abfluss im Saldo darstellt und Rückschlüsse auf die Leistungsfähigkeit des gesamten kommunalen Einzelhandelsangebotes zulässt. Ein Wert von 100 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genau so groß ist wie die lokal vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraft in der entsprechenden Warengruppe. Werte über 100 deuten auf Zuflüsse von außen, Werte unter 100 auf Kaufkraftabflüsse hin.

Abb. 14: Angebots- und Nachfragestrukturen sowie Zentralitätswerte

Warengruppe	Umsatz in Mio. €	Nachfragevolumen in Mio. €	Handelszentralität in % 2023
Periodischer Bedarf insgesamt	5,3	28,2	18,8
Lebensmittel, Reformwaren	4,5	20,4	22,2
Gesundheit und Körperpflege	0,7	6,8	10,4
Aperiodischer Bedarf insgesamt	4,6	23,1	19,8
Persönlicher Bedarf insgesamt	0,0	4,6	0,3
Bekleidung, Wäsche	0,0	2,7	0,0
Schuhe, Lederwaren	0,0	0,6	2,5
Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf	0,0	1,3	0,0
Medien und Technik insgesamt	0,0	6,9	0,3
Bücher, Schreibwaren	0,0	1,5	1,2
Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik	0,0	5,4	0,0
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	0,4	2,6	16,1
Sportartikel, Fahrräder	0,4	1,0	35,3
Spielwaren	0,0	1,1	0,0
Hobbybedarf, Zooartikel	0,1	0,5	13,4
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	0,0	0,7	4,6
Einrichtungsbedarf insgesamt	0,7	4,0	18,3
Möbel, Antiquitäten	0,6	3,8	16,8
Baumarktartikel, Gartenbedarf	3,3	4,2	79,4
Einzelhandel insgesamt	9,9	51,3	19,2

Darstellung und Berechnung: Büro MR Consultants 2023

6. MARKT- UND STANDORTANALYSE

Dem in Dötlingen zur Verfügung stehenden einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial von rund 51,3 Mio. Euro / Jahr steht ein Jahresumsatzvolumen von rund 9,9 Mio. Euro gegenüber. Daraus ergibt sich eine Einzelhandelszentralität über alle Warengruppen von 19,2 über alle Warengruppen.

Per Saldo lässt sich feststellen, dass der erzielte Jahresumsatz sehr deutlich unter dem örtlich vorhandenen Kaufkraftvolumen liegt. Erhebliche Kaufkraftabflüsse (die zur Verfügung stehende Kaufkraft wird nicht in Dötlingen gebunden und fließt in andere Marktgebiete ab) sind zu testieren. Angesichts der regionalen Angebots- und Konkurrenzsituation ist dieser Wert – unabhängig von warengruppenspezifischen und räumlichen Betrachtungen – als erheblich unterdurchschnittlich einzuordnen.

Gegenüber dem Jahr 2012 ist zwar eine positive Verkaufsflächen- und Umsatzentwicklung um rd. 500 qm bzw. 2,9 Mio. Euro (+ 29 %) festzustellen, jedoch stieg das Kaufkraftvolumen in diesem Zeitraum deutlich stärker (+ 36,8 %) an. Dementsprechend ist die Zentralität über alle Warengruppen von 21,6 im Vergleich zum Jahr 2012 nunmehr um – 12,4 % auf 19,2 gesunken.

Auch die Zahl der Betriebe hat überproportional abgenommen (14 Betriebsaufgaben (- 82,4 %)).

Abb. 15: Städtebauliche Kennwerte im Vergleich

Gemeinde Dötlingen	2011 (GMA)	2023	+/- in % (bzw. Prozentpunkten)	
Anzahl Betriebe	31	17	-82,4%	↓
Verkaufsfläche in qm	6.060	6.555	7,6%	↑
Umsatz in Mio. €	7,0	9,9	29,0%	↑
Flächenproduktivität in € / qm	1.155	1.504	23,2%	↑
Nachfragepotenzial in Mio. €	32,4	51,3	36,8%	↑
Zentralität in %	21,6	19,2	-12,4%	↓
Zentralität periodisch in %	n.a.	18,8		
Zentralität aperiodisch in %	n.a.	19,8		
Einwohner	6.112	6.564	6,9%	↑
Verkaufsfläche je Einwohner in qm	0,99	1,00	0,7%	↑
im periodischen Bedarf	0,24	0,21	-12,4%	↓
im aperiodischen Bedarf	0,75	0,79	4,3%	↑
Umsatz je Einwohner in €	1.145	1.502	23,7%	↑
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer in %	98,0	108,7	9,9%	↑

Darstellung und Berechnung: Büro MR Consultants 2023

6. MARKT- UND STANDORTANALYSE

In den Warengruppen der überwiegend kurzfristigen (periodischen) Bedarfsstufe wird für Grundzentren in Niedersachsen eine Zielzentralität von 100 angenommen. Diese wird nicht annähernd erreicht, so dass zu konstatieren ist, dass ein Angebotsdefizit vorliegt und eine Angebotsergänzung erforderlich ist.

In den Warengruppen der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe (= aperiodischer Bedarf) wird für Grundzentren in Niedersachsen eine Zielzentralität von regelmäßig 50 – 60 zugrunde gelegt. Diese wird lediglich in der Warengruppe „Baummarktartikel, Gartenbedarf“ erreicht bzw. mit einer Zentralität von rd. 79,4 zwar bereits leicht überschritten, jedoch dennoch noch gering steigerungsfähig.

In allen Warengruppen, in denen die jeweiligen Zielzentralitäten nicht erreicht werden, besteht demnach Entwicklungspotential. Bedenkt man die Funktion des Ortsteils Neerstadt der Gemeinde Dötlingen als Grundzentrum, so sollte der Fokus der Bewertung insbesondere auf den Warengruppen der kurzfristigen / periodischen Bedarfsstufe liegen; gleichwohl sollten aperiodische Angebotsentwicklungen vorgenommen werden. Das Einzelhandelsangebot in Dötlingen weist auf gesamtkommunaler Ebene folgende strukturelle Merkmale auf:

Warengruppen der überwiegend kurzfristigen (periodischen) Bedarfsstufe

- Mit 5 Betrieben entfällt der größte Anteil (rund 29,4 %) der Einzelhandelsbetriebe auf Kernsortimentsanbieter der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Dabei spielen insbesondere der bestehende EDEKA-Lebensmittelmarkt, ein dort integrierter Laden des Lebensmittelhandwerks (Backshop) und drei Dorfläden / Hofverkäufe eine quantitative Rolle. Drei der fünf Betriebe mit der Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel umfassen Gesamtverkaufsflächen von deutlich unter 100 m².
- Es entfallen insgesamt rund 1.185 qm (rund 18,1 % der gesamten Verkaufsfläche) auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung von ca. 0,18 qm unterscheidet sich gravierend mit dem Vergleichswert aus Kommunen vergleichbarer Größenordnung und weist auf eine (auch im Bundesvergleich) weit unterdurchschnittliche Ausstattung zwischen 0,44 – 0,48 qm hin.
- Rund 135 m² Verkaufsfläche entfallen auf die ebenfalls nahversorgungsrelevante Warengruppe Gesundheit und Körperpflege. Mit rd. 0,02 m² Verkaufsfläche je Einwohner entspricht auch dieser Wert keinesfalls der durchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung für Gemeinden dieser Größenordnung, der zwischen 0,03 – 0,08 liegen kann. Im zentralen Versorgungsbereich des Ortszentrums Neerstedt befindet sich der EDEKA-Markt, welcher in einem Hauptnebensortiment derartige Angebote führt. Zudem ist eine Apotheke ebenfalls im zentralen Versorgungsbereich benachbart.
- Rd. 69 % der warengruppenspezifischen Verkaufsfläche für Gesundheit und Körperpflege entfällt auf Nebensortimente des EDEKA-Marktes, die weiteren 31 % werden von der Apotheke belegt.
- Insgesamt entfällt mit rund 1.395 qm etwa 21,3 % des gesamtkommunalen Verkaufsflächenangebots und rund 53,7 % des Umsatzes im Einzelhandel von Dötlingen auf die Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe. Die Gesamtzentralität der Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs zeigt mit 18,8 per Saldo erhebliche Kaufkraftabflüsse.

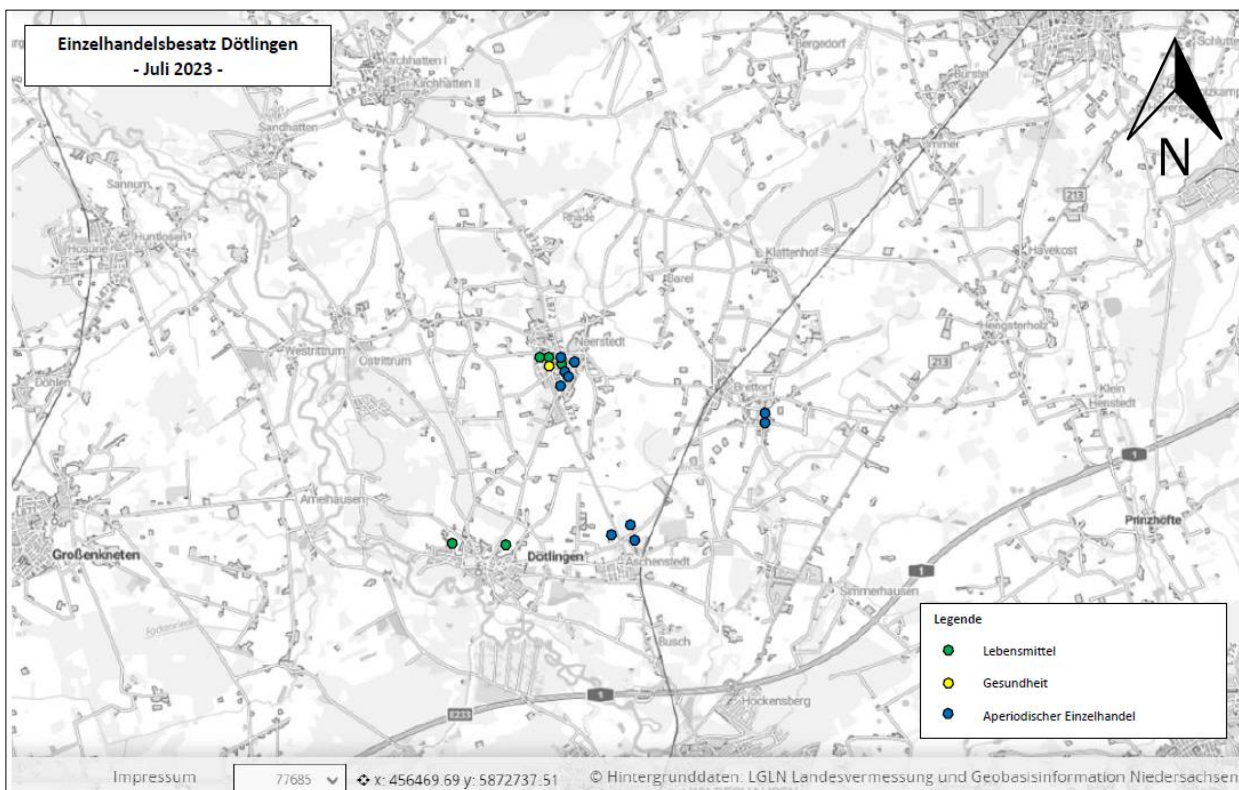
6. MARKT- UND STANDORTANALYSE

Warengruppen der überwiegend mittel- und langfristigen (aperiodischen) Bedarfsstufe

- Rd. 5.160 m² Verkaufsfläche und damit mehr als dreiviertel der gesamtkommunalen Verkaufsfläche entfallen auf Waren der aperiodischen Bedarfsgüter (rd. 78,7 %).
- Quantitative Angebotsschwerpunkte liegen mit insgesamt rd. 4.395 Verkaufsfläche in der Warengruppe Bau- und Gartenmarktsortimente (rd. 67,0 %). Dieser Flächenanteil repräsentiert nicht zwangsläufig einen besonderen Stellenwert dieser Warengruppen innerhalb der Einzelhandelsstrukturen von Dötlingen, sondern ist auf das flächenintensive Angebot der Betriebe Garms Baustoffe und insbesondere Schachtschneider Pflanzenhof zurückzuführen.
- Florierender Betrieb mit einer Verkaufsfläche von rd. 250 qm im Ortsteil Neerstedt ist der Raumausstatter Raumideen mit Leidenschaft Franz, der sein Marktgebiet allerdings deutlich auf überregionale Kundschaft ausgeweitet hat.
- Darüber hinaus sind die Warengruppen Fahrradhandel und Schuhe vertreten, wobei das einzig im zentralen Versorgungsbereich bestehende Schuhgeschäft seinen Betrieb aufgeben wird.
- Die weiteren Warengruppen in dieser Bedarfsstufe nehmen mit rund 250 qm eine untergeordnete Rolle ein.

Die folgende kartografische Darstellung zeigt den gesamten Einzelhandelsbestand in der Gemeinde Dötlingen auf.

Abb. 16: Einzelhandel Dötlingen nach Lage und Fristigkeit



Quelle: © Hintergrundkarten: LGLN Landesvermessung und Geobasisinformationen Niedersachsen; Bearbeitung Büro MR Consultants 2023

6. MARKT- UND STANDORTANALYSE

6.4 NAHVERSORGUNGSANALYSE

Im Ortsteil Neerstedt befinden sich in zentraler Ortsmitte im Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) lediglich ein EDEKA-Lebensmittelmarkt mit integriertem Backshop, ein Hofladen, der seine Öffnungszeiten allerdings stark eingeschränkt hat (05:00 – 12:00 h) und eine Apotheke.

In den weiteren Ortsteilen sind - mit Ausnahme zweier Verkaufseinheiten Hofläden in Dötlingen - keine Wettbewerber verortet.

Die folgende kartografische Darstellung zeigt den gesamten Einzelhandelsbestand in der Gemeinde Dötlingen auf.

Abb. 17: Einzelhandelsgeschäfte mit Sortimenten überwiegend des kurzfristigen Bedarfs nach Lage und Verkaufsflächengröße



Quelle: © Hintergrundkarten: LGLN Landesvermessung und Geobasisinformationen Niedersachsen; Bearbeitung Büro MR Consultants 2023

Im Ortsteil Neerstedt befindet sich in zentraler Ortsmitte ein mit hohem personellem und logistischem Aufwand gut geführter EDEKA-Lebensmittelmarkt. Mit einer Verkaufsraumgröße von rd. 1.075 qm kann der Lebensmittelmarkt allerdings aktuellen Ansprüchen der Verbraucher*innen an einen modernen

6. MARKT- UND STANDORTANALYSE

und übersichtlichen Lebensmittelmarkt und umfängliche Warenangebote aufgrund der unzeitgemäßen räumlichen Enge, einer dadurch auch begrenzten Warenpräsentation und Sortimentsvielfalt derzeit nicht erfüllen. Hier wird eine Verkaufsflächenausweitung auf bis zu 1.600 qm empfohlen.

Darüber hinaus ist die Qualität / Sichtbarkeit der Stellplatzanlage vor dem Lebensmittelmarkt ausgesprochen beengt; die Stellplatzanzahl ist mit 27 deutlich zu gering. Der Durchreiseverkehr und damit einhergehende Umsatzzuflüsse über die viel befahrene und frequentierte Hauptstraße kann deswegen nicht gebunden werden.

Im Lebensmittelmarkt sind 2 Kassensysteme installiert. Die Anzahl ist kennzeichnend für die unzureichende Leistungsfähigkeit eines solchen Lebensmittelgeschäftes. Dieser Lebensmittelmarkt übernimmt eine – wesentlich auch fußläufige - Grundversorgung für die Einwohner*innen des Ortsteils Neerstedt selber. Er bietet vollumfängliche Nahversorgungsangebote im Wesentlichen für den Ortsteil Neerstedt selbst. Mit rund 15.000 Artikeln bietet dieser EDEKA-Markt dabei grundsätzlich ein qualitativ und quantitativ breit angelegtes Sortimentsangebot mit Verbrauchsgütern des kurzfristigen Bedarfs für die Konsument*innen.

Auf dem Grundstück des EDEKA-Marktes befinden sich darüber hinaus ein Backshop (integriert) und die Geest-Apotheke. Gegenüber dem Lebensmittelmarkt befindet sich ein kleinerer Dorfladen mit deutlich eingeschränkten Öffnungszeiten.

Im Ortsteil Dötlingen ist ein Hofladen in einer Verkaufsflächengröße von rd. 120 qm verortet. Hier handelt es sich um einen „kleinen Vollversorger“, der mit hohem Aufwand nahezu sämtliche Nachfrage an Nahrungs- und Genussmitteln sowie Getränken bedient, indem von Kund*innen nachgefragte Sortimente im Zuge der nächsten Warenlieferungen bereitstellt. Der Hofladen wird von der EDEKA-Gruppe Hannover-Minden beliefert. Die Kundenherkünfte stammen nahezu ausschließlich aus dem Ortsteil Dötlingen.

Darüber hinaus führt der Spargelhof Ulrich einen integrierten Hofladen, der ganzjährig geöffnet ist und frische Lebensmittelprodukte aus eigener Herstellung und Herkunft anbietet.

Es ist an dieser Stelle zu konstatieren, dass der Lebensmittelvollversorger EDEKA allein nicht in der Lage ist, die tägliche Versorgung aller Einwohner*innen in der Gemeinde Dötlingen zu erfüllen. Wie bereits in der Angebotssituation festgestellt wurde, bedarf es für die Gemeinde Dötlingen insgesamt eines deutlichen Ausbaus u.a. der Nahversorgungsangebote. Erweiterungsmöglichkeiten im ZVB Neerstedt über eine Arrondierung benachbarter Grundstücke haben bisher keine Aussicht auf Erfolg gezeigt; kurz- und mittelfristig sind derartige Arrondierungs-Bemühungen offensichtlich auch nicht umsetzbar.

Im Ortsteil Dötlingen lassen sich derzeit keinerlei Ansätze für eine ergänzende Festsetzung eines Nahversorgungsstandortes ausmachen; hierzu fehlt es an städtebaulich-funktionalen Zusammenhängen, die in diesem Ortsteil nicht auszumachen sind.

Gleichwohl rechtfertigen es die Einwohnerzahl und der Verflechtungsbereich, flächenmäßig angepasste Nahversorgungsangebote bei Vorhandensein entsprechender Grundstücksgrößen im Ortskern zu prüfen. Die Voraussetzungen für eine Ansiedlung sind einer raumordnerischen Verträglichkeit vorbehalten.

6. MARKT- UND STANDORTANALYSE

6.5 PLANUNGSEMPFEHLUNGEN

Die Entwicklung im deutschen Lebensmitteleinzelhandel ist seit mehreren Jahren allgemein durch eine starke Dynamik geprägt, wobei das Wachstum der Branche vor allem durch eine zunehmende Nachverdichtung, Flächenausweitungen und Diversifikation des Angebots generiert wird.

In der Praxis versorgt sich der Verbraucher bei durchschnittlich vier Betriebsformen. Idealtypischer Weise wird der Grundbedarf beim Lebensmitteldiscounter eingekauft, die Produkte, die dort nicht erhältlich sind oder die man nicht kaufen möchte, werden bei anderen Discountern und vorwiegend Lebensmittelvollsortimentern wie z.B. Famila, Edeka oder REWE nachgefragt. Drogerieprodukte (im Wesentlichen: Körperpflegemittel, Reinigungs- und Haushaltsreiniger) werden bevorzugt im Drogeriefachmarkt gekauft.

Besonders die hohen Preise für Nahrungsmittel sorgen in Zeiten der Inflation für eine deutliche Belastung bei Verbraucher*innen. Nach einer Umfrage der Wirtschaftsprüfer Deloitte ziehen viele Verbraucher*innen Konsequenzen und ändern ihr Konsumverhalten, um Geld zu sparen.

Davon wiederum profitieren die preiswerteren Eigenmarken. Rezession und Inflation beeinflussen zunehmend den Speiseplan und die Einkaufsmuster vieler Verbraucher. Bereits ganze Produktgruppen sind dabei gestrichen und es ist eine deutliche Beschränkung auf Grundnahrungsmittel bei der Einkaufstour zu beobachten. 38 Prozent der von Deloitte Befragten berichteten, in jüngerer Vergangenheit eher zu günstigen Zutaten gegriffen zu haben. Bei 37 Prozent wurden anstelle von Markenprodukten preiswertere Eigenmarken eingekauft.

Biolebensmittel und regionale Produkte waren in den vergangenen 30 Jahren von deutlich zunehmender Bedeutung. Im Jahr 2000 gaben die Deutschen 2,1 Mrd. Euro für Bio-Lebensmittel aus, im Zuge der Corona-Krise stieg der Umsatz auf 15,9 Mrd. Euro. 2022 sank der Umsatz nach Angaben der Agrarmarkt Informations-Gesellschaft (AMI) auf 15,3 Mrd. Euro und auch für das Jahr 2023 und folgende wird nicht mit einer Verbesserung des Ergebnisses gerechnet.

Zugleich verzichten die Kundinnen und Kunden vermehrt auf teurere Bio-Produkte von regionalen Anbietern und kaufen stattdessen günstigere Bio-Produkte in Supermärkten und Discountern. So konnte der Lebensmitteleinzelhandel sein Geschäft mit Bio-Produkten leicht steigern (+ 3,2 Prozent) bei gleichzeitigen Umsatzrückgängen im Naturkosthandel (- 12,3 Prozent).

Noch härter hat es andere Anbieter wie Wochenmärkte, Hofverkäufe und Versandhandel mit einem Rückgang von 18,2 Prozent getroffen.

Diese Entwicklungen und Ausgabeveränderungen sind nach Expertenmeinungen nachhaltig und sollten im Zuge der künftigen Einzelhandelsentwicklungen in der Gemeinde Dötlingen unbedingt Berücksichtigung finden.

Wie bereits festgestellt ist, kann der bestehende Lebensmittelmarkt EDEKA die Nachfrage – weder für den Ortsteil Neerstedt allein und keineswegs für die Gesamtgemeinde Dötlingen – abdecken. Als

6. MARKT- UND STANDORTANALYSE

Gründe dafür sind die deutlich zu kleinen Verkaufsflächen, daraus resultierende Beschränkungen der Sortimentsvielfalt sowie die Quantität und Qualität der Stellplätze vor dem Markt festzustellen.

Arrondierungsplanungen unmittelbar am jetzigen Standort konnten nicht realisiert werden.

Empfehlenswert ist eine minimale Verkaufsflächengröße mit einem Lebensmittelvollsortimenter in einer Spanne zwischen mind. 1.400 – 1.800 qm. Darüber hinaus wird es für erforderlich gehalten, einen discountierenden Lebensmittelmarkt mit einer aktuell üblichen Verkaufsfläche zwischen 1.100 – 1.200 qm in sowohl städtebaulicher als auch funktionaler Koppelung anzuwerben. Bestenfalls kann ein kleiner dimensionierter Drogeriefachmarkt für eine Komplettierung der Bedarfsgüter im kurzfristigen Bedarf für die Gemeinde Dötlingen sorgen.

Nur dadurch wird eine Kundenbindungswirkung über den Ortsteil Neerstedt hinaus bewirkt. Letztlich können im Zuge einer derartigen Einkaufsagglomeration regelmäßige Kaufkraftabflüsse v.a. nach Ganderkesee und Wildeshausen eingedämmt werden. Insoweit wird dem künftig zu dimensionierenden Zentralen Versorgungsbereich Neerstedt eine besondere Bedeutung beigemessen.

Ein etwaiger Planvorhabenstandort kann ausschließlich auf dem Grundstücksareal östlich der Hauptstraße dimensionsgerecht abgebildet werden. Andere Grundstücke – vielfach auch wohngenutzt – stehen dafür mittel- bis langfristig nicht zur Verfügung.

Hierzu werden folgende Planungsparameter empfohlen:

- Der am Standort Hauptstraße 20 in Dötlingen-Neerstedt ansässige Edeka-Markt ist als einziger Lebensmittelmarkt wichtig, sollte jedoch, um sich künftig modern und gestärkt aufzustellen, kleinräumig an den Standort zwischen der „Hauptstraße“ und „Auf dem Brink“ verlagert und von derzeit 1.075 qm auf zukünftig rd. 1.400 – 1.800 qm erweitert werden.
- Darüber hinaus wird es aus städtebaulich-funktionellen Erfordernissen für erforderlich gehalten, auf demselben Entwicklungsareal einen Lebensmitteldiscountmarkt mit einer gängigen Verkaufsfläche von rd. 1.100 qm anzusiedeln.
- Zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Zentralen Versorgungsbereich sowie zur Ergänzung der gastronomischen Angebote wäre z.B. ein Café mit Backwarenverkauf geeignet.
- Für eine derartige Standortentwicklung werden 150 – 200 Stellplätze für erforderlich gehalten, da durch eine solche attraktive Einkaufsagglomeration erheblich mehr automobiler Kundenbewegungen aus allen Ortsteilen Dötlingens zu erwarten sind.
- Im Zuge einer solchen Verkaufsflächendimension sind Betreiber von Lebensmittelmärkten aktuell gesetzlich verpflichtet, entsprechende Ladestationen für E-Autos zu schaffen; ein derartiges Angebot fehlt derzeit gänzlich.

Im Zuge einer derartigen Vorhabenplanung können unter Berücksichtigung der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen (insbes. Ganderkesee, Wildeshausen, aber auch Hatten und Großenkneten) und der Erreichbarkeitssituation in erster Linie die in Neerstedt und angrenzenden Ortsteilen wohnende Bevölkerung angesprochen werden, darüber hinaus bei erfolgreicher Etablierung erhebliche Ausstrahlung in den Ortsteil Dötlingen bewirken.

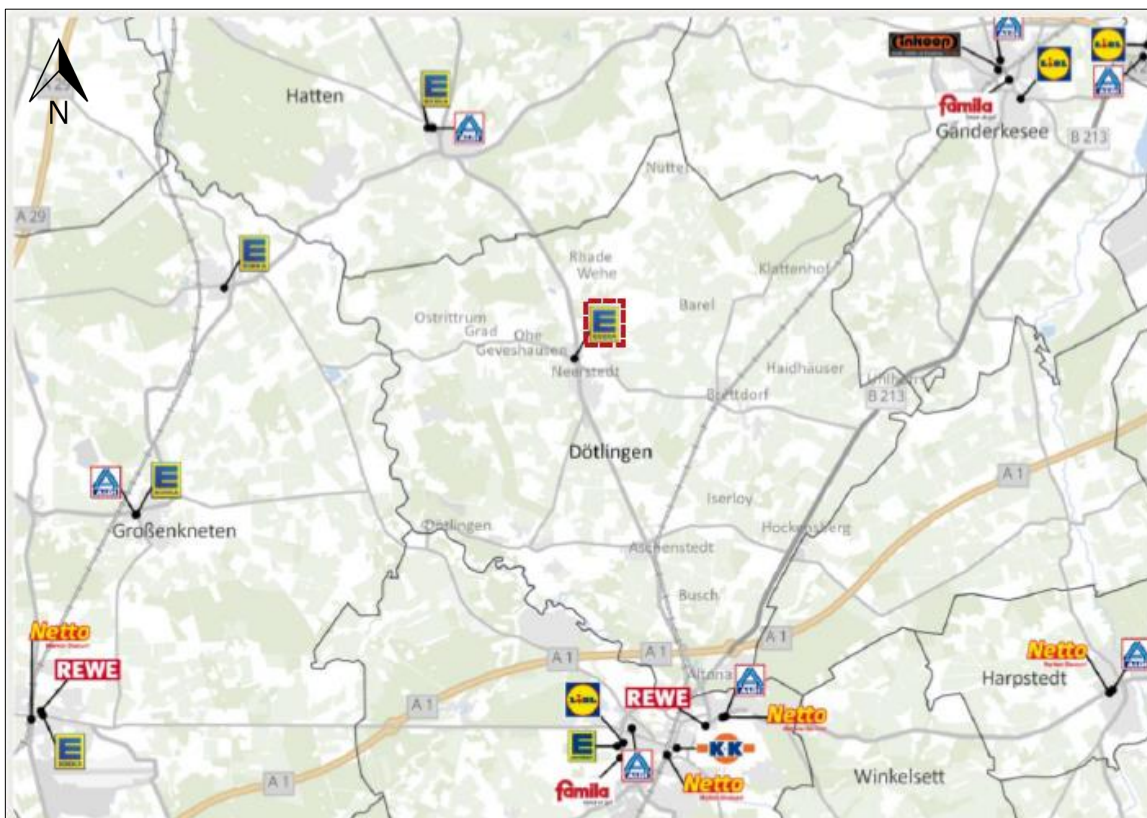
6. MARKT- UND STANDORTANALYSE

Nach unseren Untersuchungen werden mit dieser Einkaufsagglomeration primär die Einwohner*innen aus den umliegenden Wohnfeldern in Neerstedt sowie automobile Kund*innen aus den Ortsteilen Barel, Brettorf, Geveshausen, Grad, Klattenhof, Neerstedt, Ohe, Ostrittrum, Rhade und Wehe angesprochen. In dieser Marktzone (= Kernzone) leben aktuell rd. 3.500 EW.

Aus den südlich des Ortsteils Neerstedt gelegenen Gemeindeteilen werden mit einer Fahrzeit von 7 - 9 Autominuten rd. 3.200 EW angesprochen (erweitertes Einzugsgebiet). Aufgrund der Nähe zu den Wettbewerbsstandorten in Wildeshausen ist von dort grundsätzlich mit einer geringeren Kundenakzeptanz als aus der Kernzone zu rechnen.

In einer entfernten Marktzone von bis zu ca. 15 Autominuten sind ausgesprochen intensive Wettbewerbsfelder nordöstlich in Ganderkesee (u.a. familia, Lidl, ALDI Nord, EDEKA) sowie südlich in Wildeshausen (u.a. REWE, EDEKA, familia, ALDI Nord, Lidl, K+K, Netto-Marken-Discount) vorhanden, welche das Wettbewerbsgebiet des Planvorhabens deutlich einschränken. Aus diesen Marktzone werden kaum Kundenfrequenzen entstehen, sodass von dort nur mit diffusen Kaufkraftbewegungen und -zuflüssen zu rechnen ist.

Abb. 18: Wesentliche Lebensmittelwettbewerber



Quelle: © OpenStreetMap, 2023; skizzierte grafische Darstellung

6. MARKT- UND STANDORTANALYSE

Fazit der Empfehlungen:

- Unter Berücksichtigung der bestehenden Wettbewerbsstrukturen und der Erreichbarkeitssituation kann abgeleitet werden, dass das Planvorhaben in erster Linie die in Neerstedt Wohnenden und die direkt in angrenzenden Ortsteilen lebende Bevölkerung ansprechen wird. Das Bevölkerungspotenzial in diesem als Kerneinzugsgebiet definierten Bereich beträgt rd. 3.450 Einwohner.
- Das Planvorhaben wird zudem die in den südlichen Ortsteilen der Gesamtgemeinde Dötlingen lebende Bevölkerung ansprechen können. Die maximale Entfernung zum Projektstandort beträgt max. 8 km bzw. eine Fahrzeit von maximal 9 Pkw-Minuten. In diesem erweiterten Einzugsgebiet wohnen aktuell nochmals 3.114 Einwohner.
- Die Kaufkraftbindung wird aus dem erweiterten Einzugsgebiet geringer als im Kerneinzugsgebiet ausfallen.
- Über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinaus, sind nur in untergeordnetem Maße Kaufkraftzuflüsse zu erwarten. Gleichwohl sind diese nicht zu unterschätzen, da der Durchreiseverkehr (Geschäftstreibende, Handwerker, Touristen, sonst. Reiseverkehr) eine komfortable Halte- und Parksituation vorfindet.
- Wie die Wettbewerbsbetrachtung aufzeigt, finden sich in der Gemeinde Dötlingen neben dem Edeka-Markt nur noch eine geringe Zahl von kleinflächig betriebenen Lebensmittelbetrieben / Hof- und Dorfläden. Per Saldo kann aktuell ein Kaufkraftvolumen von knapp 16 Mio. € nicht durch den ansässigen Lebensmittelhandel gebunden werden (= Kaufkraftabfluss).
- Der Edeka-Bestandsmarkt erreicht derzeit im Kerneinzugsgebiet nur eine Kaufkraftbindung von lediglich 25 %.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass das Umsatzpotenzial in den Warengruppen des kurzfristigen / periodischen Bedarfs groß genug, um die Tragfähigkeit einer wie hier empfohlenen Nahversorgungsagglomeration sicherzustellen.

Hinsichtlich der Festlegung des künftigen Zentralen Versorgungsbereiches entstehen dadurch Änderungserfordernisse, welche im Folgenden näher beschrieben werden.

7. STÄDTEBAULICHE ANALYSE

7. Städtebauliche Analyse

Vor dem Hintergrund der aktuellen Markt- und Standortanalysen werden nachfolgend die zentralen Versorgungsbereiche in Neerstedt sowie ggf. potenzielle ergänzende Standorte analysiert.

Das Hauptgeschäftszentrum im Ortsteil Neerstedt bildet den siedlungsräumlichen, wirtschaftlichen und kulturellen Mittelpunkt in der Gesamtgemeinde Dötlingen. Dieser multifunktionale Bereich ist geprägt durch eine Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, öffentlichen Einrichtungen und Wohnen. Die Bebauungsstruktur ist als heterogen und abwechslungsreich zu charakterisieren.

Die Haupteinzelhandelslage weist eine bandartige Struktur entlang der Hauptstraße (L 872) nördlich zwischen den Einmündungen Moorstraße / Zum Mühlbach und südlich Geveshauser Weg / Brettorfer Straße (K 236) auf. Eine Tiefenentwicklung ist nicht ausgeprägt und auch nur in wenigen Bereichen (Hauptstraße 20) vorhanden. Der Einzelhandelsbesatz zeichnet sich durch eine aufgelockerte Struktur aus, die das Hauptgeschäftszentrum jedoch aktuell nicht klar ablesbar macht. Insbesondere die Hauptstraße und die Brettorfer Straße (L 163) weisen eine hohe Verkehrsbelastung auf.

Einzig Magnetbetriebe sind derzeit der EDEKA-Markt Boekhoff im Standortverbund mit dem Bäcker Meyer Mönchhof und die Geest-Apotheke an der Hauptstraße.

Im Einzelhandelskonzept von 2012 wurden zudem das Schuhfachgeschäft Grashorn im Norden des Zentralen Versorgungsbereiches sowie ein Bekleidungsgeschäft im Süden als maßgebliche Einzelhandelsgeschäfte definiert. Das Bekleidungsgeschäft wurde geschlossen, das Schuhfachgeschäft soll im Laufe des Jahres 2023 aufgegeben werden.

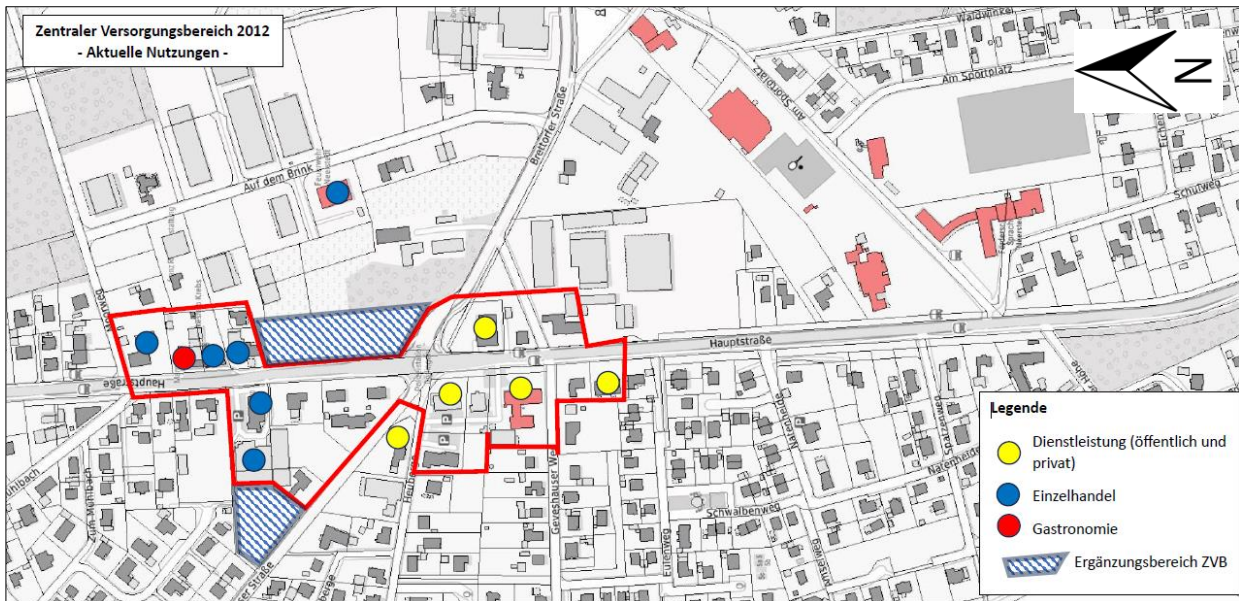
Das Einzelhandelsangebot im Ortsteil Neerstedt ist hinsichtlich der Verkaufsfläche geprägt durch die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Klassische innerstädtische Leitsortimenten (v. a. Bekleidung, Schuhe / Lederwaren, Hausrat / Einrichtungszubehör, Neue Medien / Unterhaltungselektronik) fehlen nach der Geschäftsaufgabe des Schuhfachgeschäftes völlig.

Der Dienstleistungsbesatz konzentriert sich ebenfalls schwerpunktmäßig auf den beschriebenen Kernbereich, reicht jedoch in seiner räumlichen Ausdehnung darüber hinaus, was ein durchaus typisches Bild darstellt. Im Hauptgeschäftszentrum konzentrieren sich öffentliche Einrichtungen, so u. a. das Rathaus, die Polizeistation, eine Geschäftsstelle der Volksbank und der Jugendtreff Pro Jugend, die auch städtebaulich markante Punkte bilden.

Etliche Einzelhandelsgeschäfte innerhalb des im Einzelhandelskonzept 2012 abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereich sind aktuell nicht mehr vorhanden bzw. haben ihren Geschäftsbetrieb aufgegeben (vgl. Abschnitt 6.3, u.a. Abb. 14).

Die folgende Karte gibt den Einzelhandelsbestand sowie den Dienstleistungsbesatz im Ortskern kartografisch wieder.

Abb. 19: Aktuelle Nutzungen – ZVB Neerstedt 2012



Quelle: © Hintergrundkarten: LGLN Landesvermessung und Geobasisinformationen Niedersachsen; Bearbeitung Büro MR Consultants 2023

Sämtliche Einzelhandelsgeschäfte, der gastronomische Betrieb und die Dienstleistungsbetriebe, welche im Juni 2023 verortet waren und einen Geschäftsbetrieb erkennen ließen, befinden sich grundsätzlich innerhalb des im Einzelhandelskonzept 2012 festgesetzten Zentralen Versorgungsbereich.

Gegenüber dem Stand 2012 hat sich der Einzelhandelsbesatz sehr stark ausgedünnt. Die wenigen Geschäftseinheiten befinden sich in einem unmittelbaren städtebaulichen Zusammenschluss mit dem Hauptbetrieb EDEKA. Dienstleistungsbetriebe befinden sich zusammenhängend rings um das Rathaus / die Gemeindeverwaltung herum.

Die im EHK 2012 vorgesehenen Arrondierungsbereiche / Ergänzungsbereiche des ZVB konnten nicht belebt werden. Der Ergänzungsbereich zwischen der Brettorfer Straße und der Avia-Tankstelle konnte aufgrund strikter Ansiedlungsregeln nicht vitalisiert werden. Ebenso verhält es sich mit dem Arrondierungsgrundstück im rückwärtigen Bereich des EDEKA-Marktes. Diese Grundstücke wurden zwischenzeitlich verkauft und dienen aktuell gewerblichen Nutzungen.

Im nördlichsten Bereich des bisherigen ZVB wird das zentrenprägende Schuhgeschäft im Laufe des Jahres 2023 seinen Geschäftsbetrieb einstellen. Damit einher wird dieser städtebauliche Bereich für den Einzelhandel oder andere zentrenprägenden Nutzungen nicht mehr zur Verfügung stehen.

Die Parzellierungen des ZVB 2012 lassen aktuell mehrere städtebauliche Barrieren und Hindernisse erkennen; der ZVB 2012 wird von insgesamt sechs Straßen durchzogen bzw. durchkreuzt. Sie stellen sich heute überwiegend als funktionelle und städtebaulich den Einzelhandel hemmende und bremsende Barrieren dar. Die nördliche ‚Spitze‘ des ZVB droht hinsichtlich der Einzelhandelsnutzungen weiter an Bedeutung zu verlieren. Das kann in der Folge zu weiteren „Trading-down-Effekten“ für benachbarte Nutzungen führen.

7.1 ZENTRALER ORTSKERN NEERSTEDT

Wenngleich die Parzellierungen im EHK 2012 im Sinne eines „roten Fadens“ entlang der Hauptstraße seine Bedeutung nicht gänzlich verloren hat, sind hinsichtlich der zuvor festgestellten Eigenarten und Eigenschaften die Grenzen dieser Parzellierung zu überarbeiten.

Folgende Parameter sollten dabei Berücksichtigung finden:

- Lage im Ortskern mit signifikantem Bezug zu Wohnbebauung
- Hauptstraße als Hauptgeschäftslage mit einem dichten und zusammenhängenden Einzelhandelsbesatz und Dienstleistungsangeboten
- Südlicher Bereich der Hauptstraße zur Huntloser Straße / Brettorfer Straße vorrangig geprägt durch zentrenergänzende Funktionen und keinerlei Einzelhandelsbesatz
- Im Osten des ZVB (Hauptstraße 20) funktional tieferer Ergänzungsbereich möglich durch Arrondierung / Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines -discounters als deutlicher Frequenzbringer
- Umkehr von Trading-Down-Tendenzen (Betriebsaufgaben von Geschäften mit zentrenprägendem Charakter) und deutlich bessere Tiefenwirkung des ZVB zur potentiellen Anbindung der Straße Auf dem Brink
- Der Ortskern ist sowohl innerhalb des Ortsteils Neerstedt als auch überörtlich aus dem gesamten Gemeindegebiet gut zu erreichen
- Durch vielfältige einzelne – und insbesondere für Auswärtige nicht unmittelbar erkennbare - Parkplatzangebote müssen Kund*innen zunächst „suchen“
- Wesentliche Parkplatzangebote (ab > 10) finden sich nahezu ausschließlich auf Grundstücken von privaten und öffentlichen Dienstleistungsbetrieben im Bereich der Hauptstraße (Gemeindeverwaltung, Volksbank, Landarztpraxis). Gleichwohl dürften diese nicht unbedingt erfreut sein, wenn deren Stellplatzangebote öffentlich nutzbar werden
- Die vorgenannten Ausführungen gelten auch für den EDEKA-Markt; die dort vorhandenen 27 StPl können Ansprüchen des automobilen Kunden bereits seit längerem zahlen- und komfortmäßig nicht mehr standhalten
- Im Fazit gilt, dass es an gut sichtbaren und komfortablen Stellplätzen fehlt. Das gilt auch für die neue Elektromobilität; es wurden keine öffentlichen Ladestationen für E-Autos vorgefunden.
- Es besteht eine ÖPNV-Anbindung über einen Bushaltepunkt im Bereich des Rathauses / der Gemeindeverwaltung. Der nächste Bahnhof befindet sich in Brettorf.
- Das insgesamt marginale Einzelhandelsangebot ist deutlich kleinflächig und kleinteilig strukturiert (mit einem Fokus auf inhabergeführte Geschäfte); nach unseren Empfehlungen kann eine Nahversorgungsagglomeration mit (standardisierten) Lebensmittelkonzepten (Vollsortiment und Lebensmitteldiscount) die derzeitige Versorgungssituation erheblich verbessern.
- Der Ortskern Neerstedt übernimmt angesichts des Vorhandenseins eines Lebensmittelmarktes und der zentralen Dienstleistungsangebote (Gemeindesitz, Ärztezentrum, Apotheke u.a.) derzeit (noch) eine wichtige Versorgungsfunktion für die Gesamtgemeinde Dötlingen.

Wesentliche Entwicklungen gegenüber dem EHK Dötlingen 2012

- Zunahme der Bevölkerung („plus“ 452 EW)
- Rückgang der Betriebsanzahl („minus“ 17 Betriebe)
- Zunahme der Verkaufsfläche („plus“ 495 qm VKF)
- Erhöhung der Flächenproduktivität auf der Angebotsseite („plus“ 349 Euro je qm)
- Erhöhung des Jahresumsatzes im örtlichen Einzelhandel („plus“ 2,9 Mio. Euro / Jahr)
- Steigerung des Kaufkraftindex („plus“ 11,9 Punkte)
- Zunahme der Kaufkraft für den Einzelhandel („plus“ 2.566 Euro je EW)
- Veränderungen der landesplanerischen Grundlagen (LROP Niedersachsen 2017)
- Deutliche Veränderungen in den Einkaufs- und Verbraucherschemata
- Inflationsbedingte Preissensibilität und Discountorientierung bei Verbraucher*innen

Aktuell sind im ZVB 2012 keine Potenziale für strukturprägende Einzelhandelsansiedlungen zu identifizieren und potenziell auch nicht realisierbar.

Eine Kundenlenkung und Kundenbindung aus den südlichen Ortsteilen der Gemeinde Dötlingen an den zentralen Ortsteil Neerstedt dürfte erfolgversprechend sein, sofern die Attraktivität des Ortskerns von Neerstedt gesteigert wird.

Der Schwerpunkt der künftigen Ausrichtung sollte unbedingt auf den täglichen Bedarf gerichtet werden. In Anbetracht der Wettbewerbssituation rund um Dötlingen herum sind die strukturprägenden Angebotsformate in Wildeshausen und Ganderkesee maßgeblich für eine Kaufkraftabwanderung dorthin verantwortlich.

Idealerweise sind – nach allen Marktveränderungen der letzten Jahre – Einkaufsmöglichkeiten im Zusammenschluss mehrerer Anbieter (Einkaufsagglomeration) insbesondere von nahversorgungsrelevanten Sortimenten zielversprechend:

- Lebensmittelvollversorger
- Lebensmitteldiscounter
- Drogeriefachmarkt
- Tierbedarfsfachmarkt

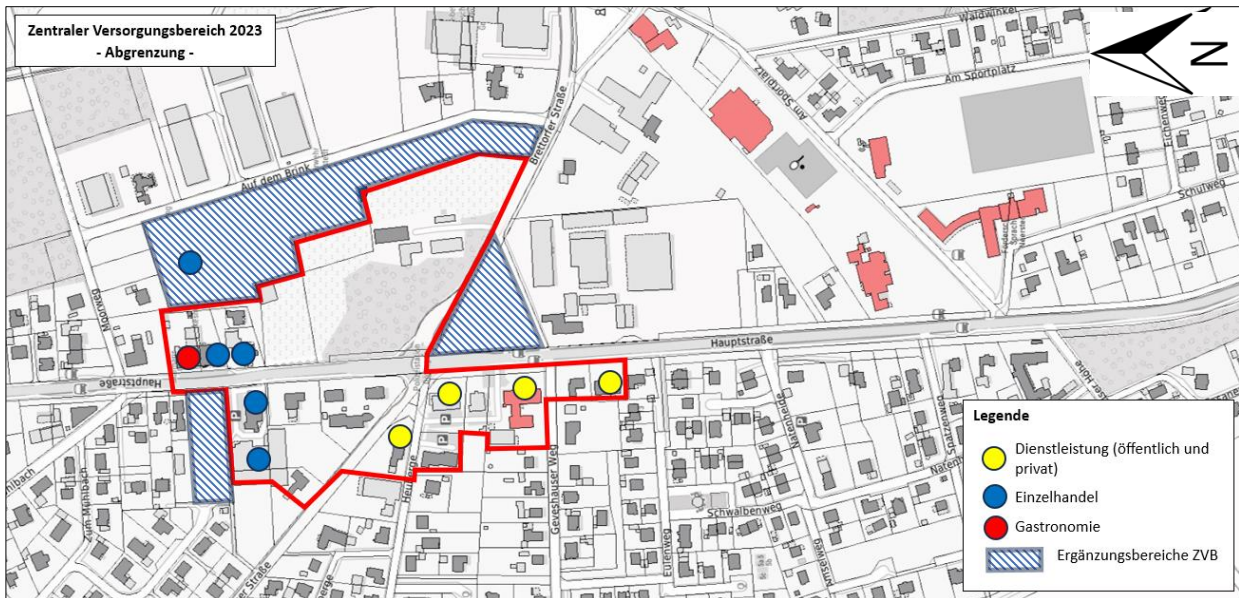
In Folge einer solchen Ausrichtung, die nach dem derzeitigen Marktgeschehen im Einzelhandel (etliche Insolvenzen und „Schieflagen“ u.a. von Handelskonzernen im Bekleidungs- und Schuheinzelhandel) mittelfristig eine nachhaltige Wirkung erreichen kann, wären ggf. auch (wieder) Angebotsformate aus aperiodischen Warengruppen für eine Ansiedlung in Neerstedt zu interessieren.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden und verbraucherseitig nachhaltigen Veränderungen, sowohl in positiver als auch in negativer Hinsicht, wird eine Neuausrichtung des Zentralen Versorgungsbereiches nachstehend kartiert.

Die Ergänzungsbereiche ZVB sind optional und können bei Bedarf stadtplanerisch mit Hilfe einer politischen Zustimmung durch einen Gemeinderatsbeschluss zur Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereiches planungsrechtlich zügig umgesetzt werden.

Positiver Aspekt in der gemeindlichen Entwicklung kann eine Anbindung an den derzeitigen gewerbegebietsähnlich genutzten Straßenzug „Auf dem Brink“ mit dem bereits bestehenden Möbelgeschäft / Raumausstatter ‚Raumideen mit Leidenschaft Franz‘ mit sich bringen.

Abb. 20: Abgrenzung des ZVB Neerstedt 2023



Quelle: © Gemeinde Dötlingen; Bearbeitung Büro MR Consultants 2023

Der bisher bandartig entlang der Hauptstraße bestehende Zentrale Versorgungsbereich kann damit hinsichtlich seiner bisherigen Länge von rd. 350 m geringfügig verkürzt und kompakter in die Tiefe / Breite geführt werden.

Mit einer Arrondierung des Grundstückes Hauptstraße 20 und einer komfortablen Stellplatzanlage über die Hauptstraße bieten sich für Kund*innen

- sichtbar von der Hauptstraße
- Stellplatzmöglichkeiten im komfortablen Umfang
- mit der Option, auch andere Einkäufe und Dienstleistungsgeschäfte in diesem Zuge wahrnehmen zu können.

Städtebaulich-strategisch-planerisch kann ein kompakter Ortskern in Neerstedt mit einer neuen Attraktivität für die Gesamtgemeinde Dötlingen geschaffen werden.

Die Vorteile aus Sicht von Kund*innen:

- Koppelung von Einkäufen des Lebensmittelvollsortiments und Lebensmitteldiscounts
- Problemlose Parkplatzlösung auch für umfangreiche automobiler Wocheneinkäufe
- Akzeptable Erreichbarkeit aus allen Gemeindeortsteilen
- Elektrolademöglichkeiten für E-Auto-Besitzer während der Einkaufsphasen
- Umfangreiche Sortimentsdarbietung für breite Verbraucheransprüche hinsichtlich der Sortimentsqualitäten und Sortimentsquantitäten

7.2 ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN IN DER GEMEINDE DÖTLINGEN

Im Folgenden wird eine neutrale Einschätzung der aktuellen mittelfristigen Entwicklungsperspektiven (Prognosehorizont: 2030) des Einzelhandels in Dötlingen untersucht. Für die Gemeinde als Träger der kommunalen Planungshoheit können entsprechende Aussagen als Orientierungsrahmen zur Beurteilung perspektivischer Neuansiedlungen, Erweiterungen oder Umnutzungen von Einzelhandelsflächen dienen. In die Ermittlung der in den nächsten Jahren voraussichtlich zu erwartenden Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels fließen folgende Faktoren ein:

Gegenwärtige Angebots- und Nachfragesituation

Zur Darstellung der gegenwärtigen Angebots- und Nachfragesituation in Dötlingen wurde eine umfassende Analyse angestellt (vgl. dazu Kapitel 6). Insbesondere der branchenspezifische Verkaufsflächenbestand sowie die ermittelten einzelhandelsrelevanten Zentralitäten fließen in die Ermittlung künftiger Entwicklungsspielräume ein, aber auch die qualitativen Bewertungen der Angebotsstruktur sowie die räumliche Angebotssituation sind von Bedeutung.

Entwicklung einzelhandelsrelevanter Umsatzkennziffern / Flächenproduktivitäten

Die Entwicklung der Flächenproduktivität ist in der Vergangenheit bundesweit durch einen ausgesprochen intensiven Wettbewerb gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz deutlich verschärft. In zahlreichen Betrieben sind Grenzrentabilitäten erreicht, was zu einer hohen und zunehmenden Zahl von Betriebsaufgaben führt(e). Durch die damit in vielen Branchen verbundenen fortschreitenden Konzentrationsprozesse kann zukünftig teilweise mit steigenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden.

Diesen Tendenzen und Perspektiven folgend wird für die zukünftige Entwicklung in Dötlingen in folgenden Branchen von einer zunehmenden Flächenproduktivität ausgegangen:

-  Betriebe mit Hauptausrichtung des täglichen Bedarfs, das sind insbesondere
 - Nahrungs- und Genussmittel,
 - Gesundheits- und Körperpflegebedarf,
 - Sanitätsbedarf,
 - Tierbedarf
-  Branchen mit Hauptausrichtung des mittel- und langfristigen Bedarfs, so u.a.
 - Möbel und Einrichtungsgegenstände,
 - Baumarkt- und Gartensortimente,
 - Fahrradhandel
-  Der nominale Umsatz im Einzelhandel in nahezu allen weiteren Branchen (überwiegend aperiodische und insbesondere zentrenprägende Branchen) wird in Abhängigkeit der bundes- und landesweiten Entwicklungen einzelhandelsrelevanter Kennwerte unter Einbeziehung bundesdurchschnittlicher Flächenproduktivitäten und dem Einfluss des Onlinehandels voraussichtlich gering ansteigen.

Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Dötlingen bis 2030

Die Einwohnerzahl von Dötlingen ist seit dem letzten Einzelhandelskonzept 2012 gestiegen. Bis zum Prognosehorizont 21.12.2032 geht das Landesamt für Statistik des Landes Niedersachsen von einem weiteren Bevölkerungsanstieg auf rund 7.111 Menschen aus. Die Bevölkerungsentwicklung ist dabei landesweit und so auch in Dötlingen durch eine Zunahme der älteren Bevölkerungsgruppen geprägt.

Entwicklung des privaten Verbrauchs bzw. der branchenspezifischen einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben:

Ein wesentlicher Einflussfaktor für die einzelhandelsrelevante Nachfrageentwicklung ist die Veränderung der branchenspezifischen einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben. Die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben insgesamt ist grundlegend von drei Faktoren abhängig:

- von privaten Einkommen bzw. dem daraus resultierenden privaten Verbrauch,
- von dem Anteil dieser Ausgaben im Einzelhandel bzw. für spezifische Einzelhandelsprodukte (Bedeutungszu- bzw. Bedeutungsabnahme der Nachfrage einzelner Waren oder Warengruppen),
- dem Anteil der Ausgaben, der dem Onlinehandel zufließt.

Zielzentralitäten für das Jahr 2030

Die Zielzentralität markiert eine angestrebte und realistisch erreichbare Kaufkraftabschöpfung in der Region unter Berücksichtigung der raumordnerischen Versorgungsfunktion des Ortsteils Neerstedt der Gemeinde Dötlingen als Grundzentrum sowie der regionalen Wettbewerbssituation.

Im Hinblick auf eine Sicherung und Stärkung der Grundversorgung der Bevölkerung im Bereich der Warengruppen des überwiegend kurzfristigen Bedarfs wird grundsätzlich eine Zielzentralität von 1,0 angenommen. Dieser Wert wird aktuell in Dötlingen in keiner Waren- und Sortimentsgruppe erreicht (vgl. Ausführungen zu Abschnitt 6.3; insbes. Tabelle Abb. 14). In allen Warengruppen der periodischen / täglichen / kurzfristigen Bedarfsstufe bestehen demnach Entwicklungsspielräume.

In der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel werden im Gemeindegebiet Dötlingen derzeit lediglich rd. 4,5 Mio. Euro p.a. (rd. 22,2 % der in Dötlingen zur Verfügung stehenden Sortimentskaufkraft) gebunden; knapp 16 Mio. Euro p.a. fließen in andere Marktgebiete ab. In der Gemeinde Dötlingen mit dem zentralen Ort Neerstedt mit einer Grundversorgungsaufgabe seiner Wohnbevölkerung lassen sich damit erhebliche Entwicklungspotenziale und -notwendigkeiten identifizieren.

Die Nachfrage in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege wird derzeit ausschließlich durch die Geest Apotheke (hier nur frei verkäufliche Gesundheits- und Körperpflegemittel, nicht hingegen verschreibungspflichtige Medikamente) und hinsichtlich der Sortimentsgruppen Körperpflege- und Hygieneartikel, Haushaltsreiniger, Drogeriewaren durch den EDEKA-Lebensmittelmarkt als wichtiges Hauptnebensortiment bedient. Die Angebotsdeckung bietet bei einem Zentralitätswert von lediglich rd. 10,4

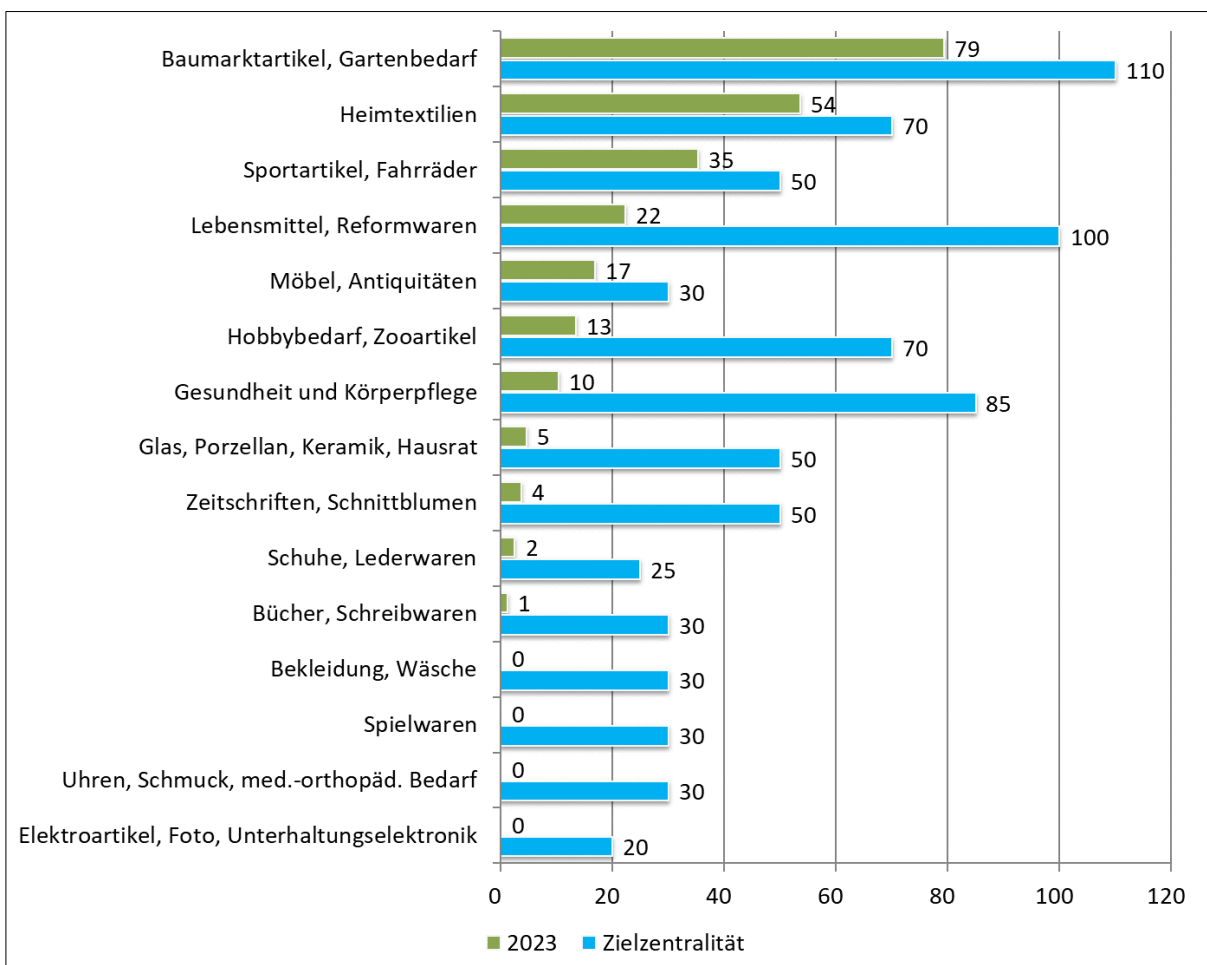
Empfehlenswert für eine Ansiedlung ist ein Drogeriefachmarkt, welcher ein deutlich tieferes und breiteres Sortimentsangebot führt.

Rund 35 Millionen Heimtiere gibt es in Deutschland. Haustier Nummer eins sind Katzen (15,7 Mio.), gefolgt von Hunden (10,7 Mio.) und Kleintieren (5 Mio.). Im Jahr 2021 hat die Branche allein mit Heimtier-Fertignahrung einen Jahresumsatz von rd. 3,46 Mrd. Euro verzeichnet; Tendenz steigend. Potenzial ist in Dötlingen für einen Heimtiermarkt als kleinformatives Konzept grundsätzlich gegeben. Bei bundesweiten Pro-Kopf-Ausgaben von aktuell rd. 45 Euro p.a. (allein für Tiernahrung) bzw. rd. 66 Euro für Heimtierbedarf insgesamt verfügt die Gemeinde Dötlingen über ein Kaufkraftvolumen von rd. 0,3 Mio. bzw. 0,45 Mio. Euro.

Eine vollständige Angebotsabdeckung in den mittel- und langfristigen Bedarfsgruppen der Gemeinde Dötlingen kann durch die landesplanerischen Planungsrichtlinien grundsätzlich bis zur Deckung „des eigenen Bedarfs“ (sprich: vorhandene Sortimentskaufkraft) erfolgen. Praktisch und realistisch sind Angebotsformate für eine solche kleinteilige Ortsstruktur wie in der Gesamtgemeinde Dötlingen kaum zu interessieren.

Anhand der folgenden Abbildung wird eine sortimentsgruppenweise Übersicht über realistische Zielzentralitäten grafisch aufgezeigt.

Abb. 21: Zielzentralitäten des Einzelhandels in Dötlingen



Darstellung und Berechnung: Büro MR Consultants 2023

Im Hinblick auf eine Sicherung und Stärkung der Grundversorgung der Bevölkerung im Bereich der Warengruppen des überwiegend kurzfristigen Bedarfs wird grundsätzlich eine Zielzentralität von 100 angenommen. Dieser Wert wird allerdings praktisch kaum erreicht werden.

- Eine Kundenbindung der Einwohner*innen aus dem Ortsteil Dötlingen (und dem Verflechtungsraum der umgebenden Ortsteile) wird kaum zu 100 % gelingen. Die Erreichbarkeiten attraktiver Einkaufsstätten in Wildeshausen konterkarieren das derzeit. Eine wesentliche Kaufkraftbindung wäre nur durch einen deutlichen Ausbau der Nahversorgungsangebote im Ortsteil Dötlingen selbst gegeben.
- Im Sortimentsgruppenbereich Gesundheit und Körperpflege werden bereits vermehrt Produkte über das Internet gekauft. Darüber hinaus bleiben hinsichtlich der Sortimentsangebote breit aufgestellter Parfümerien den Angeboten in Mittel- und Oberzentren vorbehalten. Gleichwohl sollten die Zielvorstellungen bei einer Zielzentralität von 85 (bis max. 100) davon geleitet sein, ein geeignetes Drogeriefachmarktkonzept in der Gemeinde Dötlingen anzusiedeln.
- In den Sortimentsbereichen Zeitschriften, Schnittblumen und Heimtierbedarf sind ebenfalls Ansiedlungsspielräume (bis zu einer Zentralität von 100) gegeben.

Im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich werden unter Berücksichtigung der grundzentralen Versorgungsfunktion des Ortsteils Neerstedt der Gemeinde Dötlingen Zielzentralitäten angesetzt, welche sich planungsrechtlich an dem zentralörtlichen System und dem vorhandenen Wettbewerb orientieren.

In den Warengruppen Bau- und Gartenmarktsortimente, Fahrradhandel und Heimtextilien sind bereits solche für ein Grundzentrum allgemein höheren Zentralitäten - wesentlich bedingt durch die Anbieter in Aschenstedt - erreicht. Diesen Betrieben sollte ein gemäßigter Ausbau und eine Weiterentwicklung ermöglicht werden. Dabei ist jedoch immer einschränkend darauf hinzuwirken, dass Verkaufsflächenenerweiterungen nicht zu einer dominanten Einzelhandelssituation führen, welche die Ziele dieses Einzelhandelskonzeptes in deutlichem Maße stören, einschränken oder verhindern.

In der Gesamtbetrachtung der Entwicklungsfaktoren ergeben sich für den Einzelhandelsstandort Dötlingen auf gesamtkommunaler Ebene relevante Entwicklungsspielräume in den folgenden Warengruppen:

Deutliche Entwicklungsspielräume

-  Nahrungs- und Genussmittel einschl. Reformwaren
-  Papier/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher
-  Gesundheit und Körperpflege einschl. medizinische und orthopädische Artikel

Moderate Entwicklungsspielräume

-  Einrichtungsbedarf
-  Baumarktartikel und Gartenbedarf
-  Heimtierbedarf

Nur geringe Entwicklungsspielräume werden in den Warengruppen Persönlicher Bedarf, Medien und Technik sowie Spiel, Sport und Hobby gesehen. Gleichwohl sollten diese zentrenprägenden Leitbranchen bei Ansiedlungsinteresse planerisch unbedingt positiv betrachtet und beschieden werden.

Schlussfolgerungen

Insgesamt ergeben sich in der Gemeinde Dötlingen aus rein praktischer und realistischer Sicht in einigen Warengruppen absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenpotenziale in einer relevanten Größenordnung. Aber auch gute quantitative Zentralitäten bedeuten nicht, dass künftig keine Entwicklung mehr stattfinden kann. Unter Berücksichtigung eindeutiger räumlicher Vorgaben und eines nachvollziehbaren wie widerspruchsfreien Sortiments- und Standortkonzepts kann eine Entwicklung und Optimierung des einzelhandelsrelevanten Angebots auch über die ermittelten quantitativen Entwicklungsspielräume hinaus sinnvoll sein.

Dies gilt insbesondere dann, wenn diese Entwicklung dem Ausbau der wohnungsnahen Grundversorgung sowie der Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs in Neerstedt dient. Bei potenziellen Ansiedlungs-, Erweiterungs- oder Verlagerungsvorhaben kommt es demnach auf folgende Aspekte an:

- Ist der Vorhabenstandort städtebaulich sinnvoll?
- Wie stellen sich die Größe des Vorhabens und der Betriebstyp im gesamtkommunalen Zusammenhang und im Hinblick auf die Versorgungsaufgabe des Grundzentrums Neerstedt dar?
- Welche Funktion wird der Einzelhandelsbetrieb übernehmen? Werden bestehende Strukturen ergänzt bzw. gestützt und Synergien zu bestehenden Anbietern ausgenutzt?

Zusätzliche Kaufkraft kann grundsätzlich nur bis zu einem bestimmten Maße und in bestimmten Warengruppen mobilisiert werden. Werden darüber hinaus Einzelhandelsvorhaben realisiert, führt dies zu Umsatzumverteilungen innerhalb der Einzelhandelslandschaft von Dötlingen und somit zu Umsatzverlusten bzw. einer Marktverdrängung bestehender Betriebe jeweils in Abhängigkeit der Relevanz eines Vorhabens. Dies trifft insbesondere auf den Lebensmittelbereich zu, denn dieser wird in erster Linie am Wohnstandort nachgefragt, sodass sich eine Überversorgung vorrangig auf die entsprechenden Wohnsiedlungsbereiche auswirkt. In der Folge kann es zu Funktionsverlusten des Ortskerns bzw. des zentralen Versorgungsbereiches sowie zu negativen städtebaulichen Auswirkungen kommen.

Die oben dargestellte (quantitative) Betrachtung der Zielzentralitäten hat somit lediglich einen „Orientierungscharakter“. Erst die Beurteilung eines konkreten Planvorhabens nach

- Art (Betriebsform und -konzept),
- Lage (Standort: Orts- und Standortlage mit Blick auf die vielen Ortsteile in Dötlingen) und
- Wettbewerbsrelevanz (Ausdehnung des absatzwirtschaftlichen Marktgebietes über die Gemeindegrenzen hinweg)

erlaubt die Abschätzung der absatzwirtschaftlichen Tragfähigkeit und städtebaulichen Verträglichkeit eines Vorhabens.

Mit dem vorliegenden Einzelhandelskonzept wird eine politische und planerische Zielvorstellung fortgeschrieben, die eine räumliche und funktionale Gliederung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung mit einer klaren arbeitsteiligen Struktur ausgewählter Einzelhandelsstandorte beinhaltet. Dieses Entwicklungskonzept und eine darauf basierende konsequente Anwendung des baurechtlichen und

planerischen Instrumentariums ermöglichen auch zukünftig eine zielgerichtete Steuerung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Gemeinde Dötlingen. Das Konzept ist für die verantwortlichen Akteure aus Einzelhandel, Verwaltung und Politik als Entscheidungs- und Orientierungsrahmen und eine Argumentations- und Begründungshilfe für die bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung zu betrachten.

Die Zielleitlinien dieses Einzelhandelskonzeptes gelten gleichermaßen für die Einordnung potenzieller Neuvorhaben wie auch für die Erweiterung oder Umnutzung von Einzelhandelsflächen.

Das übergeordnete Ziel dieses Konzeptes ist die Sicherung und Verbesserung der qualitativen sowie der räumlich strukturellen Angebotssituation ist. Zusätzliche und neue Angebote sollten nur nach eingehender Prüfung entschieden werden.

Einzelhandelsansiedlungen sind insbesondere dann sinnvoll, wenn...

- sie die zentralörtliche Funktion des Ortsteils Neerstedt als Grundzentrum innerhalb der Gemeinde Dötlingen und die Versorgungssituation in der Gesamtgemeinde und / oder in den einzelnen Ortsteilen sichern und verbessern,
- sie den zentralen Versorgungsbereich und andere wichtige Nahversorgungsstandorte in ihrer Funktion stärken bzw. nicht wesentlich beeinträchtigen,
- sie zu einer räumlichen Konzentration des Einzelhandels an städtebaulich sinnvollen Standorten beitragen,
- die wohnortnahe Grundversorgung gesichert und verbessert wird und
- neuartige oder spezialisierte Anbieter zu einer Diversifizierung des Angebotsspektrums in Dötlingen beitragen.

7.3 ENTWICKLUNGSZIELE FÜR DIE KÜNFTIGE EINZELHANDESENTWICKLUNG

Die Betrachtung der aktuellen Angebots- und Nachfragesituation (vgl. Abschnitt 6) sowie die Überlegungen zu daraus ableitbaren Entwicklungsperspektiven (vgl. Abschn. 7.2) zeigen, dass sich Entwicklungsspielräume für städtebaulich wünschenswerte Standorte im Sinne einer räumlichen und qualitativen Verbesserung der Angebotssituation ergeben.

Grundsätzlich sind auch im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Dötlingen Entwicklungsabsichten sowie unverhältnismäßige Angebotsverschiebungen zentrenrelevanter Sortimente an Angebotsstandorte, die nicht dem zentralen Versorgungsbereich i. S. d. §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO zugeordnet sind, kritisch zu bewerten.

Die vorangegangenen Analysen stellen die Basis für die allgemeinen und konkreten Handlungsempfehlungen dar. Ziel ist es, die räumliche Angebotsstruktur mit einer Konzentration auf den Ortskern von Neerstedt zu sichern und zu profilieren, die wohnungsnah Grundversorgung zu erhalten und zu stärken sowie ergänzende Einzelhandelsstandorte zentrenverträglich weiterzuentwickeln.

Im Rahmen der Entwicklungsziele für die Gesamtgemeinde Dötlingen soll eine Zielperspektive auch nach Teilräumen (Ortsteilen) differenziert möglich werden.

1. **Sicherung und Ausbau eines attraktiven Einzelhandelsangebotes in Dötlingen:**

Die Attraktivität eines Einkaufsstandortes bestimmt sich in erster Linie durch die Quantität des Einzelhandelsangebotes (Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche) und seine qualitative Zusammensetzung (Vielfalt der Branchen, Sortimentstiefe, Betriebsformen und -konzepte sowie Betriebsgrößenzuordnungen).

Nur durch ein Miteinander dieser beiden Komponenten kann es gelingen, die Einzelhandelsstrukturen in Dötlingen im Allgemeinen und im Ortskern Neerstedt im Speziellen attraktiv zu gestalten und auch längerfristig zu erhalten. Ziel muss es daher sein, die Vielfalt im oben genannten Sinne auszubauen, zu sichern und zu stärken. Dies hat zwangsläufig zur Folge, dass die Handelsentwicklung vornehmlich und primär auf den Ortskern Neerstedt gelenkt wird.

Dem Ortskern Neerstedt kommt eine zentrale Bedeutung nicht nur für den Einzelhandel, sondern für alle weiteren innerstädtischen Funktionen wie Kultur, Verwaltung, Gastronomie etc. zu.

2. **Sicherung und Stärkung der landesplanerischen Funktion des Ortsteils Neerstedt der Gemeinde Dötlingen als Grundzentrum**

Unter raumordnerischen Gesichtspunkten sind Städte und Gemeinden in ein hierarchisches, zentralörtliches Gliederungssystem eingeordnet. Dem zentralen Ortsteil Neerstedt ist landes- und regionalplanerisch ein umfänglicher Grundversorgungsauftrag als Grundzentrum insbesondere für die eigene Bevölkerung übertragen. Ihrer Aufgabe wird die Gemeinde derzeit unter quantitativen Gesichtspunkten überwiegend nicht gerecht. Ein vordringliches Ziel muss es deshalb sein, die grundzentrale Versorgungsfunktion der Gesamtgemeinde, mit Fokussierung auf die Entwicklung des Ortskerns von Neerstedt als „Aushängeschild“, auszubauen und langfristig zu sichern.

3. Entwicklung des Ortskerns von Neerstedt auch zum touristisch interessanten Einkaufs- und Aufenthaltsort

Kommunale Kernbereiche und -zentren zeichnen sich durch eine Multifunktionalität (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, angrenzende Verwaltung etc.) aus. Die Vielfalt des Einzelhandelsangebotes, der Betriebsformen und nicht zuletzt auch Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen müssen die Attraktivität des Ortskerns prägen. Den sich in den vergangenen Jahren im Ortszentrum Neerstedts Jahren vermehrt abzeichnenden strukturellen Schwächen in Form einer sinkenden Angebotsvielfalt bei gleichzeitig zunehmenden Leerständen konnte bisher kaum entgegengewirkt werden.

Von daher sollte die Einzelhandelsentwicklung (Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Kernsortimenten) auf das Ortszentrum Neerstedt gelenkt werden. Hierzu sollte auch die Ansiedlung eines weiteren, den bestehenden Lebensmittelmarkt EDEKA arrondierenden, großflächigen Lebensmitteldiscountmarktes vorangetrieben werden.

Der Ortskern Neerstedt genießt bei jedweder Ansiedlungsprüfung oberste Priorität, dem sich alle weiteren Standorte und Ziele im Rahmen einer hierarchischen Gliederung unterordnen. Vor allem im Hinblick auf den zunehmenden Wettbewerb rund um die Gemeinde Dötlingen (v.a. Wildeshausen, Delmenhorst) herum ist die Entwicklung bzw. Stärkung einer eigenen lokalen Identität von wesentlicher Bedeutung.

4. Städtebaulich-funktionale Stärkung des ZVB Ortskern Neerstedt:

Erhalt sowie qualitative und quantitative Weiterentwicklung des ZVB als wichtigen Versorgungsstandort für die Bevölkerung der Gesamtgemeinde.

Angebotsergänzungen in bislang fehlenden/unterrepräsentierten Sortimenten (z. B. Attraktivierung des Angebotes im Bereich des erweiterten Grundbedarfs durch einen Drogeriefachmarkt, einen Blumenladen sowie der verstärkten Darbietung lokaler/regionaler Produkte).

Initiierung zusätzlicher Erlebnis- und Aufenthaltsqualitäten im Sinne einer möglichst hohen Funktionsvielfalt als belebender Faktor.

Weiterentwicklung des ZVB als Konzentrationsraum für zentrenergänzende Funktionen (private und öffentliche Dienstleistungen, Gastronomie, Tourismus).

Zielgerichtete Ansiedlung von „Ankerpunkten“, die frequenzsteigernd wirken und Kopplungseffekte auslösen (z. B. Bistros/Cafés/ Restaurants, „Gesundheitscluster“, temporäre Events).

5. Sicherung und Stärkung der Grund- und Nahversorgung:

Eine möglichst flächendeckende Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs (Nahversorgung) dient dem Ziel des „Einkaufens der kurzen Wege“. Auch unter sozialen und kommunikativen Aspekten ist ein über verschiedene Betriebsformen reichendes und möglichst dichtes Grundversorgungsangebot wichtiger Bestandteil eines zukunftsfähigen Einzelhandelskonzeptes.

In den Ortsteilen Dötlingen, Brettorf, Aschenstedt und Hockensberg mangelt es bereits ansatzweise an geeigneten infrastrukturellen Möglichkeiten sowie Voraussetzungen für eine zukunftsgerichtete und umfängliche Versorgungsausstattung.

Eine wesentliche Zielsetzung ist deshalb der Ausbau bzw. die Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen im Ortsteil Dötlingen; in integrierter Lage könnte dieser eine wichtige Versorgungsfunktion nicht nur für den jeweiligen Siedlungsbereich, sondern auch für die kleineren Ortsteile wie Brettorf, Aschenstedt und Hockensberg übernehmen, deren geringe Einwohnerzahlen eine Etablierung eigener Strukturen unter betriebswirtschaftlichen Aspekten nicht ermöglichen. Um eine möglichst flächendeckende wohnortnahe Grundversorgung gewährleisten zu können, ist die Dimensionierung von Nahversorgungsangeboten am einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumen in den jeweiligen Einzugsbereichen zu orientieren. Konterkarierende Entwicklungen sind mit Hilfe des bauplanungsrechtlichen Instrumentariums auszuschließen.

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

6. **Lagespezifische Erweiterungsoption als funktionaler Ergänzungsbereich zum ZVB:**

Eine Weiterentwicklung der Nahversorgungs- und Zentrenstruktur sollte unter Berücksichtigung der Einwohnerentwicklung und des demographischen Wandels erfolgen.

Dazu dienen die den Zentralen Versorgungsbereich arrondierenden Ergänzungsbereiche. Im Zuge einer solchen Weiterentwicklung können auch Betriebe, die bisher ausschließlich über die Straße Auf dem Brink erreichbar sind, unmittelbar in den ZVB integriert und ggf. über diesen erreicht werden.

Sinnvolle Angebotsergänzungen von Standorten außerhalb der Zentrenstruktur können im Ortsteil Aschenstedt sinnvoll sein, wobei schädliche Auswirkungen auf den ZVB Neerstedt und die Nahversorgungsstrukturen insgesamt zu vermeiden sind.

8. ZENTRENKONZEPT FÜR DIE GEMEINDE DÖTLINGEN

8. Zentrenkonzept für die Gemeinde Dötlingen

Aufbauend auf die Markt- und Standortanalyse und abgeleitet aus den Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung werden im Folgenden ein Zentren- und Standortkonzept, eine Liste zentren- und zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente sowie die bei Standortanfragen anzuwendenden Steuerungsleitsätze für die Gemeinde Dötlingen entwickelt.

Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzeptes ist die räumliche und funktionale Festlegung der zu empfehlenden künftigen zentralen Versorgungsbereiche. Die hierbei zugrunde zulegenden Kriterien werden nachfolgend detailliert vorgestellt.

8.1 Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien von Zentralen Versorgungsbereichen

Gewachsene Innenstädte, Ortskerne sowie Zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungszentren sind planungsrechtlich städtebaurechtliches Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden allerdings rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus bundes- und landesrechtlichen Normen und aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Zentrale Versorgungsbereiche bilden die Grundlage zur bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

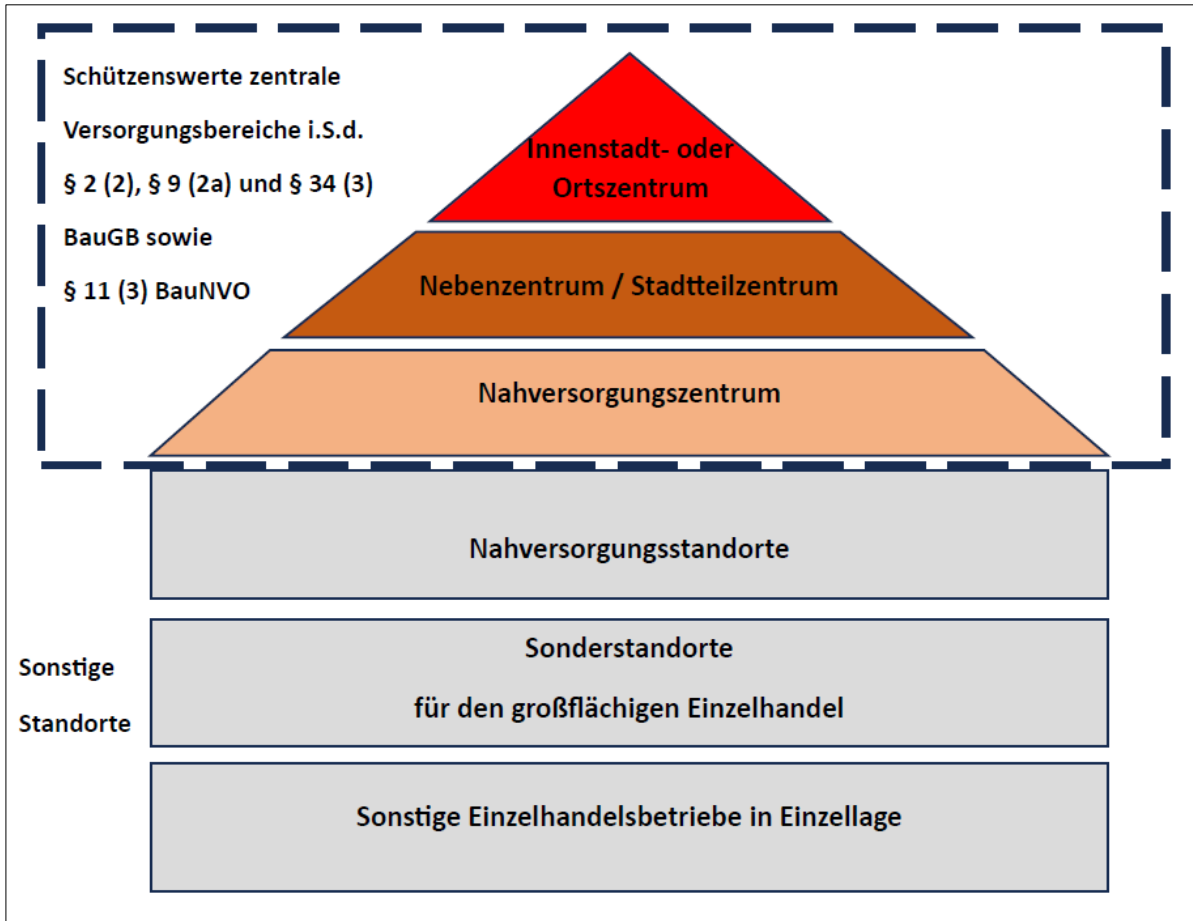
Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches ist Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und definiert diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen und vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen.

§ 2 Abs. 2 BauGB und § 34 Abs. 3 BauGB sind dafür Grundlage für die bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung sowie die planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich. Durch die Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ zu den besonders zu berücksichtigenden Belangen der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB. Darüber hinaus sieht § 5 Abs. 2 BauGB vor, dass im Flächennutzungsplan die Ausstattung des Stadt- bzw. Gemeindegebiets mit zentralen Versorgungsbereichen dargestellt werden kann, um Einzelhandelskonzepten als informelles Planungsinstrument rechtliches Gewicht zu verleihen. Schließlich ist die hervorgehobene Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche als Grundsatz der Raumordnung (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 Satz 3 ROG) das Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung. Danach sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen.

Planerisch wird, je nach Größe und Struktur einer Kommune, nach einem hierarchisch abgestuften kommunalen System aus einem Innenstadtzentrum, Neben- und/oder Stadtteilzentren sowie Nahversorgungszentren unterschieden. Zusammen mit weiteren Einzelhandelsstandorten im Stadt- bzw.

Gemeindegebiet (z.B. Sonderstandorte, Fachmarkttagglomerationen auf der grünen Wiese) bilden die zentralen Versorgungsbereiche des gesamtstädtischen Standortsystems.

Abb. 22: Hierarchisches Modell abgestufter Zentren- und Standortsysteme



Darstellung: Büro MR Consultants 2023

Die einzelnen Zentren typen unterscheiden sich hinsichtlich der Qualität (Tiefe) und der Quantität (Breite) der Versorgungsfunktion⁸:

1. Innenstadtzentren oder Ortszentren verfügen über einen großen Einzugsbereich (i. d. R. gesamtes Stadt- bzw. Gemeindegebiet, ggf. weiteres Umland) und bieten regelmäßig ein breites Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches an.

2. Nebenzentrum oder Stadtteilzentren verfügen über einen mittleren Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Stadtteile größerer Städte) und bieten regelmäßig ein größeres Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz- und mittelfristigen (ggf. auch langfristigen) Bedarfsbereiches an.

3. Nahversorgungszentren verfügen über einen kleinen Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. Zentren kleinerer Orte) und bieten ein begrenztes Spektrum an

⁸ Vgl. Kuschnerus/Bischopink/Wirth 2018, S. 101.

Waren und Dienstleistungen des kurzfristigen (ggf. auch Teilbereiche des mittel- und langfristigen) Bedarfsbereiches an.

Das Bundesrecht definiert zentrale Versorgungsbereiche, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (insbesondere Einzelhandelskonzepten),
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen (gewachsene Ortskerne und -zentren) ergeben kann.

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Kommune, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt⁹.

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist, dass der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sind, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – sei es auch nur die Sicherstellung der Grund oder Nahversorgung – zu erfüllen¹⁰.

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt¹¹.

Ein Zentraler Versorgungsbereich ist ein

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

In der Praxis ist eine eindeutige Festlegung, ob bestimmte Lagen noch als zentrale Versorgungsbereiche mit der Funktion eines Grund- oder Nahversorgungszentrums einzustufen sind, schwierig. Regelmäßig ergeben sich Streitfälle bei zwar städtebaulich integrierten Bereichen mit einer historischen

⁹ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

¹⁰ Vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06.

¹¹ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

Zentrenfunktion, die aber nur über eine eingeschränkte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus verfügen. Standortbereiche, die nicht über eine ausreichende Größe und ein Spektrum von Waren und Dienstleistungen sowie keinen marktgängigen Lebensmittelmarkt verfügen, können gemäß aktueller Rechtsprechung keine zentrale Versorgungsfunktion in größeren Städten übernehmen und können somit bei fehlender Entwicklungsperspektive (z. B. in Form konkreter Potenzialflächen) nicht als zentraler Versorgungsbereich eingestuft werden¹².

Im Rahmen der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche werden daher auf Grundlage der Leitfunktion des Einzelhandels eine gewisse erforderliche Nutzungsmischung und -dichte als Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche zugrunde gelegt:

Aspekte des Einzelhandels

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

Sonstige Aspekte

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

Zur Darstellung der Gesamtattraktivität des zentralen Versorgungsbereiches werden ggf. auch städtebauliche Missstände im Zentrum erfasst – sie begründen letztlich die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches als Ganzem beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren näher untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können¹³.

¹² Vgl. OVG NRW Urteil 15. Februar 2012 – AZ: 10 A 1770/09.

¹³ Als städtebauliche Barrieren wirken z.B. Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

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

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

8.2 Zentrenstruktur in Dötlingen

Das EHK Dötlingen aus dem Jahr 2011 definiert mit dem Ortszentrum Neerstedt einen zentralen Versorgungsbereich. Im Rahmen des vorliegenden Konzepts wurde überprüft, inwieweit der vorgenannte Standortbereich die Kriterien der Rechtsprechung zur Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich erfüllen. Auf Grundlage der städtebaulichen Analyse (vgl. Abschn. 5.5) und der zuvor dargestellten Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche wird im Zuge der Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes mit dem Zentralen Versorgungsbereich „ZVB Neerstedt“ nach wie vor ein zentraler Versorgungsbereich im Gemeindegebiet Dötlingens festgeschrieben.

Darüber hinaus wurde der Ortsteil Aschenstedt mit einer städtebaulich erkennbaren ‚gewissen Funktionsbündelung‘ und einer aus Einzelhandelssicht zu bewertenden Agglomeration (Baustoffe Garms, Pflanzenhof Schachtschneider, Fahrradtechnik Frerichs) als Sonderstandort für den Einzelhandel geprüft. Dieser Bereich weist jedoch nicht vollumfänglich die genannten erforderlichen Merkmale für zentrale Versorgungsbereiche auf. Insbesondere sind der Grad der Nutzungsmischung, die städtebauliche Dichte und die damit verbundene Vitalität auch hinsichtlich ergänzender Zentrenfunktionen (z. B. Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen) nicht ausreichend ausgeprägt.

8.3 Zentraler Versorgungsbereich Neerstedt (ZVB Neerstedt)

Der Ortskern in Neerstedt ist hinsichtlich der Ausdehnung der größte zusammenhängende, städtebaulich integrierte Geschäftsbereich der Gemeinde Dötlingen und nimmt auch als Knotenpunkt für soziale Beziehungen eine wichtige Rolle in der Gesamtstadt ein. Das Ortszentrum weist städtebauliche Zentrenmerkmale wie z. B. eine gewisse städtebauliche Dichte, Nutzungsmischung und urbanes Leben auf.

Der Ortskern Neerstedt umfasst diejenigen Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere die Bereiche mit relevanten Kundenläufen sowie wesentliche für die Gesamtfunktionalität des Zentrums wichtige zentrenergänzende Funktionen.

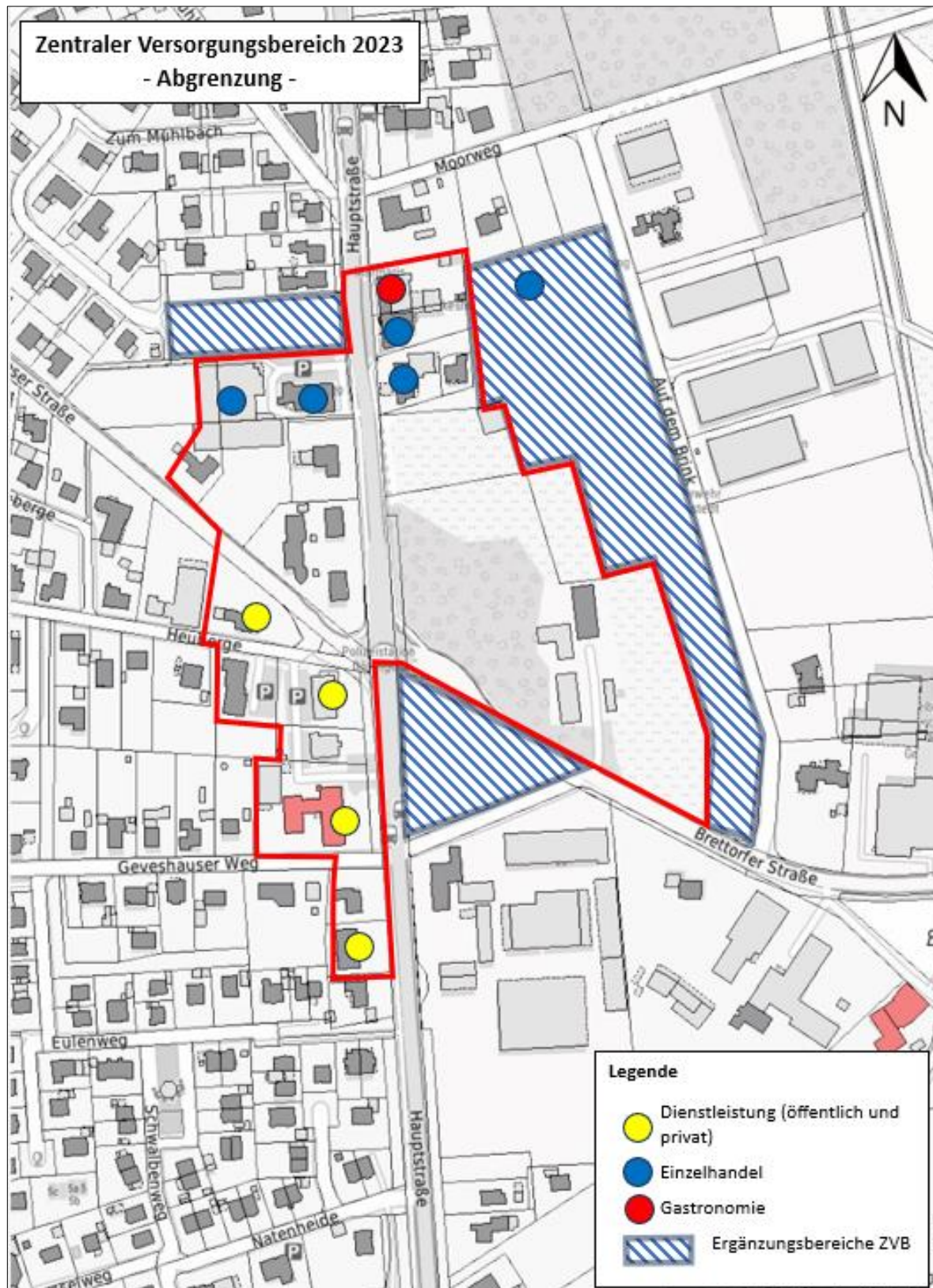
Es ergibt sich auf Grundlage des EHK Dötlingen 2012, der in dieser Fortschreibung vorgenommenen detaillierten städtebaulichen Analyse sowie der Entwicklungsziele im Einzelnen die folgende begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches:

- Die Festlegungsempfehlung des ZVB orientiert sich im Wesentlichen an der Abgrenzung gemäß EHK Dötlingen 2012.
- Im Norden wird der ZVB um das Grundstück Hauptstraße 13 im Bereich Moorweg verkürzt (künftige Wohnnutzung).
- Im Nordwesten entfallen die Ergänzungsbereiche im Bereich Hauptstraße 20 angesichts eines nicht mehr aussichtsreichen städtebaulich-funktionalen Zugriffs.
- Gleiches gilt für das Grundstück Hauptstraße 28, welches sich durch den Geveshauser Weg hinter einer städtebaulichen Barriere befindet.
- Aufgrund des durchgängigen Besatzes wird der ZVB im Osten in Ausdehnung zum Straßenzug Auf dem Brink ergänzt. Dazu wird im Bereich des Grundstückes Hauptstraße 19 ein weiterer Ergänzungsbereich für den ZVB Neerstedt geschaffen, welcher eine Anbindung an den Straßenzug Auf dem Brink ermöglicht.
- Im Süden wird ein weiterer Ergänzungsbereich für den ZVB im Bereich des Kreisels Brettorfer Straße Hauptstraße geschaffen, der für zentrenergänzende Funktionen für eine Weiterentwicklung des ZVB in diesem Bereich derzeit realistisch erscheint.

Gegenüber der bisherigen Festsetzung des ZVB werden durch die Neuparzellierung die Straßenzüge Geveshauser Weg und Brettorfer Straße als städtebauliche Barrieren bzw. fußläufige Hemmnisse abgeschnitten, sodass künftig ausschließlich die Hauptstraße und die mäßig befahrenen Straßen Heuberge und Huntloser Straße fußläufig zu queren sind.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in Abbildung 23 für den ZVB Neerstedt dargestellt.

Abb. 23: Räumliche Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich Neerstedt (ZVB Neerstedt)



Kartenmaterial: © Gemeinde Dötlingen; Bearbeitung und grafische Darstellung Büro MR Consultants 2023

8.4 Ziele der Einzelhandelsentwicklung

Ziel 1: Fokus der Einzelhandelsentwicklung auf den zentralen Versorgungsbereich

- Sicherung und Weiterentwicklung der jeweiligen Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb der ZVB resultieren könnten

Ziel 2: Lagen außerhalb des ZVB Neerstedt: Prüfung der Möglichkeit zur gezielten ortsteilspezifischen Optimierung der Nahversorgung

- Entwicklung eines konzeptionellen Positivraumes zur bedarfsgerechten Nahversorgungsentwicklung im Ortsteil Dötlingen mit dem Fokus auf das Lebensmittel-Segment (Verkaufsflächengrößen sowie die städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeit sind im Rahmen von Einzelfallprüfungen herzuleiten)
- Prüfung der Möglichkeit zur Etablierung bzw. Weiterentwicklung von alternativen Vertriebskonzepten und Versorgungsangeboten in fußläufig unterversorgten Stadtteilen mit geringer Einwohnerzahl (z. B. Abholstationen, Multifunktionsläden, Kleinflächenkonzepte, Hof-/Dorfläden)

Ziel 3: Keine Neuansiedlungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen sowie restriktiver Umgang mit Bestandserweiterungen

- In städtebaulich nicht integrierten Lagen sind Neuansiedlungen von Nahversorgungsbetrieben auszuschließen. Ausnahmsweise können an diesen Standorten Tankstellenshops und Kioske zugelassen werden, sofern dadurch die wohnortnahe Grundversorgung verbessert werden kann
- Im Rahmen des Bestandsschutzes können für einen Einzelhandelsbetrieb grundsätzlich einmal maßvolle und geringfügige Erweiterungen der Verkaufsfläche genehmigt werden, wenn diese für eine funktionsgerechte Weiternutzung des Bestandbetriebes im Sinne der Erhaltung und zeitgemäßen Nutzung des Betriebes unbedingt notwendig sind und wenn hierdurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche und der wohnortnahen Grundversorgung erfolgt

Sonstige Empfehlungen:

Qualitative Weiterentwicklung der Einzelhandels- und insbesondere Nahversorgungstrukturen im Hinblick auf Betriebstypenmix, Aufenthaltsqualität, Andienung, Parkplätze, Räume für Fußgänger*innen (auch mit Kinderwagen und Rollatoren), Fahrradfahrer*innen sowie Service und Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels. Darüber hinaus dienen Ladestationen für E-Autos und E-Fahrräder als positive Impulse für eine höhere Kundenfrequenz und -bindung.

Für all diese Empfehlungen gelten zugleich die Steuerungsleitsätze (siehe Kapitel 10), die ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl der zentralen Versorgungsbereiche als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche beinhalten. Zudem wird empfohlen, die vorstehenden Entwicklungsziele durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen umzusetzen.

9. SORTIMENTSLISTE

9. Sortimentsliste

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

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist die Einzelhandelsstruktur – insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen – von Bedeutung. Darüber hinaus ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des Einzelhandelskonzeptes bezüglich der Sortimente und ihrer Zentrenrelevanz festzulegen.

Es können hierbei auch Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in einem zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen. Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch erreichbar sein sollte.

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass sich ihre Zentrenrelevanz oder Nahversorgungsrelevanz auch aus der Kopplung mit anderen Sortimenten begründen kann.

Zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich-funktional im Bestand strukturell prägen,
- die eine hohe Kundenfrequenz in einem zentralen Versorgungsbereich bewirken,
- die zumeist einen geringen Flächenanspruch haben und sich in einen Zentrumsbereich räumlich integrieren lassen,
- die für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind,
- die vom Kunden überwiegend auch ohne Pkw transportiert werden können und
- die in einem Zentrum kaum oder noch gar nicht angesiedelt sind, dort aber aufgrund der städtebaulichen Zielperspektive künftig stärker ausgebaut werden sollen.
- Ferner weisen sie Kopplungsfunktionen zu anderen Handelsbranchen bzw. Zentrenfunktionen auf, haben überwiegend einen relativ geringen Flächenanspruch (Kriterium: Integrationsfähigkeit) und lassen sich häufig als so genannte „Handtaschensortimente“ Pkw-unabhängig transportieren (Kriterium: Transportfähigkeit).

Zentren- und zugleich nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die insbesondere zu einer flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung für die Wohnbevölkerung beitragen.
- die der kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfsdeckung dienen und eine möglichst verbrauchernahe Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs gewährleisten.

9. SORTIMENTSLISTE

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

- die Ortszentren und Innenstadtzentren nicht bzw. nur bedingt prägen und
- die aufgrund ihrer Größe oder Beschaffenheit auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen angeboten werden bzw. sich nicht für die Ansiedlung in städtebaulich integrierten Lagen eignen (z. B. Baustoffe).
- Angesichts ihrer meist sehr großen Flächenansprüche (z. B. Möbel) haben diese Sortimente in der Regel für den Einzelhandel in den städtebaulich-funktionalen Zentren keine oder nur eine sehr untergeordnete Bedeutung und besitzen somit im Umkehrschluss keine oder nur sehr geringe Folgewirkung(en) für die zentralen Einkaufsbereiche. Allerdings ist bei diesen Betrieben zunehmend die Problematik der Randsortimente von Bedeutung. So weisen z. B. Möbelmärkte in den Randsortimenten, die nicht selten 10 % der Gesamtverkaufsfläche umfassen, ein umfangreiches Sortiment im Bereich der Haushaltswaren oder Heimtextilien auf, das in seinen Dimensionen teilweise das Angebot in zentralen Lagen übertreffen kann. Durch die zunehmende Bedeutung für den betrieblichen Umsatz ist eine aus Betreibersicht forcierte Ausweitung der zentrenrelevanten Sortimente zu beobachten.

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

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

Die Sortimentsliste gemäß EHK Dötlingen 2012 kann in weiten Teilen als nicht bewährt betrachtet werden. Aus diesem Grund ergeben sich im Kontext der Fortschreibung der Sortimentsliste wesentliche Änderungen.

Die Definitionen im EHK Dötlingen 2012 werden überdies hinsichtlich der sogenannten nahversorgungsrelevanten Sortimente ergänzt, da diesen Warengruppen innerhalb der Gemeindestruktur Dötlingens mit 19 Ortsteilen eine besondere Bedeutung zukommt.

Für die kommunale Feinsteuerung wird empfohlen, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründungen) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandelskonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen.

9. SORTIMENTSLISTE

Abb. 24: Sortimentsliste für die Gemeinde Dötlingen

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

Quelle und Darstellung: Büro MR Consultants 2023

* gleichzeitig auch zentrenrelevant

**auch nicht nahversorgungsrelevant

10. STEUERUNGSLEITSÄTZE

10. Steuerungsleitsätze

Insbesondere im Rahmen der zukünftigen bauleitplanerischen Umsetzung stellt das Einzelhandelskonzept eine wichtige Entscheidungsgrundlage für zukünftige politische wie städtebauliche Entscheidungen in Richtung Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Gemeinde Dötlingen dar. Auch kommt ihm die Bedeutung als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB zu.

Es gibt aber keine abschließende Auskunft über die städtebauliche Steuerung von Einzelhandelsnutzungen. Vielmehr formuliert es Leitvorstellungen und Grundregeln, die im (bauleitplanerischen) Einzelfall umzusetzen sind. Somit ist die Gemeinde Dötlingen nicht von der Pflicht entbunden, in jedem Einzelfall zu prüfen, welche bauleitplanerischen Festsetzungen städtebaulich gerechtfertigt werden können und mit dem Abwägungsgebot vereinbar sind.

Es sollen für Dötlingen die folgenden Grundsätze zur räumlichen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung gelten, die als Ansiedlungsregeln zur Einordnung bzw. Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben dienen und durch entsprechende politische Beschlüsse untermauert werden sollten.

Die hier aufgeführten Regelungen betreffen zukünftige Einzelhandelsentwicklungen, d. h. die Neuansiedlung, Verlagerung oder Erweiterung von Betrieben. Für bereits bestehende bzw. genehmigte Einzelhandelsbetriebe, deren Nutzung bzw. Größenordnung gemäß diesen Regelungen an einem Standort zukünftig nicht mehr zulässig wäre, gilt mindestens der „passive“ Bestandsschutz. Dieser ist begrenzt auf den genehmigten Bestand und die genehmigte Funktion. Er erlischt bei erheblicher Änderung des Objekts sowie bei Aufnahme einer anderen Nutzung.

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

Folgende Steuerungsleitsätze werden für die Einzelhandelsentwicklung in Dötlingen empfohlen:

Leitsatz I: Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten (ohne nahversorgungsrelevante) Kernsortimenten

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen primär und grundsätzlich ohne Verkaufsflächenbegrenzung (sofern landesplanerische und städtebauliche Gründe dem nicht entgegenstehen) auf den ZVB Neerstedt zur Versorgung der Gemeinde Dötlingen einschließlich seiner Ortsteile (grundzentrale Versorgungsfunktion) konzentriert werden, um eine weitere Attraktivierung, Spezialisierung und Qualifizierung des Zentrums als stadtentwicklungspolitisch höchst bedeutsamer Einzelhandelsstandort zu begünstigen. Die aufgezeigte absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektive dient im ZVB Neerstedt nur als Leitlinie (und nicht als Entwicklungsgrenze), deren Überschreiten im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebots beitragen kann.

10. STEUERUNGSLEITSÄTZE

In Gewerbegebieten ist die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten unabhängig von der Größenordnung generell auszuschließen.

Leitsatz II: Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll primär auf den zentralen Versorgungsbereich konzentriert werden.

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollen unter Berücksichtigung der Hierarchiestufe und der jeweiligen Versorgungsfunktion zukünftig primär auf den zentralen Versorgungsbereich fokussiert werden (i. d. R. klein- und großflächig).

Zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung ist sekundär auch an Nahversorgungsstandorten (oder Standorten, die den definierten Kriterien genügen) Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zulässig, sofern negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden und landesplanerische Vorgaben dem nicht entgegenstehen.

In sonstigen städtebaulich integrierten Lagen (direkter räumlich-funktionaler Zusammenhang zu größeren Gebieten mit Wohnbebauung) kann Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment ausnahmsweise als Ergänzung zu den bestehenden Nahversorgungsstrukturen möglich sein, sofern das Vorhaben der wohnortnahen Nahversorgung i. S. d. LROP (dz. „i.d.R. fußläufige Entfernung bis zu 10 Minuten od. 1.000 m Fußweg) dient, standortgerecht dimensioniert ist und die Konformität zum vorliegenden Einzelhandelskonzept sowie zu den landesplanerischen Vorgaben gewahrt wird. Im Falle einer Änderung des LROP gelten die darin getroffenen Regelungen vorrangig.

In städtebaulich nicht integrierten Lagen sollen keine neuen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vorgesehen werden. Ausnahmsweise können an diesen Standorten Tankstellenshops, Kioske oder Hofläden zugelassen werden.

Leitsatz III: Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollte im ZVB Neerstedt und darf darüber hinaus grundsätzlich im gesamten Gemeindegebiet angesiedelt werden, sofern städtebauliche Gründe und raumordnerische Ziele dem nicht entgegenstehen.

Der Leitsatz gilt grundsätzlich auch für Erweiterungen im gesamten Gemeindegebiet.

Um Angebote aus Kundensicht räumlich attraktiv bündeln zu können, ist aus städtebaulichen Gründen im ZVB Neerstedt eine Angebotsfokussierung mit Angebots- / Betriebsformaten ratsam, welche überwiegend auf nahversorgungsrelevante Sortimente ausgerichtet sind.

Grundsätzlich sollte aber auch die Möglichkeit zur Ansiedlung von klein- und großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment im ZVB Neerstedt geprüft bzw. mitgedacht werden (v. a. bei nicht großflächigen Planvorhaben), sofern dadurch die im Leitsatz II dargelegten Grundzüge nicht wesentlich eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. Ansiedlungsvorhaben von Betrieben mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimentsangeboten sollen demnach stets Vorrang behalten.

10. STEUERUNGSLEITSÄTZE

Ggf. können für großflächige Ansiedlungsbegehren mit überwiegend nicht zentrenrelevanten Sortimenten die Ergänzungsflächen des ZVB Neerstedt (vgl. Kartendarstellung in Abb. 23) genutzt werden.

Entsprechend der Vorgaben des LROP Niedersachsen ist bei Einzelhandelsgroßprojekten gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. max. 800 m² zu begrenzen.

Leitsatz IV: Ausnahmsweise kann eine Entwicklungsfläche in unmittelbarer räumlicher Nähe zum zentralen Versorgungsbereich zur Ansiedlung oder Erweiterung eines einzelhandelsbasierten Vorhabens mit überwiegend nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten im zentralen Versorgungsbereich unter Berücksichtigung der zugeordneten Versorgungsfunktion aufgenommen werden.

Dieser Sachverhalt definiert eine funktionale Ergänzung des ZVB Neerstedt zur Anbindung und Integration von Betrieben (u.a. für Betriebe Auf dem Brink). Dabei gilt, dass das Einzelhandelsvorhaben mit der Einzelhandelsstruktur im zentralen Versorgungsbereich (sowohl sortiments- als auch verkaufsflächenbezogen) **funktional abgestimmt** ist und das Angebot im zentralen Versorgungsbereich **arrondiert**.

Voraussetzung ist weiterhin, dass die Entwicklungsfläche in einem **unmittelbaren und direkten städtebaulich-funktionalen Zusammenhang** mit dem zentralen Versorgungsbereich steht und die Erweiterung einer **stadtentwicklungspolitisch abgewogenen** Fortentwicklung des zentralen Versorgungsbereich (als Ganzes) entspricht.

Die begrenzten Flächenangebote im ZVB Neerstedt sollten deshalb nur dann für nicht zentrenrelevante Sortimente verbraucht werden, sofern Angebotsergänzungen mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten auszuschließen oder vorausschauend nicht umsetzbar sein sollten.

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

Zulässig sind derartige Betriebe, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb **räumlich zugeordnet** ist, in **betrieblichem Zusammenhang** errichtet ist, dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig **deutlich untergeordnet** ist sowie eine **sortimentsbezogene Zuordnung** zum Hauptbetrieb besteht.

Eine **Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche sowie der zentrenrelevanten nahversorgungsrelevanten (Rand-)Sortimente** sollte im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen sowie unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben beurteilt werden (im Einzelfall zu prüfen).

11. BAU- UND PLANUNGSRECHTLICHE EMPFEHLUNGEN

11. Bau- und planungsrechtliche Empfehlungen

Im Zusammenhang mit den Steuerungsleitsätzen für Einzelhandelsvorhaben in der Gemeinde Dötlingen werden in diesem Abschnitt Empfehlungen für bauplanungsrechtliche Steuerungsstrategien zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels ausgesprochen, die sowohl für neu zu erarbeitende Bebauungspläne als auch für die Anpassung bestehender älterer Bebauungspläne herangezogen werden können.

Ein wesentlicher Umsetzungsaspekt zur gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels besteht darin, „erwünschte“ Standorte planungsrechtlich für die entsprechenden Ansiedlungsvorhaben vorzubereiten sowie „unerwünschte“ Standorte bzw. Sortimente frühzeitig bauplanungsrechtlich auszuschließen.

Das Einzelhandelskonzept dient dabei als Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung und erlangt nur mittels politischem Gemeinderatsbeschluss eine Wirksamkeit als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Absatz 6 BauGB.

Im Folgenden werden die Vorgaben der verbindlichen Bauleitplanung zur Übereinstimmung mit den Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes und der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches dargelegt. Daraus sind u. a. folgende Aufgaben ableitbar:

- Planungsrechtliche und sonstige Vorbereitung zur Ansiedlung weiterer gewünschter Einzelhandelsvorhaben unter Berücksichtigung der standort- und sortimentspezifischen Entwicklungszielstellungen sowie der Steuerungsleitsätze.
- Prüfung und ggf. Anpassung bestehender Bebauungspläne entsprechend den konzeptionellen Empfehlungen der Zentren- und Standortentwicklung, sofern hieraus keine Entschädigungspflicht gegenüber dem Eigentümer entsteht. Dies gilt vornehmlich für diejenigen Standorte, die gemäß Einzelhandelskonzept für die entsprechenden Sortimente (insbesondere zentrenrelevante sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente) dauerhaft nicht mehr in Frage kommen sollen. In diesem Kontext ist u. a. die Rücknahme von unausgeschöpften Baurechten zu prüfen.
- Konsequenter und frühzeitig erarbeiteter planungsrechtlicher Ausschluss von Einzelhandel an unerwünschten Standorten in Verbindung mit den Steuerungsleitsätzen, wobei Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben zugelassen werden sollen (siehe Steuerungsleitsatz V).
- Abwehr bzw. Hinwirken auf die Modifikation von einzelhandelsbezogenen Planvorhaben in Nachbarkommunen, die erkennbar den eigenen zentralen Versorgungsbereich mehr als unwesentlich (im planungsrechtlichen Sinne des § 11 (3) BauNVO) zu schädigen drohen und die gewünschten zusätzlichen Ansiedlungsperspektiven im zentralen Versorgungsbereich auf Basis der Abwehrrechte des BauGB und der Dötlinger Sortimentsliste im Rahmen der eigenen Versorgungsfunktion gefährden.

Der Flächennutzungsplan und das RZEHK sollten hinsichtlich der geänderten funktionalen und standortbezogenen Zielaussagen des Einzelhandelskonzeptes in Form einer zeichnerischen Darstellung des festgelegten zentralen Versorgungsbereiches im Sinne von § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB harmonisiert werden.

12. SCHLUSSWORT

12. Schlusswort

Wenngleich das vorliegende Einzelhandelskonzept primär ein stadtplanerisches Instrument zur räumlichen Steuerung von Einzelhandel darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen zur wirtschaftlichen und infrastrukturellen Fortentwicklung der Gemeinde Dötlingen genutzt werden, so zum Beispiel im Rahmen von Aufgaben der Wirtschaftsförderung.

Das Konzept bietet Anregungen für neue große und kleinere Entwicklungsmöglichkeiten (etwa im ZVB Neerstedt), für konkrete Standorte sowie für prozessbegleitende Maßnahmen und kann darüber hinaus auch für die Einbindung der Einzelhändler und der Immobilieneigentümer genutzt werden.

Insbesondere kann das Einzelhandelskonzept Grundlage für eine aktive Weiterentwicklung des Ortskerns Neerstedt bieten, um sich gegenüber Konkurrenzstandorten (insbesondere benachbarten Zentren) sowie dem Online-Handel zu positionieren.

Vor dem Hintergrund der Entwicklungen des Online-Handels sowie der (noch nicht endgültig absehbaren) Auswirkungen der weltweiten, multiplen Krisen (insbesondere Nachwirkungen der Corona-Pandemie, Effekte des Ukraine-Kriegs und Inflation) ist aus fachgutachterlicher Sicht von weiteren Folgewirkungen für den stationären Einzelhandel auszugehen. Vor dem Hintergrund einer nahezu tagesdynamischen Situation kann derzeit keine dauerhaft aussagekräftige Bewertung der Auswirkungen vorgenommen werden.

Eine Verstärkung des Trends von stationären zu digitalen Absatzkanälen ist definitiv absehbar, ebenso wie eine weitere Eintrübung der Konjunkturaussichten. Neben den unterschiedlichen Branchen des Einzelhandels stehen wichtige Frequenznutzungen (nicht nur) in Zentren vor erheblichen Herausforderungen.

Daher wird es umso wichtiger, eine nachhaltige Zukunftsstrategie insbesondere für das Ortszentrum Neerstedt zu entwickeln, in dem nicht nur Aspekte des Einzelhandels eine Rolle spielen, sondern auch Fragen zur Gastronomie, weiteren Dienstleistungsbetrieben sowie kulturellen und sozialen Einrichtungen.

Das Ortszentrum von Neerstedt sollte deshalb als zentraler Ort einer gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und kulturellen Identität der Gesamtgemeinde gedacht werden.

Aufgrund der hohen Dynamik im Einzelhandel ist mittelfristig auch weiterhin ein Bedarf zur Fortschreibung der einzelhandelsbezogenen Grundlagenermittlung und Zielerarbeitung für ein zu aktualisierendes Einzelhandelskonzept zu erkennen. Insbesondere die konzeptionellen Bausteine des Konzepts bedürfen einer Erfolgskontrolle und ggf. einer laufenden Fortschreibung. Eine Überprüfung sollte erfahrungsgemäß alle fünf Jahre erfolgen. Zudem sollte auch bei erheblichen Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung geprüft werden, inwieweit eine Anpassung des Einzelhandelskonzeptes sinnvoll oder gar notwendig wird.

ABBILDUNGS- UND TABELLENVERZEICHNIS

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abb. 1: Umsatzentwicklung im deutschen Einzelhandel 2021 – 2023	18
Abb. 2: Onlineanteil Food und Nonfood 2020 - 2022	19
Abb. 3: Verkehrliche Anbindungen Neerstedt und Dötlingen	23
Abb. 4: Siedlungsstruktur Gemeinde Dötlingen	24
Abb. 5: Einwohnerentwicklung Ortsteile Dötlingen 2006 - 2022.....	25
Abb. 6: Grafik Einwohnerentwicklung Ortsteile Dötlingen 2006 - 2022	26
Abb. 7: Einwohnerentwicklung Dötlingen 2027 - 2032	26
Abb. 8: Sozioökonomische Rahmendaten Gemeinde Dötlingen	27
Abb. 9: Städtebauliche Stärken-/Schwächen-Analyse Ortsteil Neerstedt	29
Abb. 10: Sortimentskaufkraft Gemeinde Dötlingen	32
Abb. 11: Einzelhandelsrelevante Kennziffern im regionalen Vergleich.....	33
Abb. 12: Angebotsstrukturen Gemeinde Dötlingen	34
Abb. 13: Angebotsstrukturen in den Ortsteilen	35
Abb. 14: Angebots- und Nachfragestrukturen sowie Zentralitätswerte	36
Abb. 15: Städtebauliche Kennwerte im Vergleich	37
Abb. 16: Einzelhandel Dötlingen nach Lage und Fristigkeit.....	39
Abb. 17: Einzelhandelsgeschäfte mit Sortimenten überwiegend des kurzfristigen Bedarfs nach Lage und Verkaufsflächengröße.....	40
Abb. 18: Wesentliche Lebensmittelwettbewerber	44
Abb. 19: Aktuelle Nutzungen – ZVB Neerstedt 2012	47
Abb. 20: Abgrenzung des ZVB Neerstedt 2023	50
Abb. 21: Zielzentralitäten des Einzelhandels in Dötlingen.....	53
Abb. 22: Hierarchisches Modell abgestufter Zentren- und Standortsysteme	61
Abb. 23: Räumliche Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich Neerstedt (ZVB Neerstedt)	66
Abb. 24: Sortimentsliste für die Gemeinde Dötlingen	70

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
EHK	Einzelhandelskonzept
NuG	Nahrungs- und Genussmittel
NVZ	Nahversorgungszentrum
MIV	motorisierter Individualverkehr
LROP	Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
RROP	Regionales Raumordnungsprogramm
RZEHK	Regionales Einzelhandelskonzept Niedersachsen/Bremen
VKF	Verkaufsfläche
ZVB	zentraler Versorgungsbereich

ANHANG:

Anhang:

Sortimentsliste für die Gemeinde Dötlingen (Langfassung)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
Zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung) Berufs- und Arbeitsbekleidung sowie Arbeitsschuhe	47.71 aus 47.71 aus 47.72.1	Bekleidung (ohne: Sport-, Berufs- und Arbeitsbekleidung) Berufs- und Arbeitsbekleidung Einzelhandel mit Berufsschuhen und Lederwaren für Beruf und Arbeit
Bücher	47.61 47.79.2	Bücher Antiquariate
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 47.51	Textilien (daraus nur: Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Haushaltswaren (Hausrat)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte sowie mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz)	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen, Gardinen und Dekostoffen)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	47.74	Medizinische und orthopädische Artikel
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien
Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Bild- und Tonträger)	47.41 47.42 47.43 47.63 47.78.2	Datenverarbeitungsgeräte, peripheren Geräten und Software Telekommunikationsgeräte Geräte der Unterhaltungselektronik Bespielte Ton- und Bildträger Foto- und optische Erzeugnisse
Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler und Bastelbedarf	aus 47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel, Bastelbedarf, Künstlerbedarf
Schuhe/Lederwaren (ohne Arbeitsschuhe)	47.72	Schuhe und Lederwaren (ohne: Arbeitsschuhe)
Spielwaren	47.65	Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	aus 47.64.2	Sportartikel (ohne Reitsportartikel, Sportwaffen und Sportgroßgeräte)
Uhren/Schmuck	aus 47.77	Uhren, Gold-, Silber-, Modeschmuck
Waffen/Jagdbedarf	aus 47.78.9 aus 47.64.2	Waffen und Munition sowie Jagdgeräte Sportwaffen
Nahversorgungsrelevante Sortimente (zugleich zentrenrelevant)		
(Schnitt-)Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Schnittblumen und Zimmerpflanzen)
Drogeriewaren, Kosmetika und Parfümerieartikel (inkl. Wasch- und Putzmittel)	aus 47.75 aus 47.78.9	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel Parfümerieartikel, Wasch- und Putzmittel
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Reformwaren)	aus 47.2	Nahrungs- und Genussmittel und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	Zeitschriften und Zeitungen
Heimtiernahrung, Tierfutter	aus 47.76.2	Futtermittel für Haus- und Kleintiere

ANHANG:

Nicht zentrenrelevante Sortimente		
Angelgeräte und -zubehör	aus 47.78.9	Angelgeräte und -zubehör
Baumarktsortiment i. e. S.*	aus 47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (ohne: Gartengeräte/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleineisenwaren für den Garten, Rasenmäher, Spielgeräte sowie Werkzeuge für den Garten)
	47.52.3	Metallwaren, Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf
	aus 47.53	Vorhänge, Teppiche, Fußbodenbeläge und Tapeten
	aus 47.59.9	Sicherheitssysteme (wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)
	aus 47.78.9	Einzelhandel mit Kohle und Holz
Bettwaren (inkl. Matratzen)	aus 47.51	Steppdecken, Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren sowie Matratzen
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	Sportartikel und Campingartikel (ohne Campingmöbel)
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Elektrische Haushaltsgeräte (daraus nur: Elektrogroßgeräte wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl-, Gefrierschränke und -truhen)
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Elektrokleingeräte, Näh- und Strickmaschinen)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9 aus 47.52.1	Koch- und Bratgeschirr für den Garten, Bedarfsartikel für den Garten Metall- und Kunststoffwaren (nur: Gartengeräte/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleineisenwaren für den Garten, Rasenmäher, Spielgeräte für den Garten sowie Werkzeuge für den Garten)
Kfz-Zubehör	45.32	Kraftwagenteile. Ersatzteile, Schmierstoffe und Pflegemittel
Kinderwagen	aus 47.59.9	Kinderwagen
Leuchten/Lampen	aus 47.59.9	Lampen und Leuchten
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1 47.79.1 aus 47.59.9	Wohnmöbel Antiquitäten und antike Teppiche Campingmöbel und Gartenmöbel
Motorradzubehör (ohne Motorrad-Bekleidung)	aus 45.40	Krafttradteile und -zubehör
Pflanzen/Pflanzartikel	aus 47.76.1	Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (ohne Schnittblumen und Zimmerpflanzen)
Reitsportartikel	aus 47.64.2	Reitsportartikel (inkl. Reitbekleidung und -schuhe)
Sanitätsartikel	aus 47.74	Medizinische und orthopädische Artikel (hier nur: Sanitätsartikel)
Sportgroßgeräte	aus 47.64.2	Sportgroßgeräte
Teppiche (Einzelware; ohne Teppichböden)	aus 47.53	Teppiche, Fußbodenbeläge, Brücken und Läufer
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	aus 47.78.3 aus 47.59.9 aus 47.62.2	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel Haushaltsgegenstände (daraus nur: Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren) Poster
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	aus 47.76.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere (ohne Heimtiernahrung)

Quelle: Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008 (WZ 2008)

* umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/ Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen.