

# Kon-<sup>11/2021</sup> zept

Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Ritterhude als Teilleistung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes



# Impressum

---

## AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und  
Föhler Stadtplaner PartGmbH**

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen

Partnerschaftsregister-  
nummer PR 3496

Hauptsitz Dortmund

### **Standort Dortmund**

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

### **Standort Hamburg**

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

### **Standort Karlsruhe**

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

### **Standort Leipzig**

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43

---

## AUFTRAGGEBER

**Gemeinde Ritterhude**

## ENDBERICHT

---

## VERFASSER

**Dipl.-Ing. Marc Föhler**

**Jens Nußbaum, M. A.**

**Katharina Ruhr, M. Sc.**

Dortmund,

26.11.2021

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Die Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH bedient sich für Zuarbeiten und insbesondere empirische Dienstleistungen wie Erhebungen, Befragungen und Zählungen bei der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Gesellschafter: Ralf M. Beckmann und Marc Föhler, Hörder Hafenstraße 11, 44263 Dortmund) als Nachunternehmer.

# Inhaltsverzeichnis

	<b>KAPITEL</b>	<b>SEITE</b>
<b>1</b>	<b>Einführung</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Rechtliche Rahmenvorgaben</b>	<b>7</b>
2.1	Rechtliche Einordnung von Einzelhandelskonzepten	7
2.2	Raumordnerische Regelungen	8
<b>3</b>	<b>Methodik</b>	<b>13</b>
<b>4</b>	<b>Markt- und Standortanalyse</b>	<b>15</b>
4.1	Trends im Einzelhandel	15
4.2	Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen	21
4.3	Gesamtstädtische Nachfrageanalyse	23
4.4	Gesamtstädtische Angebotsanalyse	27
4.5	Städtebauliche Analyse	33
4.6	Nahversorgungsanalyse	38
4.7	Bewertung der Entwicklung seit 2013	42
4.8	Zwischenfazit	44
<b>5</b>	<b>Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung</b>	<b>47</b>
5.1	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Ritterhude	47
5.2	Absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektiven	48
<b>6</b>	<b>Einzelhandelskonzept für Ritterhude</b>	<b>59</b>
6.1	Zentrenkonzept	59
6.2	Nahversorgungskonzept	66
6.3	Sonderstandortkonzept	76
6.4	Sortimentsliste	84
6.5	Steuerungsleitsätze	88
<b>7</b>	<b>Schlusswort</b>	<b>93</b>

Aufgrund sich verändernder Rahmenbedingungen (z. B. demographischer Wandel, anhaltende Zuzüge aus dem Bremer Raum, Aktualisierungsbedarf aufgrund des regionalen Einzelhandelskonzeptes, begrenzter gewerblicher Flächenpotenziale, Erfordernisse des Klimaschutzes und der Klimaanpassung) wurde das Gemeindeentwicklungskonzept für die Gemeinde Ritterhude aus dem Jahr 2008 von dem Bremer Stadtplanungsbüro BPW evaluiert und fortgeschrieben. Durch die Fortschreibung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes möchte sich die Gemeinde Ritterhude in den unterschiedlichen Handlungsfeldern (Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Freiraum, Tourismus, Verkehr) strategisch neu aufstellen.

Im Rahmen der Fortschreibung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes werden in enger Zusammenarbeit mit dem Dortmunder Büro Stadt + Handel die einzelhandelsrelevanten Fragestellungen diskutiert, die im vorliegenden Einzelhandelskonzept zusammengefasst dargestellt sind. Grundlage für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes stellt das Kommunale Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ritterhude aus dem Jahr 2008 dar.

Die Einzelhandelsentwicklung unterliegt bundesweit einer deutlichen Dynamik mit erheblichen Auswirkungen auf städtische Strukturen und Funktionen. Diese Wirkungen sind auch in der Gemeinde Ritterhude zu erkennen: Veränderte Rahmenbedingungen auf der Angebotsseite (z. B. anhaltende Konzentrationsprozesse, Entwicklung neuer Betriebstypen und des Online-Handels, steigende Standortanforderungen) und der Nachfrageseite (z. B. demografischer Wandel, Individualisierungsprozesse, Änderungen im Konsumverhalten) äußern sich insbesondere in Gemeinden wie Ritterhude in Form von Betriebsaufgaben kleinerer, inhabergeführter Geschäfte auf der einen Seite und Einzelhandelsansiedlungen bzw. -verlagerungen von meist flächenintensiven, filialisierten Betrieben auf der anderen Seite.

Als zentrale Fragestellungen beantwortet das vorliegende Konzept den Umgang mit den Auswirkungen auf das Ortszentrum durch die Etablierung des neuen Marktplatzes, den konzeptionellen Umgang mit den vorhandenen Sonderstandorten sowie den bestehenden Verlagerungsabsichten bestehender Einzelhandelsbetriebe. Hierbei sei insbesondere auf die Bestrebungen des EDEKA-Marktes im nördlichen Kernsiedlungsbereich zur kleinräumigen Verlagerung an den Standort Hüderbeek 1-3 verwiesen.

Den größtenteils betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen stehen landesplanerische und städtebauliche Zielvorstellungen auf Basis gesetzlicher Grundlagen verschiedener räumlicher Ebenen, aktueller (u. a. EuGH-Urteil zur Dienstleistungsrichtlinie<sup>1</sup>) Rechtsprechung und politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsunternehmen sowie der Investoren in Einklang zu bringen sind.

---

<sup>1</sup> vgl. Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123)

Zusätzlich sind lokale und regionale Strukturmerkmale zu berücksichtigen. Die Gemeinde Ritterhude hat in der Funktion als Grundzentrum in Bezug auf den Einzelhandel vornehmlich die Versorgung für den qualifizierten Grundbedarf für ihre Bürgerinnen und Bürger zu übernehmen. Die Sicherung und Weiterentwicklung eines leistungsfähigen und gleichzeitig städtebaulich zielführenden Nahversorgungsangebotes zählt somit, insbesondere vor dem Hintergrund der demografischen und gesellschaftlichen Veränderungen, zu den Zukunftsaufgaben von Ritterhude. Gleichzeitig gilt es, das gewachsene Ortszentrum in seiner Funktion als städtebauliche, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mitte der Gemeinde zu sichern. Inwiefern der Einzelhandel einen Beitrag zu diesem Ziel zu leisten vermag, wird im folgenden Konzept spezifiziert. Dabei spielen vor allem die städtebaulichen Zielstellungen der Gemeinde Ritterhude eine bedeutende Rolle.

Die Gemeinde Ritterhude beabsichtigt daher, die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentren- und Standortstruktur auf eine entsprechend tragfähige, städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich 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 wird durch die Gesamtkonzeption eine funktionierende, wohnortnahe Grundversorgung gesichert und optimiert. Dabei werden die folgenden Schwerpunkte gesetzt:

- Aufstellung einer aktuellen Einzelhandelskonzeption auf Grundlage der Ziele und Grundsätze des neuen Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen 2017.
- Markt- und Standortanalyse der aktuellen Einzelhandelssituation in Ritterhude inkl. Ermittlung von warengruppenspezifischen Umsätzen sowie einer dezidierten Stärken-Schwächen-Analyse des Einzelhandelsstandortes Ritterhude unter besonderer Berücksichtigung der Nahversorgungsstrukturen
- Darstellung der zukünftigen absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung, den allgemeinen angebots- und nachfrageseitigen Trends im Einzelhandel sowie dem grundzentralen Versorgungsauftrag der Gemeinde Ritterhude
- Ableitung übergeordnete Entwicklungszielstellungen zur Sicherung und Fortentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Ritterhude
- Abgrenzung, Beschreibung und Bewertung des zentralen Versorgungsgebietes von Ritterhude
- Empfehlungen und Maßnahmen zur Stärkung des zentralen Versorgungsgebietes sowie zur Sicherung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Nahversorgungsstruktur im Hauptort und den Ortsteilen
- Empfehlungen zum Umgang mit den vorhandenen Sonderstandorten
- Aufstellung einer für Ritterhude ortstypischen Sortimentsliste
- Steuerungsleitsätze in Form klar formulierter Entwicklungsempfehlungen, die insbesondere vorhabenspezifische Zulässigkeitsentscheidungen und rechtssichere bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten vorbereiten

Um eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur in Ritterhude zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt das vorliegende Einzelhandelskonzept Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und

die örtliche Bauleitplanung sowie Grundlagen für die Beratung von Projektentwicklern, Investoren und Immobilieneigentümern zur Verfügung. Zudem enthält das Einzelhandelskonzept auch Inhalte und Empfehlungen, die für weitere Adressaten von Interesse sein können: die Wirtschaftsförderung, die örtliche Händlergemeinschaft, das Stadtmarketing sowie die Bürger aus Kunden- und Besucherperspektive.

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Gemeindeentwicklung wurden alle wichtigen Zwischenschritte und erarbeiteten Empfehlungen eng zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung abgestimmt. Auf diese Weise wurde im Erarbeitungsprozess sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und auch die besonderen örtlichen Gegebenheiten in Ritterhude Berücksichtigung finden.

Die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie können im Folgenden nicht weiter berücksichtigt werden, da zum Zeitpunkt der Konzeptfortschreibung (Stand: 03/2021) ein Ende der Pandemie noch nicht absehbar ist. Es ist aus fachgutachterlicher Sicht jedoch von Folgewirkungen auf die Einzelhandels- und Zentrenstruktur der Gemeinde Ritterhude auszugehen. So sind aktuell deutlich verstärkte Verschiebungen von stationären zu digitalen Absatzkanälen zu beobachten. Die Branchen des Einzelhandels sind dabei in unterschiedlichem Maße betroffen. Auch weitere wichtige Frequenznutzungen in Zentren stehen vor der Herausforderung, die wirtschaftlichen Verwerfungen der Pandemie und der Kontaktbeschränkungen zu kompensieren. Nach dem derzeitigen Stand der Entwicklungen begrenzen sich die Auswirkungen in der Gemeinde Ritterhude auf (geringe) Umsatzverluste, wodurch aktuell kein erhöhtes Leerstandsrisiko zu erwarten ist. Wie sich die Situation im weiteren Verlauf der Covid-19-Pandemie entwickeln wird, kann zum aktuellen Zeitpunkt nicht abschließend bewertet werden.

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandelskonzepten werden die relevanten landes- und regionalplanerischen Vorgaben skizziert. Weitere rechtliche Rahmenbedingungen (z. B. zur Abgrenzung und Schutzfunktion von zentralen Versorgungsbereichen, zu Nahversorgungsstandorten und zur Sortimentsliste) finden sich in den einzelnen Teilkapiteln in inhaltlicher Zuordnung zu den jeweiligen Themenbereichen. Dabei beachtet das Einzelhandelskonzept auch die **aktuelle Rechtsprechung zur Dienstleistungsrichtlinie des Europäischen Gerichtshofes**.<sup>2</sup> Diese sieht vor, dass die Wettbewerbsfreiheit des Einzelhandels nicht in unangemessenem Maße beschränkt werden darf. Entsprechend gibt das vorliegende Konzept Leitlinien für die Entwicklungen im Einzelhandel und von Standortbereichen vor, welche auf städtebaulichen Begründungen (z. B. Schutz zentraler Versorgungsbereiche) aufgebaut sind und somit die Entwicklungen in einem **erforderlichen, verhältnismäßigen** und **nicht diskriminierendem** Maße lenken sollen.

## 2.1 RECHTLICHE EINORDNUNG VON EINZELHANDELSKONZEPTEN

Die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur obliegt der Hoheit der Kommune: Durch das Bau- und Planungsrecht ist sie mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtischer gewinnbringender Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Genehmigungspraxis und Bauleitplanung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürgerinnen und Bürger sowie Besucherinnen und Besucher interessanten Nutzungsmix der Innenstadt, in Neben- oder Stadtteilzentren und an Nahversorgungs- und Ergänzungsstandorten dauerhaft 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 bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt. Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen stets raumordnerische oder städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) gehört.

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Einzelhandelskonzept sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die dazu ergangene Rechtsprechung<sup>3</sup>. Der Bundesgesetzgeber hat mit den Novellen des BauGB den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar. Die Bedeutung

<sup>2</sup> vgl. Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123)

<sup>3</sup> Vgl. zahlreiche Urteile zum Themenkomplex der Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung, u. a. OVG NRW Urteil vom 19.06.2008 – AZ: 7 A 1392/07, bestätigt das BVerwG Urteil vom 17.12.2009 – AZ: 4 C 2.08; OVG NRW Urteil vom 15.02.2012 – AZ: 10 D 32/11.NE).

von kommunalen Einzelhandelskonzepten für die Rechtfertigung der Planung hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) deutlich hervorgehoben.<sup>4</sup>

Darüber hinaus gewährleistet das Einzelhandelskonzept eine Konformität zu den Inhalten und Zielen des REHK Region Bremen 2014 und berücksichtigt grundsätzlich das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen 2017.

Das Einzelhandelskonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden. Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des Einzelhandelskonzeptes ist u. a. der politische Beschluss im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, damit es in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen ist.

## 2.2 RAUMORDNERISCHE REGELUNGEN

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden, trotz der kommunalen Planungshoheit, die landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend der lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden sind die für die Entwicklung des Einzelhandels in Ritterhude wesentlichen Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung beschrieben. Regionalplanerische Vorgaben

Der für die Gemeinde Ritterhude relevante regionale Raumordnungsplan (RROP) des Landkreises Osterholz in der Fassung vom 05.07.2011 hat die Ziele und Grundsätze des LROP Niedersachsen aus dem Jahr 2008 nachrichtlich übernommen, ohne eigene regionale Zielsetzungen zur Einzelhandelssteuerung festzulegen. Mit in Kraft treten des überarbeiteten LROP Niedersachsen 2017 sind die Festlegungen der neuen Fassung (s. o.) in der jeweils gültigen Fassung bindend. Darüber hinaus beinhaltet das RROP das folgende relevante Ziel:

- **[2.1 (2) Z]** „Die Zentralen Orte [...] Ritterhude [...] werden als Zentrale Siedlungsgebiete festgelegt.“
- **[2.1 (4) Z]** „Die Funktionen und die Leistungsfähigkeit [...] der Grundzentren im Landkreis Osterholz-Schermebeck sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur zu sichern und zu entwickeln.“
- **[2.1 (5) Z]** „In den Grundzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf zu sichern und zu entwickeln. Darüber hinaus sind auch außerhalb der Zentralen Orte Einrichtungen und Angebote zur wohnortbezogenen Nahversorgung zu sichern.“
- **[2.1 (6) Z]** „Um eine ausreichende Auslastung der Einrichtungen zu sichern und eine zumutbare Erreichbarkeit gewährleisten zu können, sind die sozialen, kulturellen, wirtschaftlichen und administrativen Einrichtungen in den Zentralen Orten zu konzentrieren. Soziale oder kulturelle Einrichtungen zum Erhalt des dörflichen Lebens auch außerhalb der Zentralen Orte bleiben unberührt. Eine gute Erreichbarkeit durch den ÖPNV und den Individualverkehr ist zu gewährleisten. Das Infrastrukturangebot der Zentralen

<sup>4</sup> Vgl. BVerwG Urteile vom 27.03.2013 – AZ: 4 CN 6/11, 4 CN 7/11, 4 C 13/11.

Orte ist den sich im Rahmen des demografischen Wandels ändernden Bedürfnissen anzupassen.“

Die regionalen Rahmenvorgaben zur Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Ritterhude sind im vorliegenden Einzelhandelskonzept entsprechend berücksichtigt worden. Das kommunale Einzelhandelskonzept konkretisiert diese Zielstellungen auf der gesamtstädtischen Ebene und ist künftig als die entscheidende Abwägungsgrundlage im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

### **Regionales Einzelhandelskonzept**

Die Gemeinde Ritterhude und weitere Mitgliedsgemeinden des Kommunalverbands Bremen/Niedersachsen e. V. haben sich im Rahmen eines raumplanerischen Vertrags in der Fassung vom 10.10.2012 darauf verständigt, die Inhalte und Zielsetzungen des Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept (REHK) Region Bremen (2014) inklusive der räumlichen Abgrenzung der „zentralen Versorgungsbereiche der Region“ ihrer zukünftigen städtebaulichen Konzeption zur Einzelhandelssteuerung zugrunde zu legen und bei bauleitplanerischen Entscheidungen in ihre städtebauliche Abwägungsentscheidung einzustellen. Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte und Zielsetzungen des REHK Region Bremen skizziert:

- „Die Gemeinde [Ritterhude] in der Region Bremen hat folgende zentralörtliche Funktion: **Grundzentrum.**“
- „Um die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (im Rahmen der regionalen Raum- und Siedlungsstruktur) zu sichern und zu stärken, sollen **Einzelhandelsgroßprojekte** und **Nahversorgungsprojekte über 800 m<sup>2</sup>** im Rahmen des Moderationsverfahrens interkommunal abgestimmt werden.“
- „Künftig soll für die regionale Abstimmung neuer Einzelhandelsgroßprojekte regionsweit eine einheitliche **Sortimentsliste** zugrunde gelegt werden, um gemeinsame Beurteilungskriterien und einen gleichartigen Umgang mit Ansiedlungsinteressen zu gewährleisten. [...] Da die regionalen Ziele im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung der Zentren auch kommunale Ziele sind, dürften i. d. R. die lokalen Sortimentslisten weitgehend identisch mit der regionalen Sortimentsliste sein. Bei Abweichungen der lokalen von der regionalen Sortimentsliste oder Fehlen einer lokalen Sortimentsliste wird für die regionale Beurteilung und Abstimmung künftiger Vorhaben die regionale Sortimentsliste oder die Sortimentsliste betroffener benachbarter Kommunen zugrunde gelegt, wenn das jeweils relevante Sortiment in der regionalen oder einer benachbarten Sortimentsliste als zentrenrelevant eingestuft ist. Für die Beurteilung möglicher Auswirkungen innerhalb der Ansiedlungskommune ist jeweils allein die lokale Sortimentsliste maßgeblich. Die Kommunen geben ihre lokalen Sortimentslisten dem Kommunalverbund bekannt.“
- „Mit dem Standortkonzept sollen sogenannte **Positivbereiche für die Einzelhandelsentwicklung** festgelegt werden. An Standorten außerhalb der Positivbereiche soll kein großflächiger Einzelhandel entwickelt werden. Im Standortkonzept werden drei Standorttypen für die künftige Einzelhandelsentwicklung nach einheitlichen Kriterien definiert:
  - **Standorttyp 1:** Zentraler Versorgungsbereich der Region
  - **Standorttyp 2:** Standort zur Nahversorgung

- **Standorttyp 3:** Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte.“
- „Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen ausschließlich in **zentralen Versorgungsbereichen der Region** angesiedelt werden.“
- „Nahversorgungsprojekte über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sollen in den **zentralen Versorgungsbereichen der Region** angesiedelt werden. Außerhalb können sie an **Standorten zur Nahversorgung** angesiedelt werden.“
- „Die Städte und Gemeinden können zur Sicherstellung eines gebündelten und konzentrierten Nahversorgungsangebots im Rahmen der kommunalen Planung (kommunale Einzelhandelskonzepte) **Nahversorgungszentren** von örtlicher Bedeutung als sonstige zentrale Versorgungsbereiche festlegen. [...] An wohnortbezogenen Nahversorgungsstandorten dient ein Einzelhandelsvorhaben dann der Nahversorgung, wenn [...]
  - das Einzelhandelsvorhaben funktional und städtebaulich einer angrenzenden oder umgebenden Wohnbebauung zugeordnet ist und
  - sein Umsatz überwiegend aus einem Einzugsgebiet erzielt wird, aus dem das Vorhaben zu Fuß (fußläufiges Einzugsgebiet in der Regel maximal Radius 1 km Luftlinie) und ggf. auch per Fahrrad (Fahrrad-Einzugsgebiet in der Regel maximal Radius 2 km Luftlinie) aufgesucht werden kann und
  - sein Umsatz nur einen Teil der sortimentsbezogenen Kaufkraft abschöpft (Kaufkraftabschöpfung im fußläufigen Einzugsgebiet bis maximal 50 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft).“
- „Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen in den **zentralen Versorgungsbereichen der Region** sowie an **Ergänzungsstandorten für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte** sowie bei Bedarf an regional abzustimmenden Einzelstandorten innerhalb der zentralen Siedlungsgebiete angesiedelt werden.“

Die räumlich-funktionalen Zielstellungen und Konzeptbausteine des vorliegenden Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ritterhude wurden unter Berücksichtigung der Inhalte und Zielstellungen des REHK Region Bremen erarbeitet.

### Landesplanerische Vorgaben

Im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen in der Fassung vom 26.09.2017 finden sich Ziele **[Z]** und Grundsätze **[G]** zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels. Im Folgenden werden die relevanten Inhalte zusammenfassend dargestellt. Sie haben bei der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Gemeinde Ritterhude Beachtung bzw. Berücksichtigung zu finden.

**[2.3 (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.“

**[2.3 (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).“

**[2.3 (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). [...] Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten. Periodische Sortimente sind Sortimente mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus, insbesondere Nahrungs-/Genussmittel und Drogeriewaren. Aperiodische Sortimente sind Sortimente mit mittel- bis langfristigem Beschaffungsrhythmus, zum Beispiel Bekleidung, Unterhaltungselektronik, Haushaltswaren oder Möbel. Die Träger der Regionalplanung können in den regionalen Raumordnungsprogrammen im Einzelfall Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte mit aperiodischem Kernsortiment außerhalb des kongruenten Zentralen Ortes in einem benachbarten Mittel- oder Grundzentrum festlegen. Voraussetzung ist, dass den Grundsätzen und Zielen zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen in gleicher Weise entsprochen wird wie bei einer Lage innerhalb des kongruenten Zentralen Ortes.“

**[2.3 (04) Z]** „Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).“

**[2.3 (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 Sortiment 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 der 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.“

**[2.3 (6) 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,

- wenn die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m<sup>2</sup> beträgt oder
- wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und

sichergestellt wird, dass der als raumordnungsverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das innenstadtrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.“

**[2.3 (07) Z]** „Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen (Abstimmungsgebot).

**[2.3 (07) G]** „Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden. Zur Verbesserung in Grensräumen soll eine grenzüberschreitende Abstimmung unter Berücksichtigung der Erreichbarkeiten und gewachsenen Strukturen erfolgen“

**[2.3 (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 (Beeinträchtigungsverbot).“

**[2.3 (10) Z]** „Abweichend von Ziffer 02 Satz 1 sowie den Ziffern 03 bis 05 sind neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente auf mindestens 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.“

**[2.3 (10) G]** „Sie sollen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.“

**[2.3 (10) Z]** „Das Regionale Raumordnungsprogramm muss für jeden dieser Standorte einen zu versorgenden Bereich festlegen.“

Die räumlich-funktionalen Zielstellungen und Konzeptbausteine des vorliegenden Einzelhandelskonzepts wurden unter Orientierung an den Vorgaben des LROP Niedersachsen in der Fassung vom 26.09.2017 erarbeitet.

# 3 Methodik

Um die Untersuchungsfragen, die diesem Einzelhandelskonzept zugrunde liegen, beantworten zu können, sind verschiedene aufeinander folgende Erarbeitungsschritte erforderlich. In diese Erarbeitungsschritte sind analytische und bewertende Leistungsbausteine eingebunden, die wiederum auf mehrere primärstatistische, empirische Erhebungen zurückgreifen.

Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurden im Rahmen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes folgende Leistungsbausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt:

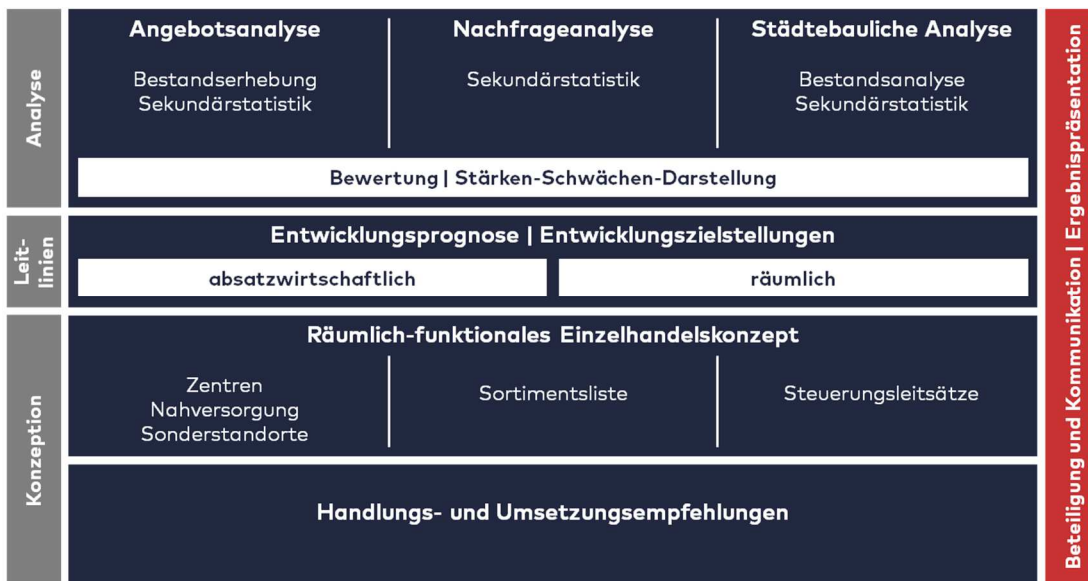


Abbildung 1: Erarbeitungsschritte des Einzelhandelskonzeptes

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

## Städtebauliche Analyse

Für zentrale Versorgungsbereiche und sonstige durch Einzelhandelsagglomerationen geprägte Standorte erfolgt eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen (siehe dazu Kapitel 1) orientierte städtebauliche Analyse. Ein wesentlicher Aspekt ist, angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung, die räumliche Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen. Eine entsprechend städtebaulich-funktional abgeleitete Abgrenzung bildet die Basis zukünftiger sortimentspezifischer und räumlicher Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

## Begriff der städtebaulich integrierten Lage

In diesem Bericht werden Lagebereiche hinsichtlich ihrer städtebaulichen Integration (d. h. hinsichtlich ihres räumlich-funktionalen Zusammenhangs zu Wohnbebauung und ihrer fußläufigen Erreichbarkeit) bewertet. Dieser Begriff der städtebaulichen Integration ist nicht mit dem Begriff der städtebaulich integrierten Lage i. S. d. LROP Niedersachsen 2017 gleichzusetzen. In abweichenden Fällen wird explizit darauf hingewiesen.

## Empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistische Quellen

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung der angebots- und nachfrageseitigen Analysen kommen die nachfolgend benannten empirischen Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen zur Anwendung:

**Tabelle 1: Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen**

	Datengrundlage	Zeitraum	Methode	Inhalt
<b>Bestands- erhebung</b>	Erhebung durch Stadt + Handel	04.-08. Mai 2020	Flächendeckende Vollerhebung	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe, städtebauliche Analyse, zentrenergän- zende Funktionen, Leerstände
<b>Sekundär- statistische Analyse</b>	Kaufkraftzahlen IFH Retail Consul- tants GmbH	2019	Berechnung der Umsatzwerte durch Stadt + Handel auf Basis bran- chen- und betriebsüblicher Kennwerte der Fachliteratur und aus Un- ternehmensveröffentlichungen (u. a. EHI Handel aktuell, Hahn Retail Real Estate Report, IFH/BBE Struktur- und Marktdaten)	

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

# 4

# Markt- und Standortanalyse

Die Markt- und Standortanalyse besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen dieses Einzelhandelskonzepts wichtigen Angebots- und Nachfragedaten, andererseits aus einer flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte und der Nahversorgungsstruktur in Ritterhude. Einführend werden zunächst die relevanten Trends im Einzelhandel sowie die wesentlichen Standortrahmenbedingungen erörtert.

## 4.1 TRENDS IM EINZELHANDEL

Der Einzelhandel unterliegt als dynamischer Wirtschaftsbereich einem fortwährenden Veränderungsprozess. Maßgeblich sind dabei bundesweite Veränderungen auf der Nachfrage- und Angebotsseite. Betriebswirtschaftliche Konzepte, Standortwahl und Verbraucherverhalten determinieren sich dabei wechselseitig, weswegen eine klare Differenzierung zwischen „Triebfeder“ und „Folgeeffekt“ nicht immer zweifelsfrei möglich und sinnvoll ist. Für Ritterhude sind Strukturveränderungen im Bereich des **qualifizierten Grundbedarfs** (d. h. insbesondere Nahversorgung) von besonderer Relevanz und werden im Folgenden skizziert.

### 4.1.1 Nachfrageseitige Aspekte

**Wertewandel:** Mit jeder Generation ändern sich Wertvorstellungen, Gewohnheiten und Ansprüche an die Lebensumwelt. Folge dieser zunehmenden Pluralisierung sind deutlich stärker ausdifferenzierte und neue Lebensstile u. a. mit Fokus auf körperliches Wohlbefinden und Nachhaltigkeit<sup>5</sup>, an denen sich auch der Handel hinsichtlich seiner Angebote und Betriebstypen ausrichtet und diversifiziert. Insbesondere mit dem Bedeutungsgewinn des bewussten Konsums steigt die Ausgabebereitschaft (eines Teils) der Konsumenten für Lebensmittel wieder an. Zudem wird dem Konsum neben der materiellen Bedeutung auch zunehmend ein immaterieller Erlebniswert (s. u.) beigemessen.

**Individualisierung:** Die Zahl der Privathaushalte steigt in Deutschland weiter an, wobei sich die durchschnittliche Personenzahl je Haushalt stetig reduziert.<sup>6</sup> Neben dieser quantitativen Entwicklung führen auch qualitative Aspekte der Individualisierung (z. B. Ausdifferenzierung von Zielgruppen, Individualisierung von Lebensbiografien) zu neuen Konsumverhaltensmustern (s. u.).

**Demografischer Wandel:** Die Bevölkerung in Deutschland wird insgesamt – trotz kurzfristiger, migrationsbedingter Sondereffekte – weniger und durchschnittlich älter, wobei mit erheblichen regionalen Unterschieden zu rechnen ist. Zudem nimmt innerhalb der Gruppe der Über-65-Jährigen der Anteil der Hochbetagten zu.<sup>7</sup> Relevant ist diese Entwicklung vor allem für die örtliche Nahversorgungsstruktur, da die Nahraumversorgung für diese Kundengruppe gerade dann an Bedeutung gewinnt, wenn mit dem Alter die motorisierte Individualmobilität einge-

<sup>5</sup> LOHAS (Lifestyles of Health and Sustainability)

<sup>6</sup> 2016: rd. 41 Mio. Haushalte, davon rd. 41 % Einpersonenhaushalte; 2035: rd. 43 Mio. Haushalte, davon rd. 56 % Einpersonenhaushalte (vgl. Mikrozensus und Haushaltsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes).

<sup>7</sup> 2015: rd. 20 % älter als 65 Jahre, rd. 5 % älter als 79 Jahre; 2060: rd. 33 % älter als 65 Jahre, rd. 13 % älter als 79 Jahre (vgl. Statistisches Bundesamt 2015).

schränkt wird. Der Handel selbst reagiert auf diese Entwicklungen bereits in Ansätzen mit bestimmten Betriebsformaten, angepasster Ladengestaltung und Serviceleistungen für Senioren (z. B. Bringdienste).

**Online-/Sharing-Affinität:** Eine wesentliche Triebfeder des Strukturwandels im Einzelhandel ist die zunehmende Digitalisierung aller Lebensbereiche. Auch bei älteren Bevölkerungsgruppen steigt die Online-Affinität deutlich an. Der damit einhergehende Sharing-Gedanke („Nutzen statt Besitzen“) wird auf Konsumentenseite immer deutlicher – die reine Nutzungsmöglichkeit wird wichtiger als der eigentliche Besitz. Die Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel sind entsprechend disruptiv. Allerdings zeigen sich die für Gemeinden wie Ritterhude so wichtigen Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs als überaus „robust“. Dies liegt zum einen in der Natur der Sache (schnell zu verbrauchende Konsumgüter lassen sich nicht teilen bzw. mieten), zum anderen aber auch an einer (noch) vorhandenen Skepsis beim Online-Einkauf von frischen Lebensmittel sowie der dafür nicht ausgelegten Transportlogistik (z. B. Kühlkette). Es ist jedoch davon auszugehen, dass mittel- bis langfristig auch in diesem Marktsegment gesellschaftliche und technische Hürden überwunden werden. Die Entwicklung wird allerdings zunächst Großstädte bzw. hoch verdichtete Großstadtreionen betreffen.



Abbildung 2: Gesellschaftliche Wandlungsprozesse

Quelle: Fotos © M-SUR/Fotolia, © Worawut/AdobeStock, © oneinchpunch/Fotolia, © zapp2photo/Fotolia.

**Kopplung und Entkopplung von Konsum:** Aufgrund der bereits skizzierten gesellschaftlichen Wandlungsprozesse, des hohen Motorisierungsgrades und sinkender Zeitkontingente (insb. durch die individualisierten Lebensformen und die „doppelte“ Erwerbstätigkeit in Familien) wird der Einkaufsaufwand weiter durch weniger, aber dafür umfassendere Einkäufe reduziert. Das so genannte *one-stop-shopping* begünstigt die Bildung von flächenintensiven Kopplungsstandorten. Der Vorteil der Bequemlichkeit und der Angebotsvielfalt schlägt dabei aus Kundensicht oft das Kriterium der räumlichen Nähe von Versorgungsstandorten. Einkaufswege werden dabei zumeist mit beruflichen oder freizeitbedingten Wegen gekoppelt. Auf der anderen Seite führt die weiter zunehmende Nutzerfreundlichkeit von Online-Einkäufen (insb. durch die Entwicklung des Mobile Commerce auf dem Smartphone) zu einer zeitlichen und räumlichen Entkopplung von Konsum – der Einkauf „abends auf der Couch“ ist keine Seltenheit. Dieser Faktor kann durchaus auch positive Impulse auf die generelle einzelhandelsbezogene Ausgabebereitschaft haben.

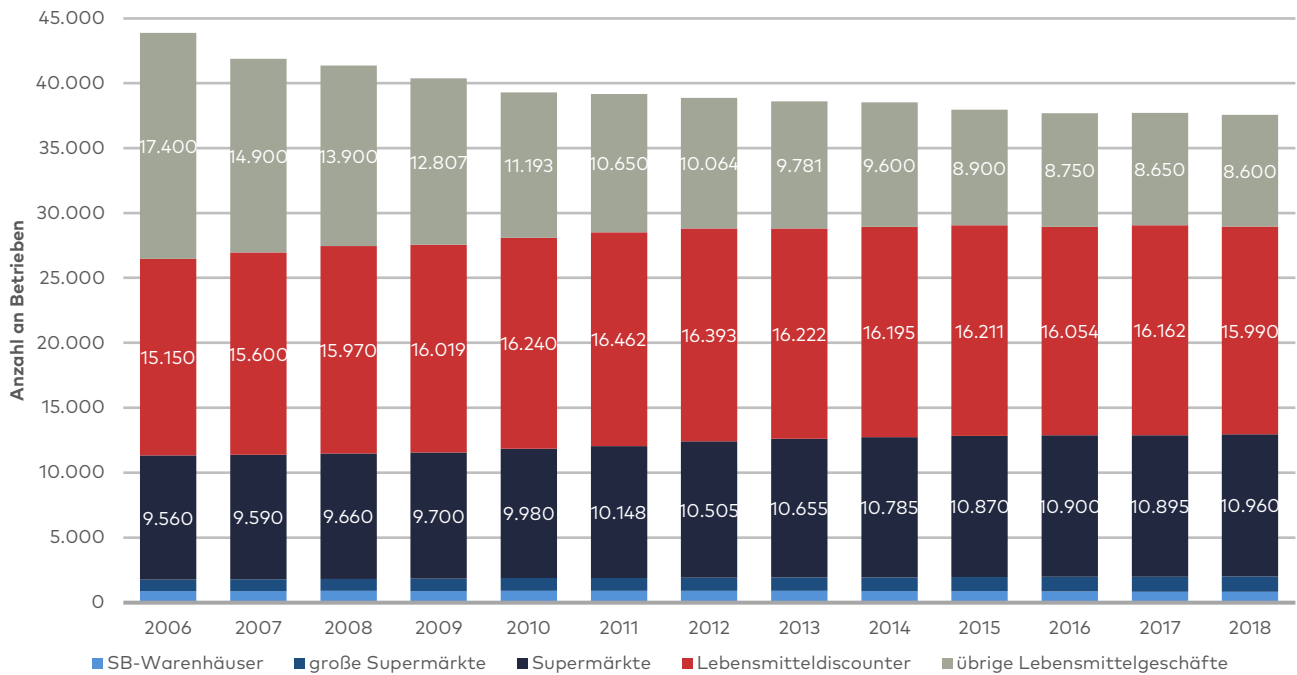
**Erlebnisorientierung:** Der Erlebniseinkauf spielt nicht nur beim klassischen „Einkaufsbummel“ eine wichtige Rolle. Auch im Bereich der Nahversorgung versuchen die Anbieter durch hochwertigere Warenpräsentation, Erhöhung der Angebotsvielfalt (insb. auch regionale und zielgruppenspezifische Produkte) sowie spezielle Serviceangebote die Aufmerksamkeit der Kunden zu gewinnen. Der Einkauf wird dabei ähnlich emotional aufgeladen wie in anderen Branchen auch. Dies führt u. a. zu einem erhöhten Platzbedarf und damit verbunden höheren Verkaufsflächenansprüchen.

**Segmentierung der Nachfragemärkte:** Im Wesentlichen können vier Typen des situativen Konsumverhaltens unterschieden werden: Erlebniseinkauf (*lifestyle shopping*), Bequemlichkeitseinkauf (*convenience shopping*), Preiseinkauf (*discount shopping*) und Schnäppcheneinkauf (*smart shopping*). Neben dem für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel immer noch prägenden preisbewussten Einkauf haben in den vergangenen Jahren zunehmend der Bequemlichkeitseinkauf und in gewissen sozialen Milieus auch durchaus der Erlebniseinkauf an Bedeutung gewonnen. Je nach aktueller Preisorientierung und aktuellem Bedarf bzw. der jeweiligen Zeitsensibilität verfällt der so genannte „hybride Verbraucher“ je nach Situation in eine der entsprechenden Konsumtypen.

**Preis-/Zielgruppenpolarisierung:** Obwohl insgesamt ein Wachstum der Haushaltseinkommen zu verzeichnen ist, führt die Einkommenssteigerung erst seit den letzten Jahren wieder zu einer minimalen Erhöhung des einzelhandelsrelevanten Ausgabeanteils. Ein stetig wachsender Teil des Budgets der privaten Haushalte wird weiterhin für Wohnen (steigende Mieten und Mietnebenkosten) sowie freizeitorientierte Dienstleistungen ausgegeben. Darüber hinaus schlägt sich die zu beobachtende Einkommenspolarisierung auch in einer Polarisierung von Zielgruppen und Nachfrage nieder: Hochwertige und hochpreisige Angebote finden ebenso ihren Absatz wie discountorientierte Produkte. Mittelpreisige Anbieter ohne klaren Zielgruppenfokus geraten hingegen unter Druck. Gerade in kleineren Gemeinden wie Ritterhude beschränkt sich daher die Entwicklungsdynamik auf discountorientierte Angebote (z. B. Lebensmitteldiscounter, Tedi, Kaldi, Kik, Action) sowie Supermärkte mit z. T. auch höherpreisigen Angebotssegmenten.

#### 4.1.2 Angebotsseitige Aspekte

**Filialisierung/Konzentration:** Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe ist in Deutschland bereits seit Jahrzehnten rückläufig – besonders deutlich wird dies insbesondere in kleineren Gemeinden wie Ritterhude. Neben dem absoluten Rückgang der Betriebszahlen ist auch eine Verschiebung innerhalb der Betriebsformen des Einzelhandels zu erkennen. Hierbei kann man von einem Trend zur Großflächigkeit und einer stark ausgeprägten Filialisierung sprechen. Dies betrifft im besonderen Maße den Lebensmitteleinzelhandel (siehe Abbildung 3). Eine wohnungsnah (fußläufige) adäquate Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ist damit insbesondere im ländlichen Raum und in Gebieten mit negativer Bevölkerungsentwicklung häufig nicht mehr gesichert oder nur schwer zu erreichen.



**Abbildung 3: Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: EHI Retail Institute.

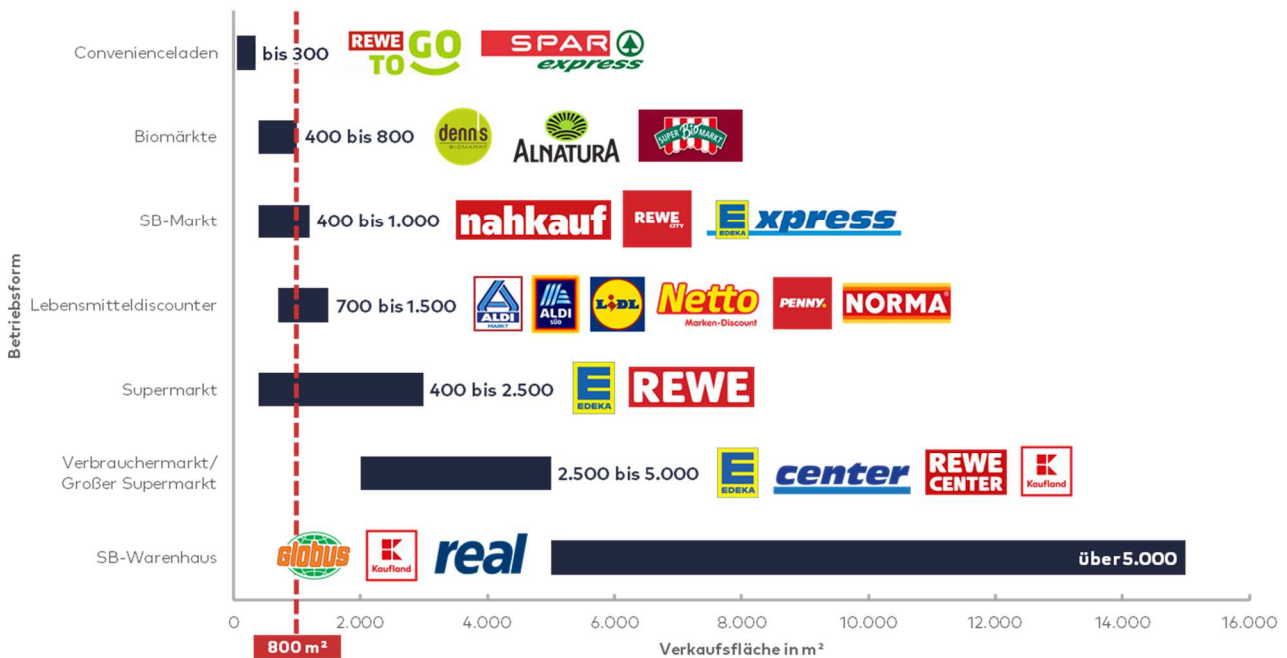
Bei Drogeriefachmärkten lässt sich aktuell als Reaktion auf Unternehmensinsolvenzen ein lebhaftes Expansionsgeschehen beobachten, welches sich im besonderen Maße auf rentable Standorte mit einer hohen Mantelbevölkerung fokussiert. Für kleinere Städte gestaltet es sich jedoch zunehmend anspruchsvoll, ein qualitativ hochwertiges Angebot in der Warengruppe Drogeriewaren vorzuhalten, da insbesondere grenzrentable Standorte im ländlichen Raum oder in Grundzentren von den Konzentrationsprozessen im Drogeriewarensegment betroffen sind.

**Verkaufsflächen- und Standortansprüche:** Parallel zu der sinkenden Anzahl der Verkaufsstätten ist sowohl im Lebensmittel- als auch im Drogeriewarenhandel eine Zunahme der Gesamtverkaufsfläche zu beobachten, die sich aus Anpassungsstrategien der Marktteilnehmer an den demografischen Wandel (z. B. Verbreiterung der Gänge, Reduktion der Regalhöhen), den wachsenden Konsumansprüchen sowie einer steigenden Sortimentsbreite und -tiefe (z. B. Frischware, Bio- und Convenience-Produkte, Singlepackungen) ergibt.<sup>8</sup> Auch wenn es für Supermärkte (und neuerdings auch verstärkt für Lebensmitteldiscounter) kleinere City- und Metropolfilialkonzepte gibt, ist für kleinere Städte und ländliche Räume aktuell von einer Mindestgröße von 800 m<sup>2</sup> bis 1.200 m<sup>2</sup> VKF bei Neuansiedlungen auszugehen<sup>9</sup> (siehe Abbildung 4). Auch die Anforderungen an den Mikro- und Makrostandort steigen zusehends und entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel sind neben flächenseitigen Aspekten (Flächenangebot) und verkehrsseitigen Aspekten (innerörtliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) in erster Linie absatzwirtschaftliche Gesichts-

<sup>8</sup> Entwicklung der durchschnittlichen Verkaufsfläche: Lebensmitteldiscounter 2006 rd. 706 m<sup>2</sup>, 2016 rd. 804 m<sup>2</sup> (+14 %); (große) Supermärkte 2006 rd. 1.063 m<sup>2</sup>, 2016 rd. 1.245 m<sup>2</sup> (+17 %).

<sup>9</sup> Werte gelten für Lebensmitteldiscounter, Supermärkte i. d. R. mit deutlich höheren Verkaufsflächenansprüchen.

punkte (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsstruktur, Zentralität des Ortes). Je nach Standortqualität (und damit auch je nach Renditeerwartung) sind Betreiber auch zunehmend bereit, von ihren standardisierten Marktkonzepten abzuweichen (z. B. Realisierung im Bestand, geringere Parkplatzzahl, Geschossigkeit, Mix aus Handel und Wohnen). Dies betrifft jedoch i. d. R. hoch verdichtete und hochfrequentierte Lagen in Großstadtreionen oder Standorte mit vergleichbaren Rahmenbedingungen.



**Abbildung 4: Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Basis ILG Gruppe 2016 (leicht modifiziert und ergänzt).

**Wandel der Betriebsformen:** Differenziert man die Gesamtwerte anhand der jeweiligen Betriebstypen, sind deutlich unterschiedliche Entwicklungen festzustellen. Signifikante Steigerungen der Marktanteile (Betriebe und Umsatz) ergeben sich insbesondere für (große) Supermärkte, welche maßgeblich vom Wertewandel profitieren. Demgegenüber befindet sich die Betriebsform der Lebensmitteldiscounter nach einer dynamischen Entwicklung in den 1990er und 2000er Jahren im Übergang zur Reifephase. Diese Entwicklung ist maßgeblich auf die Optimierung des Bestandsnetzes infolge eines Trading-Up-Prozesses sowie einer Neuausrichtung des Betriebstypus zurückzuführen und vollzieht sich (aufgrund des günstigen Marktumfeldes) bei gleichzeitig steigenden Umsatz- und Flächenleistungen. Auch Drogeriefachmärkte stellen zunehmend hybride Betriebskonzepte dar und positionieren sich als „Kleinkaufhäuser“ mit einem entsprechend großen Warenspektrum. Die somit gleichermaßen hohe Bedeutung für die Nahversorgung und für die zentralen Versorgungsbereiche gilt es daher verstärkt und sorgfältig abzuwägen.

**Umsatzentwicklung:** Der bis 2009 zu beobachtende Trend zurückgehender Flächenproduktivitäten im Einzelhandel hat sich umgekehrt – seit 2014 steigen stationärer Einzelhandelsumsatz und Flächenproduktivitäten deutlich an. Neben einem dauerhaft verbesserten Konsumklima wird dies jedoch vornehmlich durch die

weiter oben beschriebenen Entwicklungen im Lebensmittel- und Drogeriewarenhandel bedingt.<sup>10</sup> Insbesondere in innenstadtaffinen Sortimentsbereichen (z. B. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Glas/Porzellan/Keramik) sinken (stationäre) Umsätze und Flächenproduktivitäten vieler Betriebe v. a. bedingt durch den Online-Handel und mit dem räumlichen Fokus auf Klein- und Mittelstädte.

**Nachfolgeproblematik:** Insbesondere in kleineren Städten mit einem hohen Anteil inhabergeführter Geschäfte stellt sich im Zuge des demografischen Wandels auch die Frage der Geschäftsinhabernachfolge. Aufgrund hoher Arbeitsbelastung, langer Ladenöffnungszeiten, hoher Konkurrenz durch Filialisten und den Online-Handel, eigentümergeitiger Erwartungen an die Miethöhe und der weiteren oben skizzierten sozioökonomischen Rahmenbedingungen wird die Nachfolgersuche jedoch zunehmend anspruchsvoller. So stehen Ladenlokale nach dem Wechsel der Eigentümer in den Ruhestand oftmals leer. Immobilienseitige Defizite (z. B. geringe Verkaufsfläche, fehlende Barrierefreiheit, Renovierungs-/Sanierungsstau) erschweren die Situation weiter.

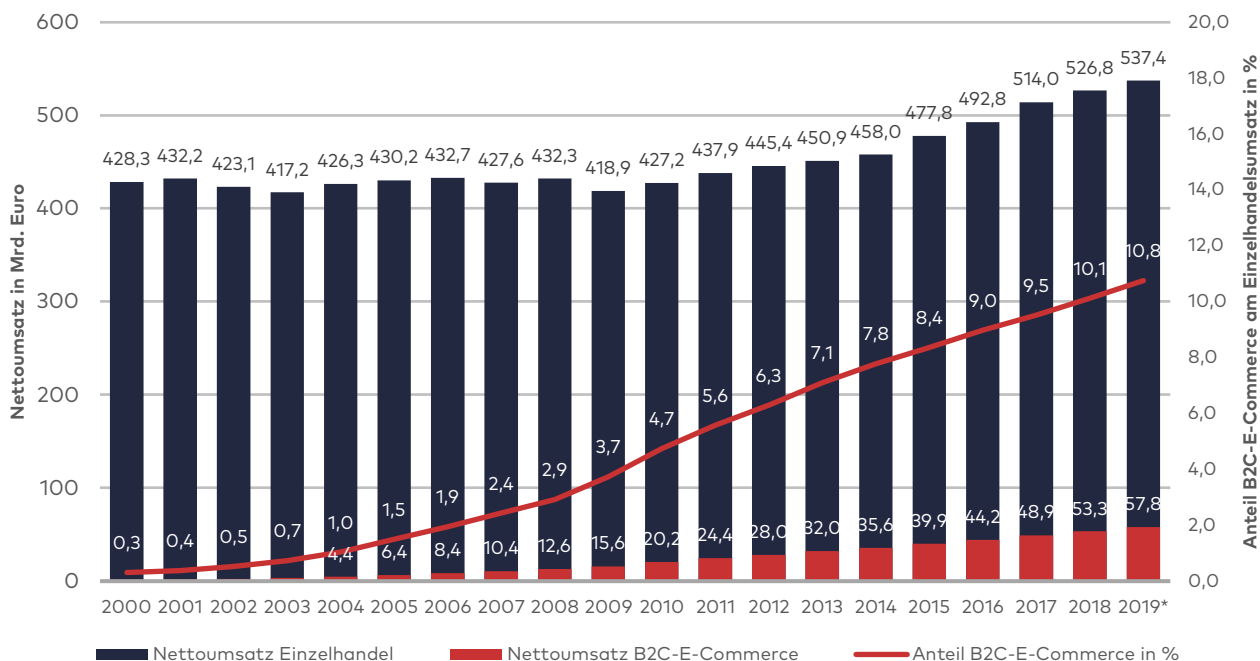
**Neue Handelsformen und -formate:** Fachgeschäfte haben ihre Funktion als Leitbetriebe der Ortskerne größtenteils verloren. In Kleinstädten stellen stattdessen filialisierte Anbieter des täglichen Bedarfs (insbesondere Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Drogeriefachmärkte) sowie discountorientierte Anbieter des mittelfristigen Bedarfs (u. a. Non-Food-Discounter in den Bereichen Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, GPK<sup>11</sup>/Hausrat/Einrichtungszubehör) die wichtigsten Magnetbetriebe dar. Weitere Handelsformen wie z. B. Shopping-Center und Factory-Outlet-Center sind primär in größeren Städten zu finden. Lediglich kleinere, zu meist autokundenorientierte Fachmarktzentren stellen eine gängige Handelsagglomeration in Kleinstädten dar, die aufgrund ihres Flächenanspruchs und oftmals mangelnder städtebaulichen Qualität nur schwer in integrierte Siedlungslagen bzw. zentrale Versorgungsbereiche einzubinden sind.

**Digitalisierung:** Die Bedeutung des Online-Handels am gesamten Einzelhandelsumsatz wächst kontinuierlich und wird laut Prognosen im Jahr 2020 bei rd. 57,8 Mio. Euro (rd. 10,8 % des Einzelhandelsumsatzes) liegen (siehe Abbildung 5). Es sind allerdings sortimentspezifisch große Unterschiede festzustellen.

---

<sup>10</sup> In den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren wird rd. 49 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes erwirtschaftet (vgl. EHI Retail Institute 2017).

<sup>11</sup> GPK = Glas, Porzellan, Keramik.



**Abbildung 5: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE); \* Prognose.

Während der Online-Umsatzanteil v. a. in innenstadtaffinen Warengruppen am höchsten ist<sup>12</sup>, sind im Bereich des Lebensmittel- und Drogeriewarenhandels bislang nur rd. 1,7 % noch vergleichsweise geringe Online-Umsatzanteile festzustellen<sup>13</sup> (siehe dazu auch Kapitel 4.1.1). Auch wenn dieses Segment langfristig an Dynamik gewinnen wird, so konzentrieren sich erste Entwicklungen auf Metropolen und Ballungsräume, in denen aktuell bereits erfolgsversprechende Modelle zur Online-Bestellung von Lebensmitteln umgesetzt werden. Für Gemeinden wie Ritterhude werden sich in der mittleren Frist voraussichtlich nur geringe onlinebedingte, strukturprägende Veränderungen im Bereich des qualifizierten Grundbedarfs ergeben. Im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich entfaltet die Digitalisierung allerdings eine bereits jetzt erkennbare, disruptive Wirkung. Neben einem erhöhten (und für kleinere, inhabergeführte Fachgeschäfte oftmals nicht wirtschaftlichen) Wettbewerb gegenüber Online-Vertriebsformen, kann die Digitalisierung jedoch auch gewisse Chancen bieten (u. a. Erhöhung der Sichtbarkeit/Erreichbarkeit, Realisierung von Liebhaber- und Spezialhandelsgeschäften mit sehr spitzen Zielgruppen, Multi- und Cross-Channel-Marketingstrategien).

## 4.2 SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Im Folgenden werden die relevanten siedlungsräumlichen Faktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur vorgestellt. Eine Darstellung weiterer relevanter angebots- und nachfrageseitiger Parameter folgt in den Kapiteln 4.3 bis 4.6.

<sup>12</sup> Unterhaltungselektronik rd. 25,7 %, Fashion & Accessoires rd. 23,5 %, Freizeit & Hobby rd. 22,9 %, Büro & Schreibwaren rd. 22,8 % (vgl. HDE/IFH 2017).

<sup>13</sup> Vgl. HDE/IFH 2017.

# SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

## Versorgungsfunktion

Zentralörtliche Funktion

Grundzentrum

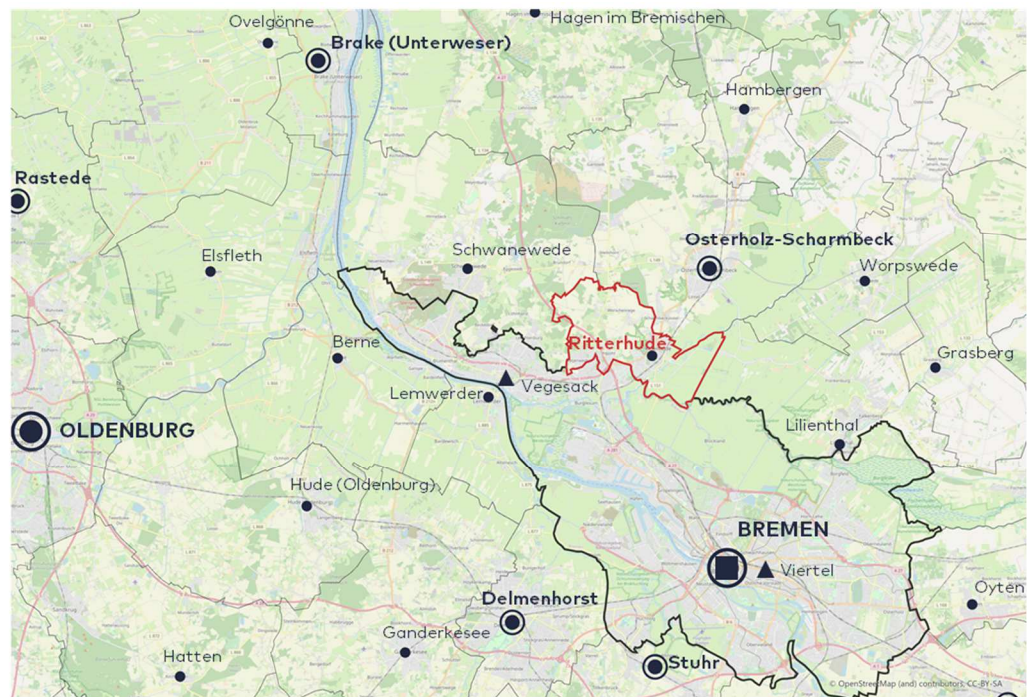
### Nächstgelegene Mittelzentren (Pkw-Fahrzeit)

Osterholz-Scharmbeck (10 min)  
 Delmenhorst (mit oberzentraler Teilfunktion) (30 min)  
 Stuhr (30 min)

### Nächstgelegene Oberzentren (Pkw-Fahrzeit)

Bremen (24 min)  
 Oldenburg (50)

- Administrative Grenzen**
- Untersuchungskommune
  - Kommunen
  - Bundesland
- Zentralörtliche Funktion**
- Oberzentrum
  - Mittelzentrum
  - Grundzentrum
- Zentrenstruktur in Bremen**
- Innenstadtzentrum
  - besonderes Stadtteilzentrum



## Siedlungsstrukturelle Kennwerte Gesamtgemeinde

Einwohner	15.154
Relative Einwohnerentwicklung bis 2025	+ 0,4 %

### Einwohner nach Ortsteilen

Ritterhude (Hauptort)	8.638 (57 %)
Ihlpohl	2.425 (16 %)
Platjenwerbe	2.273 (15 %)
Stendorf, Werschenrege, Lesumstotel	1.818 (12 %)

## Verkehrliche Anbindung

Motorisierter Individualverkehr	Gute verkehrliche Anbindung an die nächstgelegenen zentralen Orte über die A 27 und die A270 sowie die B 74
Öffentlicher Personennahverkehr	Anbindung an das Regionalbahnnetz (u. a. Bremen) sowie an das Busliniennetz (u. a. Bremen, Osterholz-Scharmbeck)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Einwohner: Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. (2019); Einwohnerprognose: Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V.; Zentralörtliche Funktionen: BBSR 2008 (aktualisiert durch Stadt + Handel); Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

### 4.3 GESAMTSTÄDTISCHE NACHFRAGEANALYSE

Neben den siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen sind bei einer Markt- und Standortanalyse auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird in auf sekundärstatistische Rahmendaten der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, der Bundesagentur für Arbeit sowie der IFH Retail Consultants GmbH zurückgegriffen.

#### Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Die folgenden Tabellen stellen die sozioökonomischen Rahmendaten der Gemeinde Ritterhude im Verlauf der letzten Jahre im Vergleich zum Landkreis Osterholz dar. Aus den Daten lassen sich wichtige Rückschlüsse zum Versorgungsgebiet von Ritterhude und den daraus resultierenden Kaufkraftströme ziehen.

**Tabelle 2: Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Gemeinde Ritterhude**

Ritterhude	2017	2018	2019	Entwicklung
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort	3.359	3.528	3.534	5,2 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort	5.729	5.808	5.841	2,0 %
Einpendler Arbeitsort (Einpendlerquote)	2.806 (84 %)	2.959 (84 %)	2.930 (83 %)	4,4 %
Auspendler Wohnort (Auspendlerquote)	5.177 (90 %)	5.239 (90 %)	5.237 (90 %)	1,2 %
Pendlersaldo	-2.371	-2.280	-2.307	+64

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Stichtag: 30.06.).

**Tabelle 3: Sozioökonomische Rahmenbedingungen des Landkreises Osterholz**

Landkreis Osterholz	2017	2018	2019	Entwicklung
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort	25.509	26.394	27.056	6,1 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort	43.493	44.252	44.884	3,2 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Stichtag: 30.06.).

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist in Ritterhude im Untersuchungszeitraum gestiegen – allerdings schwächer als der allgemeine Entwicklungstrend im Landkreis Osterholz. Die wirtschaftliche Entwicklung in Ritterhude ist damit als leicht unterdurchschnittlich zu bezeichnen. Das zunehmend positive Pendlersaldo von Ritterhude deutet darauf hin, dass die Bedeutung von Ritterhude als Arbeitsort in den letzten Jahren geringfügig gestiegen ist. Die Mobilität der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist – bezogen auf die Pendlerzahlen – ziemlich hoch. Sowohl die Ein- als auch die Auspendlerquote ist mit rd. 83 % bzw. rd. 90 % hoch. Diese Werte sind jedoch für eine ländliche Gemeinde typisch und befinden sich in einem angemessenen Rahmen angesichts der direkten räumlichen Nähe zum Oberzentrum Bremen.

#### Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die Gemeinde Ritterhude verfügt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Höhe von rd. 105,5 Mio. Euro. Dies entspricht einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 6.964 Euro je Einwohner, wobei der größte Anteil der Kaufkraft mit

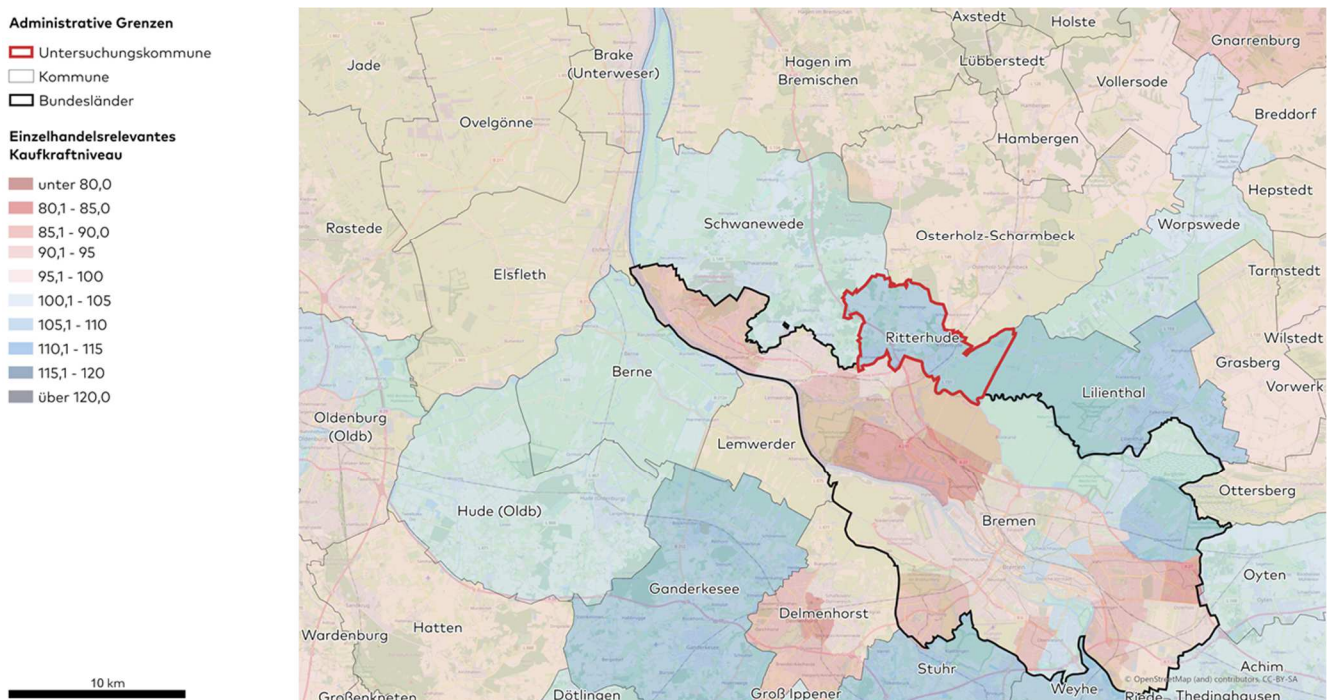
rd. 2.636 Euro je Einwohner auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke) entfällt.

**Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen**

Warengruppe	Kaufkraft in Mio. Euro	Kaufkraft je Einwohner in Euro
Nahrungs- und Genussmittel	39,9	2.636
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	6,0	395
Blumen, zoologischer Bedarf	1,8	120
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	2,9	189
<b>Kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>50,6</b>	<b>3.340</b>
Bekleidung	9,0	592
Schuhe/Lederwaren	2,6	170
Pflanzen/Gartenbedarf	1,7	115
Baumarktsortiment i. e. S.	7,5	497
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	1,3	83
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	2,3	149
Sportartikel/Fahrräder/Camping	2,6	172
<b>Mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>26,9</b>	<b>1.778</b>
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	2,4	161
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	1,1	74
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	1,0	65
Möbel	5,7	376
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	3,3	215
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	6,6	434
Uhren/Schmuck	1,3	83
Sonstiges	6,7	440
<b>Langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>28,0</b>	<b>1.847</b>
<b>Gesamt</b>	<b>105,5</b>	<b>6.964</b>

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2017; PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; GPK = Glast, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Briefmarken, Münzen; Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer<sup>14</sup> beträgt in Ritterhude rd. 107 und liegt damit sowohl über dem Durchschnitt von Niedersachsen (rd. 99) als auch über dem Bundesdurchschnitt von 100. Auch die Nachbarkommunen verfügen über ein eher überdurchschnittliches Kaufkraftniveau. Ausnahmen bilden Teile der südlich gelegenen Stadt Bremen (siehe Abbildung 6).



**Abbildung 6: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Ritterhude und Umgebung**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2019; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, Digital Data Services GmbH (DDS) 2014.

### Einzugsgebiet der Gemeinde Ritterhude

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statisches Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil der betrachteten Gemeinde stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb und Abflüsse von innerhalb liegen in der Natur der Sache. Das aufgezeigte Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Der über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehende Bereich ist als Ferneinzugsgebiet zu definieren, aus welchem mit Streuumsätzen<sup>15</sup> zu rechnen ist. Dieses Gebiet ist nicht zum Einzugsgebiet zu zählen, da die Verflechtungsintensität deutlich nachlässt und die Einflüsse von Konkurrenzstandorten deutlich überwiegen.

Bei der **Abgrenzung des gesamtgemeindlichen Einzugsgebietes** von Ritterhude haben insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

- die Attraktivität und Anziehungskraft der Bestandsstrukturen in Ritterhude (u. a. Branchen, Betreiber, Größen, Standorteigenschaften)
- die relevante Wettbewerbssituation, wie z. B. Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Umfeld
- die sozioökonomischen Rahmenbedingungen von Ritterhude im Vergleich zum engeren und weiteren Umfeld (insb. Bedeutung als Arbeitsort)

<sup>14</sup> Die Kaufkraftkennziffer beschreibt die Höhe des verfügbaren Einkommens der Einwohner einer Kommune, welches im Einzelhandel ausgegeben wird, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100).

<sup>15</sup> diffuse Umsätze ohne direkten Ortsbezug

- die verkehrlichen, topografischen und naturräumlichen Gegebenheiten im engeren und weiteren Umfeld
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung
- die administrative Gliederung im engeren und näheren Umfeld
- die Versorgungsfunktion Ritterhudes
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung

Unter Berücksichtigung der oben genannten Aspekte kann für die Gemeinde Ritterhude das in Abbildung 7 dargestellte Einzugsgebiet abgegrenzt werden.



**Abbildung 7: Einzugsgebiet der Gemeinde Ritterhude**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, © OpenStreetMap-Mitwirkende.

Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil des Einzelhandelsumsatzes in Ritterhude überwiegend aus dem aufgezeigten Einzugsgebiet generiert wird. Dabei ist eine Differenzierung des Einzugsgebietes in mehrere Zonen zielführend.

**Zone I** umfasst das Gemeindegebiet von Ritterhude, das den grundzentralen Verflechtungsbereich der Gemeinde Ritterhude darstellt. Es ist davon auszugehen, dass der ganz überwiegende Teil des Einzelhandelsumsatzes von Ritterhude aus diesem Gebiet generiert wird (siehe Abbildung 7).

**Zone II** umfasst die an Ritterhude südlich angrenzenden Siedlungsbereiche Bremens. Aufgrund der räumlichen Nähe, der Angebotssituation und der verkehrlichen Erreichbarkeit über die A 270 und die A 27 sind Einkaufsfahrten in relevanter Zahl nach Ritterhude zu erwarten.

Umgekehrt ist auch insgesamt ein verstärkter Kaufkraftabfluss in die Mittel- und vor allem Oberzentren im engeren und weiteren Umfeld sowie darüber hinaus aus den peripheren Gemeindeteilen zu erwarten, die in räumlicher Nähe zu den Versorgungsstrukturen der Nachbarkommunen liegen und selbst über ein nur begrenztes Einzelhandelsangebot verfügen. Weiterhin sind Kaufkraftabflüsse in den

Online-Handel mit sortimentspezifisch z. T. stark ausgeprägten Marktanteilen zu berücksichtigen.

#### 4.4 GESAMTSTÄDTISCHE ANGEBOTSANALYSE

Im Gemeindegebiet von Ritterhude wurden im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung (05/2020) insgesamt 75 Einzelhandelsbetriebe erfasst, welche über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 46.300 m<sup>2</sup> verfügen (siehe Tabelle 5). Um eine Bewertung vornehmen zu können, wird die Gesamtverkaufsfläche auf die Einwohnerzahl bezogen. Hierbei zeigt sich, dass Ritterhude mit einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 3,05 m<sup>2</sup> je Einwohner deutlich über dem Bundesdurchschnitt (rd. 1,50 m<sup>2</sup> VKF/Einwohner<sup>16</sup>) liegt.

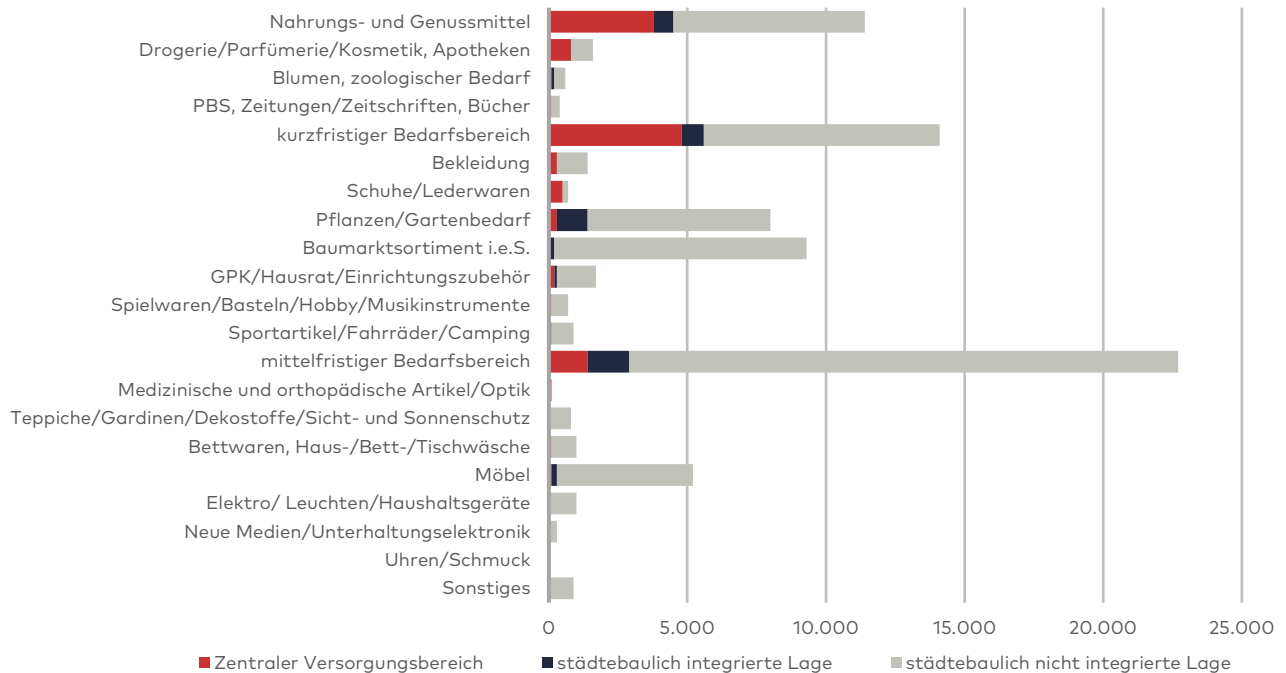
**Tabelle 5: Einzelhandelsbestand in Ritterhude**

Strukturdaten	Erhebung 05/2020
Einwohner	15.154
Anzahl der Betriebe	75
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	46.300
Verkaufsflächenausstattung in m <sup>2</sup> je Einwohner	3,05

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 05/2020; Einwohner: Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. (2019); Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet.

Bei einer Differenzierung nach Lagen wird deutlich, dass in Ritterhude Einzelhandelsbetriebe mit rd. 20 % der Verkaufsfläche in städtebaulich integrierten Lagen (rd. 14 % im ZVB Ortszentrum, rd. 6 % in sonstigen städtebaulich integrierte Lagen) angesiedelt sind. Die übrigen Betriebe mit einem Verkaufsflächenanteil von rd. 80 % sind in städtebaulich nicht integrierten Lagen verortet. Abbildung 8 stellt die in Ritterhude erfasste Verkaufsfläche differenziert nach Warengruppen und Lagebereichen dar.

<sup>16</sup> Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).



**Abbildung 8: Einzelhandelsbestand in Ritterhude nach Warengruppen und Lagebereichen**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 05/2020; ZVB-Abgrenzung: REHK Region Bremen 2014; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Hinsichtlich der sortimentspezifischen Verkaufsfläche und deren städtebaulicher Integration sind insbesondere die folgenden Punkte von höherer Relevanz für die weiteren konzeptionellen Empfehlungen:

- Das Einzelhandelsangebot in Ritterhude ist hinsichtlich der Verkaufsfläche überwiegend geprägt durch die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Pflanzen/Gartenbedarf, Baumarktsortiment im engeren Sinne und Möbel. Dies begründet sich v. a. durch mehrere großflächige Angebotsformen (u. a. real, Rewe, Aldi Nord sowie mehrere Baumärkte, Pflanzen- und Gartenfachmärkte und Möbelhäuser), die im Gemeindegebiet vorzufinden sind.
- In den klassischen innerstädtischen Leitsortimenten (insb. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör) ist sowohl absolut als auch relativ betrachtet ein hoher Anteil der Verkaufsfläche außerhalb des ZVB Ortszentrum Ritterhude verortet. Dies ist insbesondere auf fehlende Angebote innerhalb des ZVB Ortszentrum Ritterhude zurückzuführen. Diese Sortimente werden überwiegend als Randsortimente im real angeboten.
- Eine deutliche Prägung erfährt der ZVB Ortszentrum Ritterhude durch mehrere z. T. großflächige Anbieter im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich.
- Das Verkaufsflächenangebot in städtebaulich nicht integrierten Lagen besteht überwiegend aus den Warengruppen Baumarktsortiment im engeren Sinne, Pflanzen/Gartenbedarf und Möbel. Betriebe mit diesen Sortimenten sind aufgrund ihres flächenintensiven Charakters i. d. R. weder für eine Ansiedlung in zentralen Versorgungsbereichen geeignet noch sind diese Branchen in funktionaler Hinsicht prägend für zentrale Versorgungsbereiche.

- Allerdings werden an Standorten in städtebaulich z. T. nicht integrierter Lage in einem nicht unerheblichen Umfang auch Waren aus den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel und GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör angeboten. Innerhalb dieser Warengruppen ist von Wettbewerbsbeziehungen insbesondere zwischen dem ZVB Ortszentrum Ritterhude bzw. den städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten und den Standorten in städtebaulich nicht integrierter Lage auszugehen.
- Der hohe Verkaufsflächenanteil in städtebaulich nicht integrierte Lage in den Warengruppen Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte, Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente sowie Sportartikel/Fahrräder/Camping ist u. a. auf die Randsortimente des real zurückzuführen.
- Daneben wird das Angebot außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches v. a. durch Lebensmittelmärkte geprägt. Diese können – sofern sie in städtebaulich integrierten Lagen verortet sind – einen wichtigen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung leisten.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass das Einzelhandelsangebot in Ritterhude hinsichtlich der Anzahl der Betriebe und der gesamtstädtischen Verkaufsfläche als überdurchschnittlich gut für ein Grundzentrum zu bewerten ist. Der Verkaufsflächenanteil an Einzelhandelsbetrieben in städtebaulich nicht integrierten Lagen ist in Ritterhude als hoch zu bewerten.

### Umsatzschätzung und Zentralität

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze<sup>17</sup> im Einzelhandel von Ritterhude basiert auf allgemein und für die Gemeinde Ritterhude spezifizierten angebots- und nachfrageseitigen Eingangsparametern.

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung werden grundlegende **nachfrageseitigen Rahmenbedingungen** (siehe dazu Kapitel 4.3) berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die einzelhandelsrelevante Kaufkraft sowie sozioökonomische Strukturdaten (insb. die Bedeutung von Ritterhude als Arbeitsort in der Region).
- Im Rahmen einer Desk-Research werden die **relevanten Wettbewerbsstrukturen im engeren und weiteren Umfeld** identifiziert und hinsichtlich ihrer Wechselwirkung mit den Angeboten in Ritterhude beurteilt. Dabei sind die Nahversorgungsstrukturen im engeren Umfeld sowie die großflächigen Einzelhandelsstandorte und Innenstädte der Nachbarkommunen im weiteren Umfeld von besonderer Bedeutung.
- Auf Grundlage der oben genannten Punkte wird ein **Einzugsgebiet** der Gemeinde Ritterhude abgegrenzt, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil von Ritterhude stammt. Das Einzugsgebiet dient der Ermittlung von räumlich differenzierten Kaufkraftbindungsquoten (siehe dazu Kapitel 4.3).
- Die über die zuvor dargestellten Arbeitsschritte ermittelten sortimentspezifischen Umsätze werden abschließend mit Hilfe von Stadt + Handel vorliegenden **durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen** sowie **spezifische Kennwerte einzelner Anbieter** plausibilisiert. Das

<sup>17</sup> Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

umfangreiche Datenportfolio von Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der Fachliteratur aktualisiert.

- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe zudem die **konkrete Situation vor Ort** berücksichtigt werden. So fließen in Einzelfällen zum einen die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen und zum anderen die, mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage, in die Umsatzberechnung der Betriebe mit ein.

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rd. 97,7 Mio. Euro brutto je Jahr ermitteln. Gemessen an der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 105,5 Mio. Euro ergibt sich somit eine Einzelhandelszentralität<sup>18</sup> von rd. 0,93. Diese ist angesichts der zentralörtlichen Funktion Ritterhudes als Grundzentrum und der unmittelbaren räumlichen Nähe zum Oberzentrum Bremen sowie weiteren leistungsstarken Grund- und Mittelzentren als angemessen zu bewerten. Wie Tabelle 6 zu entnehmen ist, fällt die Zentralität in Ritterhude je nach Warengruppe sehr differenziert aus.

---

<sup>18</sup> Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) gibt das Verhältnis des örtlichen Einzelhandelsumsatzes zur örtlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft wieder. Bei einer Zentralität von über 1,00 ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 1,00 ist im Saldo von Nachfrageabflüssen auszugehen.

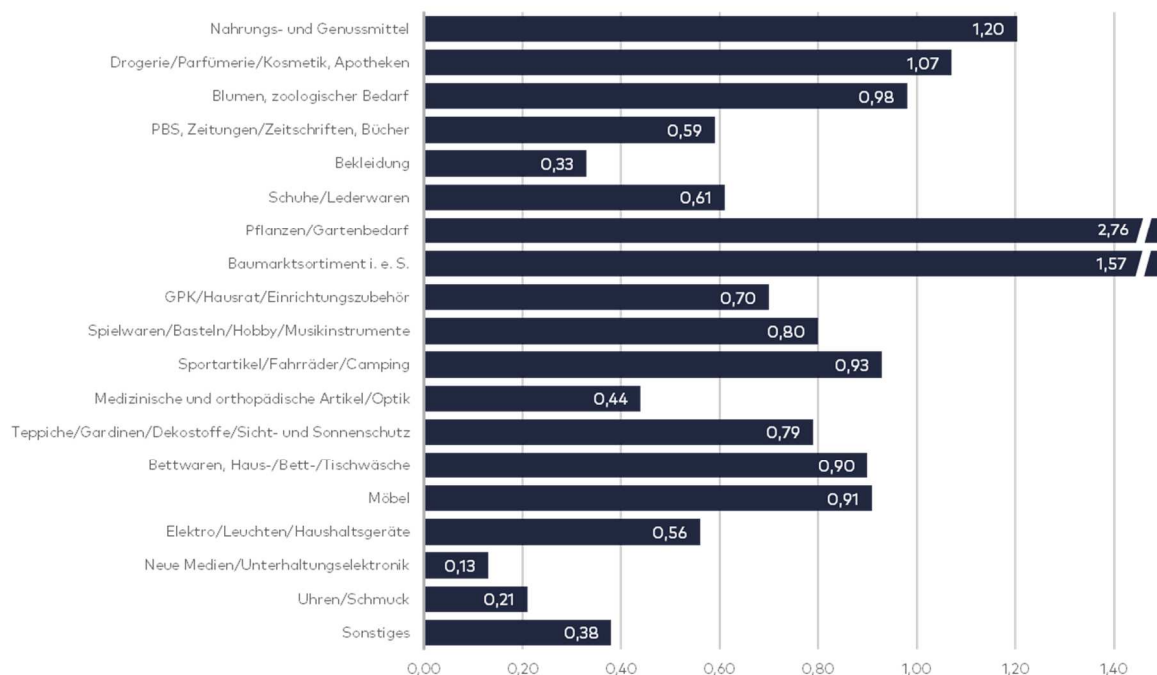
**Tabelle 6: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Ritterhude**

Warengruppe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	11.400	48,1	39,9	1,20
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	1.700	6,4	6,0	1,07
Blumen, zoologischer Bedarf	500	1,8	1,8	0,98
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	500	1,7	2,9	0,59
<b>Kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>14.100</b>	<b>58,0</b>	<b>50,6</b>	<b>1,15</b>
Bekleidung	1.400	3,0	9,0	0,33
Schuhe/Lederwaren	700	1,6	2,6	0,61
Pflanzen/Gartenbedarf	8.100	4,8	1,7	2,76
Baumarktsortiment i. e. S.	9.400	11,8	7,5	1,57
GPK/Hausrat/Einrichtungszu- behör	1.700	0,9	1,3	0,70
Spielwaren/Basteln/Hobby/Mu- sikinstrumente	700	1,8	2,3	0,80
Sportartikel/Fahrräder/Cam- ping	900	2,4	2,6	0,93
<b>Mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>22.800</b>	<b>26,3</b>	<b>26,9</b>	<b>0,98</b>
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	100	1,1	2,4	0,44
Teppiche/Gardinen/Deko- stoffe/Sicht- und Sonnenschutz	800	0,9	1,1	0,79
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tisch- wäsche	900	0,9	1,0	0,90
Möbel	5.200	5,2	5,7	0,91
Elektro/Leuchten/Haushaltsge- räte	1.100	1,8	3,3	0,56
Neue Medien/Unterhaltungs- elektronik	300	0,9	6,6	0,13
Uhren/Schmuck	< 100	0,3	1,3	0,21
Sonstiges	1.000	2,5	6,7	0,38
<b>Langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>9.400</b>	<b>13,5</b>	<b>28,0</b>	<b>0,48</b>
<b>Gesamt</b>	<b>46.300</b>	<b>97,7</b>	<b>105,5</b>	<b>0,93</b>

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 05/2020; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2017; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

In den Warengruppen Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsortiment im engeren Sinne können mit Zentralitäten von rd. 2,76 bzw. rd. 1,57 deutliche Kaufkraftzuflüsse aus dem Einzugsgebiet festgestellt werden. Darüber hinaus zeigt sich in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken mit Zentralitäten von rd. 1,20 bzw. rd. 1,07 eine vollständige Bindung der eigenen Kaufkraft sowie weitere Kaufkraftzuflüsse (siehe Abbildung 9).

In den Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe ist in der Summe mit einer Zentralität von rd. 1,15 auch insgesamt ein Kaufkraftzufluss festzustellen. Ritterhude erfüllt somit durch seine über die Gemeindegrenzen hinausgehende Versorgungsfunktion im Bereich des Grundbedarfs seinen grundzentralen Versorgungsauftrag.



**Abbildung 9: Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität von Ritterhude**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Im Bereich des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches weist Ritterhude hingegen mit rd. 0,98 und rd. 0,48 z. T. deutlich niedrigere Zentralitäten auf, die für ein Grundzentrum und vor dem Hintergrund der in Kapitel 4.1 skizzierten Rahmenbedingungen immer noch überdurchschnittlich hoch sind. Die höchsten Werte werden dabei in den Warengruppen Pflanzen/Gartenbedarf (rd. 2,76) und Baumarktsortiment im engeren Sinne (rd. 1,57) erreicht und sind auf entsprechend ausgeprägte Angebotsstrukturen (u. a. mehrere Pflanzen-, Gartenfach- und Baumärkte) zurückzuführen. Die Zentralitäten der klassischerweise innenstadtrelevanten Warengruppen Bekleidung und Schuhe/Lederwaren hingegen sind recht gering und lassen auf Kaufkraftabflüsse schließen.

### Benchmarking: Gesamtstädtische Kennwerte

Im Folgenden werden die gesamtstädtischen Kennwerte der Gemeinde Ritterhude mit Daten vergleichbarer Kommunen im Rahmen eines Benchmarkings verglichen (siehe Tabelle 7). Bei der Auswahl der Vergleichskommunen wurde u. a. die Einwohnerzahl, die zentralörtliche Funktion, die siedlungsräumliche Dichte und Lage<sup>19</sup>, die räumliche Nähe sowie das Bundesland berücksichtigt.

<sup>19</sup> Grundlage für die Auswahl bilden u. a. die vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) definierten Raumtypen 2010, die sich aus Bevölkerungsdichte, Siedlungsflächenanteil und potenziell erreichbarer Tagesbevölkerung ergeben.

**Tabelle 7: Gesamtstädtische Kennwerte im Vergleich**

Strukturdaten	Ritterhude	Bückeberg	Löningen	Weyhe	Twistingen
Veröffentlichungsjahr	2020	2019	2020	2020	2018
Einwohner	15.154	19.770	13.371	30.627	12.577
Anzahl der Betriebe Gesamtgemeinde	75	141	89	179	81
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	46.300	51.700	31.100	51.800	21.600
Verkaufsflächenausstattung in m <sup>2</sup> je Einwohner	3,05	2,62	2,33	1,69	1,72

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: laufend aktualisierte Datenbank Stadt + Handel (beinhaltet auch Fremdgutachten); Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet.

Das Benchmarking bestätigt die im Bundesvergleich bereits als überdurchschnittlich bewertete Verkaufsflächenausstattung. Insbesondere im Verhältnis zu den Kommunen Weyhe und Twistingen verfügt Ritterhude über deutlich mehr Verkaufsfläche je Einwohner. Berücksichtigt man weitere ausgewählte Grundzentren in Norddeutschland mit einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von insgesamt rd. 1,90 m<sup>2</sup> je Einwohner<sup>20</sup>, so wird auch hier die überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung in Ritterhude deutlich.

#### 4.5 STÄDTEBAULICHE ANALYSE

In der nachfolgenden städtebaulichen Analyse werden die relevanten Einzelhandelsstandorte hinsichtlich städtebaulich-funktionaler Kriterien analysiert und in die Gesamtbewertung des Einzelhandels in der Gemeinde Ritterhude einbezogen. Wichtiger Bestandteil der städtebaulichen Analyse ist die Überprüfung des zentralen Versorgungsbereiches Ritterhude und zwar zunächst bezogen auf den vorhandenen Bestand. An späterer Stelle werden – nach der Erörterung der übergeordneten Entwicklungsziele für den Einzelhandel – zusätzlich zielorientierte Empfehlungen für die künftige Weiterentwicklung des Zentrums wie auch der sonstigen Standorte vorgestellt.

<sup>20</sup> Quelle: laufend aktualisierte Datenbank Stadt + Handel (beinhaltet auch Fremdgutachten).



# ZVB ORTSZENTRUM RITTERHUDE I

## Räumliche Analyse

Versorgungsbereich

Gemeinde Ritterhude

### Administrative Grenzen

- Kommune
- Bundesland

### Funktion

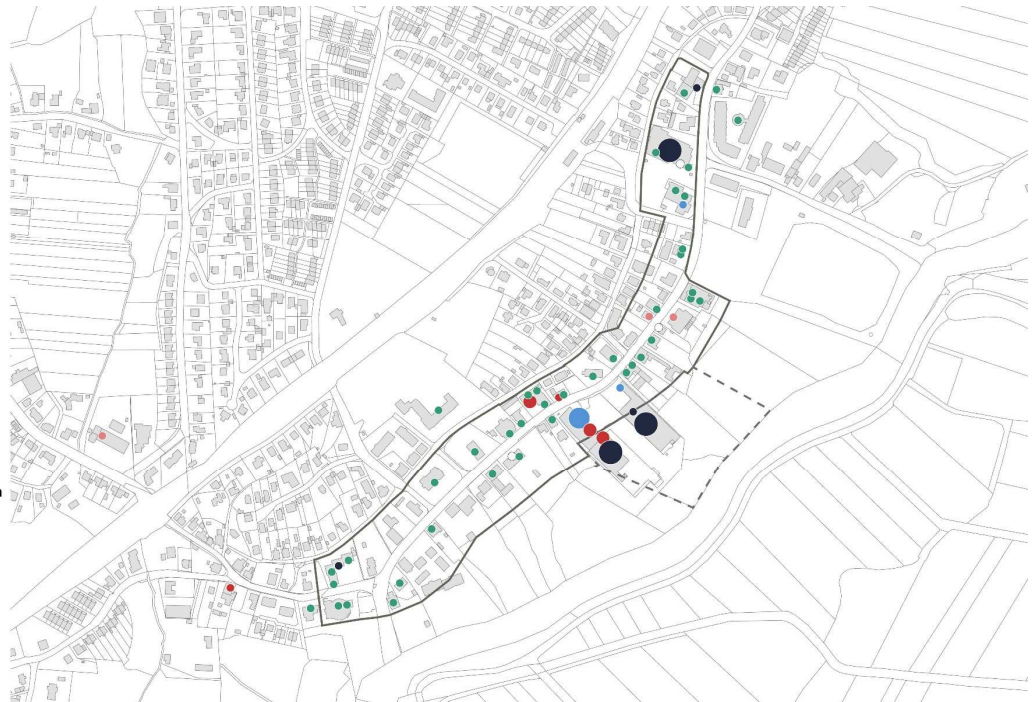
- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

### Betriebsgrößenstruktur in m<sup>2</sup>

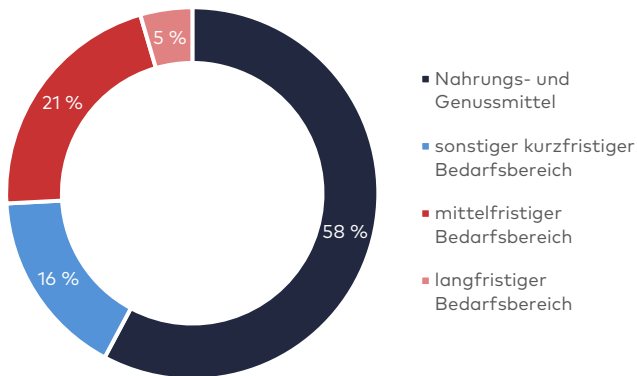
- 0 - 99 m<sup>2</sup>
- 100 - 399 m<sup>2</sup>
- 400 - 799 m<sup>2</sup>
- 800 - 3.999 m<sup>2</sup>
- ab 4.000 m<sup>2</sup>

### Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung EHK 2008
- ┌─┐ Erweiterungsbereich EHK 2008



## Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



## Siedlungsstruktur

Einwohner (Gesamtgemeinde)	15.154
Relative Einwohnerentwicklung bis 2025	+0,4 %

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	15	20 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup> *	6.500	14 %
Anzahl der Leerstände**	3	20 %
Zentrenergänzende Funktionen	36	-

## Magnetbetriebe

Rewe, Jawoll-Sonderpostenmarkt, Aldi Nord, Rossmann

## Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 05/2020; Einwohner: Gemeinde Ritterhude (Stand: 31.12.2019); Kartengrundlage: Gemeinde Ritterhude; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; \* anteilig bezogen auf Gesamtgemeinde; \*\* anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

## ZVB ORTSZENTRUM RITTERHUDE II

### Räumliche Integration



Mikro- und makroräumlich eingebettet in den Hauptsiedlungsbereich der Gemeinde Ritterhude; Ausdehnung entlang der Riesstraße; vornehmlich von Wohnbebauung umgeben

### Verkehrliche Erreichbarkeit



Riesstraße als wichtige Verbindungsachse und Erschließungsstraße innerhalb des Zentrums; über die Schillerstraße und die L 74 Anbindung an die A 27 in Richtung Bremen und Cuxhaven; Parkflächen rund um die Ortsmitte mit Rewe, Aldi Nord und Rossmann als wichtige innerörtliche Parkflächen, weitere Parkflächen abschnittsweise straßenbegleitend vorhanden; Busanbindung über die Bushaltestellen Bahnhofstraße und Rathaus nach Bremen und Osterholz-Scharmbeck und weitere umliegende Gemeinden; Riesstraße beidseitig mit Fußwegen ausgestattet, allerdings keine separate Fahrradspur

### Versorgungsfunktion



Versorgungsfunktion insbesondere im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich für den Hauptort der Gemeinde Ritterhude

### Einzelhandelsbesatz



Breites Angebot über nahezu alle Bedarfsstufen, jedoch mit klarem Fokus auf den kurzfristigen Bedarfsbereich; zum Teil geringe Einzelhandelsdichte durchbrochen von Wohnbebauung und sonstige Nutzungen (z. B. Rathaus, Polizei, Sparkasse) dichtester Einzelhandelsbesatz rund um die Ortsmitte mit Rewe, Aldi Nord und Rossmann; Kundenläufe insbesondere rund um den Kopplungsstandort Rewe, Aldi Nord und Rossmann; vorhandene Leerstände verteilen sich entlang der Riesstraße

### Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Ausgewogene Betriebsgrößenstruktur mit filialisierten großflächigen Anbietern und kleinen, inhabergeführten Fachgeschäften; insgesamt durchschnittlicher Filialisierungsgrad; Drogeriefachmarkt, Lebensmittelvollsortimenter und -discounter als Magnetbetriebe mit Fokus auf den kurzfristigen Bedarfsbereich ergänzt durch weitere Magnetbetriebe des mittelfristigen Bedarfsbereiches; räumliche Konzentration der Magnetbetriebe auf die Ortsmitte; Angebotslücken im Sortimentsbereich Bekleidung

### Zentrenergänzende Funktionen



Quantitativ hoher Anteil an zentrenergänzenden Funktionen in einem ausgeglichenen Verhältnis zur Anzahl der Einzelhandelsbetriebe; Fokus auf einzelhandelsnahe Dienstleistungen und öffentliche Einrichtungen, zudem gutes ärztliches Angebot

### Städtebauliche Struktur



Riesstraße als städtebauliche Dominante; Parkplatz des Lebensmittelvollsortimenters in zentralster Lage im ZVB; Funktionsmischung von Einzelhandel oder Dienstleistungen in den EG und Wohnnutzungen in den OG; Eingangssituation zum ZVB eher autokundenorientiert

### Städtebauliches Erscheinungsbild



Gepflegtes städtebauliches Erscheinungsbild mit vornehmlich zwei bis dreigeschossigen Gebäuden in Reihenbebauung entlang der Riesstraße; moderne Architektur der Ortsmitte; Aufenthaltsqualität und Einkaufsatmosphäre durch MIV eingeschränkt, straßenbegleitendes Parken jedoch auch wichtiger Frequenzbringer; Stadtgrün durch Straßenbäume geprägt, fehlende Grünflächen im Zentrum

### Markante Entwicklungen seit 2008



Neubau der Nahversorgungsangebote in der Ortsmitte mit den Magnetbetrieben Rewe, Aldi Nord und Rossmann

## Entwicklungsperspektive (Zukunftsperspektive)



Hauptzentrum von Ritterhude als wichtiger Einkaufsort für die Einwohner der Gemeinde, jedoch überwiegend im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich; städtebauliche Aufwertung der Ortsmitte als wichtiges Potenzial für die Fortentwicklung des Einzelhandels

## Gesamtbewertung



**Insgesamt weist das Ritterhuder Ortszentrum eine stabile Struktur mit einzelnen Schwächen auf, die es zu stärken gilt; z. T. nicht mehr marktgängiges Einzelhandelsangebot, welches durch gezielte Förderung (siehe Kapitel 6.1.2) hergestellt werden sollte**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

## Benchmarking: Innenstadtrelevante Kennwerte

Im Folgenden werden die innenstadtrelevanten Kennwerte des ZVB Ortszentrum Ritterhude mit Daten vergleichbarer Kommunen im Rahmen eines Benchmarkings gegenübergestellt (siehe Tabelle 8). Bei der Auswahl der Vergleichskommunen wurde u. a. die Einwohnerzahl, die zentralörtliche Funktion, die siedlungsräumliche Dichte und Lage<sup>21</sup>, die räumliche Nähe sowie das Bundesland berücksichtigt.

**Tabelle 8: Innenstadtrelevante Kennwerte im Vergleich**

Strukturdaten	Ritterhude	Bückeberg	Löningen	Weyhe	Twistringen
Veröffentlichungsjahr	2020	2019	2020	2020	2018
Einwohner (Gesamtgemeinde)	15.154	19.770	13.371	30.627	12.577
Anzahl der Betriebe Orts-/Innenstadtzentrum	15	65	41	54	44
Anteil der Betriebe Orts-/Innenstadtzentrum	20 %	46 %	46 %	31 %	54 %
Anzahl der Leerstände Orts-/Innenstadtzentrum	3	17	16	3	15
Leerstandsquote Orts-/Innenstadtzentrum	20 %	21 %	28 %	5 %	25 %
Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> Orts-/Innenstadtzentrum	6.500	11.200	8.600	12.600	11.500
Verkaufsflächenanteil Orts-/Innenstadtzentrum	14 %	22 %	28 %	24 %	53 %
Verkaufsflächenausstattung in m <sup>2</sup> je Einwohner	0,43	0,57	0,64	0,41	0,91

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: laufend aktualisierte Datenbank Stadt + Handel (beinhaltet auch Fremdgutachten); Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; \* Daten nicht in Originalquelle ausgewiesen.

Das Benchmarking zeigt auf, dass Ritterhude hinsichtlich der Anzahl der Betriebe und der Verkaufsfläche im Ortszentrum Ritterhude geringe Werte für ein Grundzentrum aufweist. Der Verkaufsflächenanteil von weiteren ausgewählten Grundzentren in Norddeutschland mit insgesamt rd. 22 % bezogen auf das jeweilige Orts-/Innenstadtzentrum<sup>22</sup> verdeutlicht auch hier die ungleiche Aufteilung der Verkaufsfläche in Ritterhude.

Bezüglich der Leerstandsquote ist festzustellen, dass Ritterhude über eine eher durchschnittliche Leerstandsquote verfügt, die vereinzelt entlang der Riesstraße vorzufinden sind (siehe dazu auch Kapitel 4.5).

## 4.6 NAHVERSORGUNGSANALYSE

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bürgerinnen und Bürger, wird die Nahversorgungsstruktur von Ritterhude im Folgenden vertieft analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung **quantitativ**, **qualitativ** und **räumlich** gewährleistet wird. Zu den Trends im Bereich der Nahversorgung sei auf Kapitel 4.1 verwiesen.

<sup>21</sup> Grundlage für die Auswahl bilden u. a. die vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) definierten Raumtypen 2010, die sich aus Bevölkerungsdichte, Siedlungsflächenanteil und potenziell erreichbarer Tagesbevölkerung ergeben.

<sup>22</sup> Quelle: laufend aktualisierte Datenbank Stadt + Handel (beinhaltet auch Fremdgutachten).

## Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Ritterhude

Ritterhude weist insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 11.400 m<sup>2</sup> in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. von rd. 1.700 m<sup>2</sup> in der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken<sup>23</sup> auf, was einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,75 m<sup>2</sup> je Einwohner (Nahrungs- und Genussmittel) bzw. rd. 0,11 m<sup>2</sup> je Einwohner (Drogeriewaren) entspricht. Mit diesem quantitativen Ausstattungsniveau liegt die Gemeinde im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel deutlich über dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,40 m<sup>2</sup> je Einwohner<sup>24</sup> und im Bereich der Drogeriewaren über dem Niveau des Bundesdurchschnitts von rd. 0,08 m<sup>2</sup> je Einwohner<sup>25</sup>.

Die Zentralität von rd. 1,20 im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und rd. 1,07 im Bereich Drogeriewaren verdeutlicht zudem, dass die lokale Kaufkraft in diesen Sortimenten im Gebiet der Gemeinde gebunden werden kann und darüber hinaus Kaufkraft aus dem Umland – insbesondere im Bereich Nahrungs- und Genussmittel – zufließt. Tabelle 9 fasst die relevanten Rahmenbedingungen zusammen und schließt mit einer Bewertung der quantitativen und qualitativen Nahversorgungssituation in Form einer Ampel.

**Tabelle 9: Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Ritterhude**

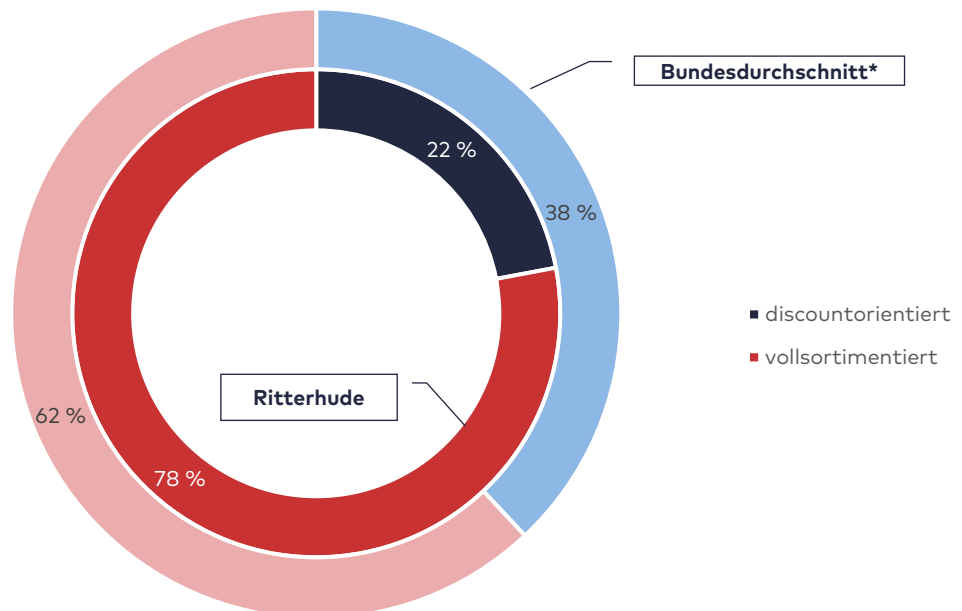
Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Einwohner (inkl. Entwicklung bis 2025)	15.154 (+0,4 %)					
Sortimentspezifische Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	11.400			1.700		
Verkaufsflächenausstattung in m <sup>2</sup> je Einwohner	0,75			0,11		
Sortimentspezifische Zentralität	1,20			1,07		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	33 % ZVB	6 % siL	61 % niL	49 % ZVB	2 % siL	49 % niL
Betriebstypenmix	1x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus	2x Lebensmittelsupermarkt	3x Lebensmitteldiscounter	2x Getränkemarkt	24x sonstige Lebensmittelmärkte*	1x Drogeriefachmarkt 2x sonstige Einzelhandelsbetriebe**
<b>Quantitative Nahversorgungssituation</b>	○○●			○○●		
<b>Qualitative Nahversorgungssituation</b>	○●○			○●○		

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 05/2020; Einwohner: Gemeinde Ritterhude (Stand: 2015); Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; \* mit Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel; \*\* mit Hauptsortiment Drogeriewaren; \*\*\* Verkaufsfläche inkl. Non-Food-Flächen.

Insgesamt sind im Gemeindegebiet sechs strukturprägende Lebensmittelmärkte (VKF > 400 m<sup>2</sup>) vorhanden. Davon sind drei Betriebe Lebensmitteldiscounter, bei weiteren zwei Betrieben handelt es sich um Supermärkte und ein Betrieb ist ein SB-Warenhaus. Ergänzt wird das Angebot durch zwei Getränkemarkte, einen Hofladen sowie 23 sonstige Betriebe mit einem Hauptsortiment Nahrungs- und

<sup>23</sup> Die Warengruppe wird in diesem Kapitel aufgrund der Lesbarkeit im Folgenden mit Drogeriewaren abgekürzt.  
<sup>24</sup> Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m<sup>2</sup>); inkl. Non-Food-Flächen; ohne reine Getränkemarkte.  
<sup>25</sup> Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Erhebungen.

Genussmittel. Bedingt durch die vorhandenen Anbieter ist das Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln in Ritterhude hinsichtlich des Betriebstypenmixes als eher vollsortimentiert zu bewerten. Dies wird auch durch die Verkaufsflächenrelation (siehe dazu Abbildung 10) und die Verkaufsflächenausstattung nach Betriebstyp deutlich, die mit rd. 0,69 m<sup>2</sup> je Einwohner für Lebensmittelvollsortimenter und rd. 0,19 m<sup>2</sup> je Einwohner für Lebensmitteldiscounter deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnitt (Lebensmittelvollsortimenter: rd. 0,25 m<sup>2</sup> je Einwohner, Lebensmitteldiscounter: rd. 0,16 m<sup>2</sup> je Einwohner) liegt.<sup>26</sup>



**Abbildung 10: Verkaufsflächenanteile im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 05/2020, EHI Retail Institute; Verkaufsfläche inkl. Non-Food-Flächen; innerer Ring: Gemeinde Ritterhude; äußerer Ring: Bundesdurchschnitt.

Die Versorgung im Sortimentsbereich Drogeriewaren wird neben den oben genannten Lebensmittelmärkten (hier jedoch nur als Randsortiment) hauptsächlich durch einen Drogeriefachmarkt sichergestellt. Zwei weitere Einzelhandelsbetriebe mit einem entsprechenden Hauptsortiment sind Apotheken. Die Verkaufsflächenrelation und die Verkaufsflächenausstattung resultiert hier direkt aus den in Ritterhude vorhandenen Anbietern im Sortimentsbereich Drogeriewaren.

Die quantitative Nahversorgungssituation der Gemeinde Ritterhude ist insbesondere aus den oben genannten Gründen als **überdurchschnittlich gut** zu bezeichnen. Die qualitative Nahversorgungssituation bietet hingegen **minimales Optimierungspotenzial** hinsichtlich des Marktauftritts einzelner Betriebe sowie der Versorgung der im Bio-Segment. Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der quantitativen und qualitativen Nahversorgung finden sich in Kapitel 6.2.

### Benchmarking: Nahversorgungsrelevante Kennwerte

Im Folgenden werden die nahversorgungsrelevanten Kennwerte der Gemeinde Ritterhude mit Daten vergleichbarer Kommunen im Rahmen eines Benchmarkings verglichen (siehe Tabelle 10). Bei der Auswahl der Vergleichskommunen wurde

<sup>26</sup> Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute; inkl. Non-Food-Flächen.

u. a. die Einwohnerzahl, die zentralörtliche Funktion, die siedlungsräumliche Dichte und Lage<sup>27</sup>, die räumliche Nähe sowie das Bundesland berücksichtigt.

**Tabelle 10: Nahversorgungsrelevante Kennwerte im Vergleich**

Strukturdaten	Ritterhude	Bückerburg	Löningen	Weyhe	Twistringen
Veröffentlichungsjahr	2020	2019	2020	2020	2018
Einwohner	15.154	19.770	13.371	30.627	12.577
Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel in m <sup>2</sup>	11.400	14.100	6.900	14.000	7.300
Verkaufsfläche Drogeriewaren in m <sup>2</sup>	1.700	2.200	1.300	1.700	1.000
Verkaufsflächenausstattung NuG in m <sup>2</sup> je Einwohner	0,75	0,71	0,51	0,46	0,58
Verkaufsflächenausstattung Drog in m <sup>2</sup> je Einwohner	0,11	0,11	0,09	0,06	0,08

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: laufend aktualisierte Datenbank Stadt + Handel (beinhaltet auch Fremdgutachten); Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; \* Daten nicht in Originalquelle ausgewiesen.

Das Benchmarking bestätigt die im Bundesvergleich bereits als überdurchschnittlich bewertete Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Insbesondere im Verhältnis zur nahegelegenen Kommune Weyhe verfügt Ritterhude über mehr Verkaufsfläche je Einwohner. Im Vergleich zu weiteren Grundzentren in Norddeutschland ist die Verkaufsflächenausstattung in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren ebenfalls als überdurchschnittlich (Durchschnitt ausgewählter Grundzentren in Norddeutschland: rd. 0,55 m<sup>2</sup> VKF je Einwohner im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, rd. 0,08 m<sup>2</sup> VKF je Einwohner im Bereich Drogeriewaren)<sup>28</sup>.

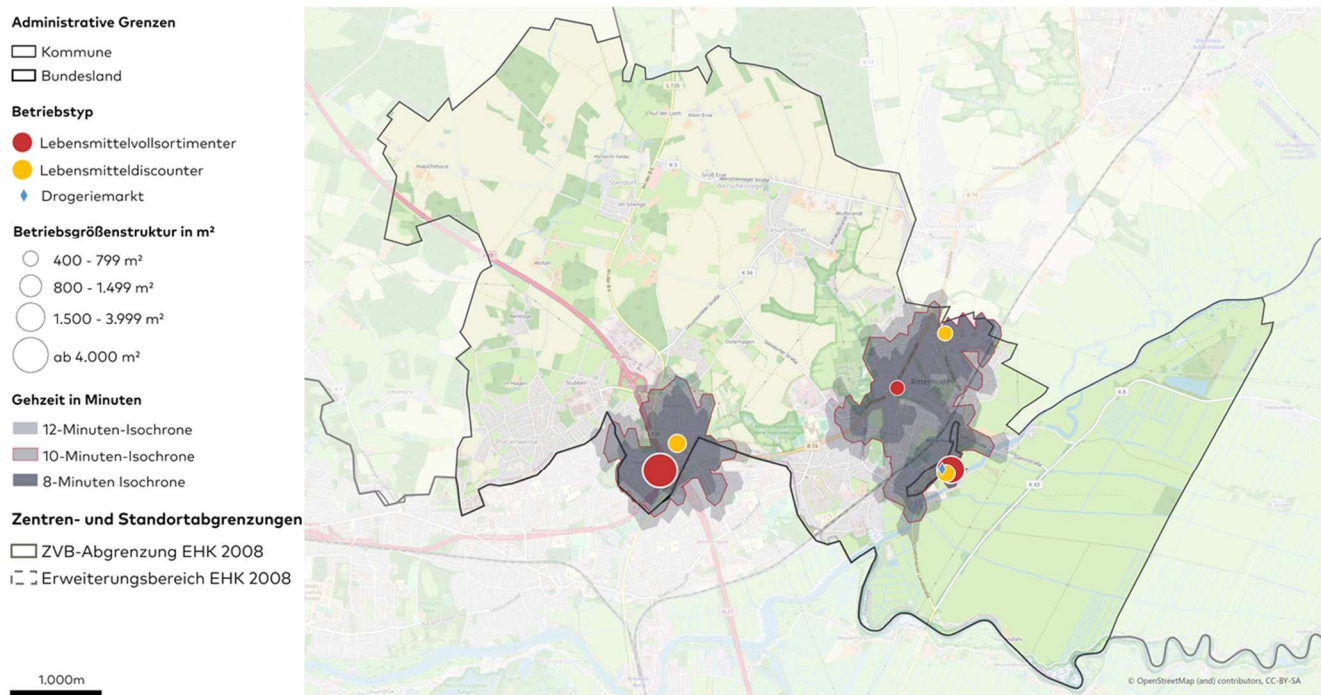
### Räumliche Nahversorgungssituation in Ritterhude

In der räumlichen Analyse der Nahversorgungsangebote werden im Folgenden Lebensmittelmärkte ab 400 m<sup>2</sup> VKF dargestellt, da ab dieser Betriebsgröße i. d. R. ein ausreichendes Warensortiment – insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel – handelsseitig bereitgestellt werden kann. Um die Versorgungsqualität und die **räumliche Erreichbarkeit** der Angebote zu verdeutlichen, wird eine Gehzeit von rd. 10 min als Qualitätskriterium der fußläufigen, wohnungsnahen Versorgung angenommen<sup>29</sup>. Um möglichen topografischen Gegebenheiten und der individuellen Mobilität Rechnung zu tragen, wird dieser Nahbereich nicht nur für rd. 10 Gehminuten, sondern auch für rd. 8 und rd. 12 Gehminuten dargestellt (siehe Abbildung 11). Damit soll ferner verdeutlicht werden, dass die Nahversorgungsfunktion von Lebensmittelmärkten nicht schlagartig hinter einer „roten Linie“ endet, sondern die Qualität der fußläufigen Nahversorgung mit zunehmender Entfernung zum nächsten Lebensmittelmarkt sukzessive abnimmt. In Siedlungsgebieten deutlich jenseits der dargestellten Nahbereiche ist somit die räumliche Nahversorgungssituation als nicht optimal zu bezeichnen.

<sup>27</sup> Grundlage für die Auswahl bilden u. a. die vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) definierten Raumtypen 2010, die sich aus Bevölkerungsdichte, Siedlungsflächenanteil und potenziell erreichbarer Tagesbevölkerung ergeben.

<sup>28</sup> Quelle: laufend aktualisierte Datenbank Stadt + Handel (beinhaltet auch Fremdgutachten).

<sup>29</sup> Auf Grundlage einer durchschnittlichen Fußgängergeschwindigkeit von 5 km/h



**Abbildung 11: Räumliche Nahversorgungssituation von Ritterhude**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 05/2020; Kartengrundlage: Gemeinde Ritterhude.

Abbildung 11 verdeutlicht, dass hinsichtlich der räumlichen Nahversorgungssituation in Ritterhude **Optimierungspotenzial** zu erkennen ist. Insbesondere im Orts- teil Platjenwerbe fehlt eine hinreichende Nahversorgung. Auch der südwestliche Siedlungsrandbereich des Ortszentrums weist Defizite in Bezug auf fußläufig er- reichbare Nahversorgungsstrukturen auf.









In den vom Hauptsiedlungsbereich abgesetzten Ortsteilen sind aktuell keine strukturprägenden Nahversorgungsanbieter vorhanden. Für die Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelmarktes ist allerdings keine ausreichende Mantelbe- völkerung vorhanden. Es ist daher zu erwarten, dass diese dezentral gelegenen Ortsteile durch die bestehenden Angebote im Hauptsiedlungsbereich mitversorgt werden.

Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der quantitativen und qua- litativen Nahversorgung finden sich in Kapitel .

#### 4.7 BEWERTUNG DER ENTWICKLUNG SEIT 2013

Im Rahmen der Konzeptfortschreibung wird auch die Entwicklung des Einzelhan- dels seit der Konzepterstellung im Jahr 2008 betrachtet. Zu diesem Zweck wer- den die wichtigsten Strukturdaten aus dem Einzelhandelskonzept 2008 für die Gemeinde Ritterhude als Teilleistung des integrierten städtischen Entwick- lungskonzepts von Stadt + Handel und BPW (Bestandserhebung 2007) mit den aktu- ellen Strukturdaten aus dem Jahr 2020 verglichen (siehe Tabelle 11)

**Tabelle 11: Relevante, gesamtstädtische Kennwerte im Vergleich**

Strukturdaten	2008	2020	Entwicklung	
Einwohner	14.750	15.154	2,7 %	
Anzahl der Betriebe	96	75	-21,9 %	
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	42.300	46.300	9,5 %	
Verkaufsflächenausstattung in m <sup>2</sup> je Einwohner	2,9	3,05	0,15	
Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in m <sup>2</sup> je Einwohner	7.900	11.400	44,3 %	
Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in m <sup>2</sup> je Einwohner	0,54	0,75	0,22	
Kaufkraft in Mio. Euro	76	105,5	38,8 %	
Kaufkraftniveau	111	107	-4	

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 05/2020, Gemeinde Ritterhude (Stand: 30.09.2019), IFH Retail Consultants GmbH 2019; EHK Ritterhude 2008; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

Die Entwicklung der angebots- und nachfrageseitigen Einzelhandelsstrukturdaten der Gemeinde Ritterhude werden im Folgenden näher erläutert und hinsichtlich der bundesweiten Trends eingeordnet.

- Die Einwohnerzahl der Gemeinde Ritterhude ist in den letzten Jahren leicht gestiegen und auch weiterhin als stabil bzw. leicht wachsend prognostiziert.
- Im Vergleich zu der vorhergegangenen Bestandserhebung ist die Anzahl der Betriebe um 21 (rd. 21,9 %) gesunken. Gleichzeitig wurden 4.000 m<sup>2</sup> (rd. 9,5 %) mehr erfasst. Damit ist auch in der Gemeinde Ritterhude der bundesweite Trend der rückläufigen Betriebsanzahl bei gleichzeitiger Zunahme der Verkaufsfläche zu erkennen.
- Trotz einer gestiegenen Einwohnerzahl (rd. 2,7 %) führt die die gestiegene Gesamtverkaufsfläche zu einer Erhöhung der Verkaufsflächenausstattung auf 3,05 m<sup>2</sup> je Einwohner. Folglich bleibt die überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung bestehen, weshalb Ritterhude weiterhin seinen grundzentralen Versorgungsauftrag erfüllen kann.
- Die Verkaufsfläche der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel weist mit einer zusätzlichen Verkaufsfläche von 2.500 m<sup>2</sup> eine Steigerung von rd. 44,3 % auf, wobei die Verkaufsflächenausstattung weiterhin deutlich über dem Durchschnitt liegt.
- Die Kaufkraft von Ritterhude ist seit 2008 um rd. 29 Millionen Euro angestiegen (aktuell rd. 105,5 Mio. Euro). Das Kaufkraftniveau befindet sich zudem auf einem leicht höheren Niveau als der deutsche Durchschnitt, ist jedoch im Vergleich zum Jahr 2008 gesunken.
- Insgesamt hat sich die Einzelhandelssituation in der Gemeinde Ritterhude in den letzten Jahren deutlich verbessert, weist jedoch in Teilbereichen weiterhin Optimierungsbedarf auf.

## 4.8 ZWISCHENFAZIT

Hinsichtlich der Analyse der gesamtstädtischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen sind folgende wesentlichen Erkenntnisse festzuhalten, die im weiteren Verlauf als Grundlage für die Ableitung von konzeptionellen Handlungsansätzen zur Fortentwicklung der Zentren- und Standortstruktur in Ritterhude dienen.

### Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen

- Die Gemeinde Ritterhude übernimmt als **Grundzentrum** die Versorgungsfunktion für 15.154 Einwohner im eigenen Gemeindegebiet (grundzentraler Kongruenzraum).
- Ritterhude ist in mehrere relativ kleine und **siedlungsräumlich voneinander abgesetzte Ortschaften** gegliedert. Im Hauptort Ritterhude wohnen rd. 57 % der gesamten Einwohner.
- Die Gemeinde Ritterhude nimmt eine Lage in einem eher ländlich geprägten Raum ein, ist aber von mehreren leistungsstarken Mittelzentren (u. a. Osterholz-Scharmbeck und Delmenhorst (mit oberzentraler Teilfunktion)) sowie diversen Grundzentren in direkter Nachbarschaft (u. a. Lilienthal, Schwanewede) umgeben. Das nächste Oberzentrum Bremen mit dem besonderen Stadtteilzentrum Vegesack grenzt unmittelbar südlich an die Gemeinde Ritterhude. Das Innenstadtzentrum von Bremen ist innerhalb in rd. 24 min mit dem Pkw zu erreichen. In Verbindung mit der angemessenen verkehrlichen Erreichbarkeit über die A 27 sowie B 74 ist von einem eher **durchschnittlichen Wettbewerbsumfeld** auszugehen.

### Gesamtstädtische Nachfragesituation

- Die wirtschaftliche Entwicklung in Ritterhude ist hinsichtlich der sozioökonomischen Rahmendaten als **leicht unterdurchschnittlich** im Verhältnis zum restlichen Landkreis Osterholz zu bezeichnen.
- Dies wird durch die einzelhandelsrelevante **Kaufkraftkennziffer von rd. 107** bestätigt, die sowohl über dem Durchschnitt von Niedersachsen (rd. 99) als auch über dem Bundesdurchschnitt von 100 liegt.
- Das gesamtgemeindliche **Einzugsgebiet** von Ritterhude umfasst im Wesentlichen die Gemeinde Ritterhude selbst (Zone I) und deutlich nachgelagert (Zone II) die direkt angrenzenden Siedlungsbereiche des Oberzentrums Bremen.

### Gesamtstädtische Angebotssituation

- Die Verkaufsflächenausstattung liegt mit rd. 3,05 m<sup>2</sup> je Einwohner **deutlich über dem Bundesdurchschnitt** von rd. 1,50 m<sup>2</sup> je Einwohner.
- Die Einzelhandelsbetriebe in Ritterhude sind **überwiegend städtebaulich nicht integriert**. Dementsprechend sind lediglich rd. 20 % der gesamten Verkaufsfläche in städtebaulich integrierten Lagen sowie im ZVB Ortszentrum Ritterhude verortet.
- Das Einzelhandelsangebot in Ritterhude ist insgesamt hinsichtlich der Anzahl der Betriebe als **unterdurchschnittliche** zu bewerten. Die gesamtstädtische Verkaufsfläche ist hingegen als **überdurchschnittlich** für ein Grundzentrum zu bewerten.

- Dies wird durch die für ein Grundzentrum **angemessene Einzelhandelszentralität** von rd. 0,93 bestätigt, die jedoch je nach Warengruppe sehr differenziert ausfällt.
- In den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken können mit Zentralitäten von rd. 1,20 bzw. rd. 1,07 z. T. **deutliche Kaufkraftzuflüsse** aus dem Einzugsgebiet festgestellt werden.
- Im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich sind mit einer Einzelhandelszentralität von rd. 0,98 bzw. rd. 0,48 hingegen eine **fast vollständige Bindung der eigenen Kaufkraft** bzw. **deutliche Kaufkraftabflüsse** zu verzeichnen, die aufgrund des Wettbewerbsumfelds, der Entwicklungen des Online-Handels und des grundzentralen Versorgungsauftrags von Ritterhude als angemessen beurteilt werden können.

### ZVB Ortszentrum Ritterhude

- Im Ortszentrum sind insgesamt 15 Einzelhandelsbetriebe (rd. 20 % aller Betriebe in Ritterhude) mit einer Verkaufsfläche von rd. 6.500 m<sup>2</sup> (rd. 14 % der Gesamtverkaufsfläche in Ritterhude) angesiedelt. Neben den Einzelhandelsbetrieben sind 36 weitere zentrenergänzende Funktionen verortet, sodass das Ortszentrum für Ritterhude **strukturprägender Standortbereich** darstellt.
- Das Ortszentrum ist geprägt durch den bandartigen Standortbereich entlang der **Riesstraße** als Zentrum mit eher kleinteiliger Geschäftsstruktur. In der Ortsmitte dominiert der neugebaute Kopplungsstandort mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Angeboten.
- Gemeindestrukturell prägend für das Ortszentrum ist die **stark befahrene Riesstraße** und die damit verbundene gute MIV-Erreichbarkeit. Aus der hohen Verkehrsbelastung ergeben sich wiederum Einschränkungen bzgl. der Wegeführung (Barrierewirkung) und Aufenthaltsqualität.
- Die Leerstandquote im Ortszentrum ist mit rd. 20 % als relativ hoch zu beurteilen. Die Leerstände verteilen sich dabei entlang der Riesstraße, sodass keine **ausgeprägten Trading-Down-Tendenzen** festzustellen sind.

### Nahversorgungssituation

- Die quantitative Nahversorgungssituation ist in der Gemeinde Ritterhude mit einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,75 m<sup>2</sup> je Einwohner im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und rd. 0,11 m<sup>2</sup> im Bereich Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken als **überdurchschnittlich gut** zu bezeichnen.
- Die qualitative Nahversorgungssituation ist hinsichtlich der Vielfalt der Betriebsstrukturen (u. a. Verbrauchermarkt, Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Getränkemarkt, Drogeriefachmarkt) ebenfalls als sehr ausgewogen zu bewerten. Die qualitative Nahversorgungssituation bietet hingegen **minimales Optimierungspotenzial** hinsichtlich des Marktauftritts einzelner Betriebe.
- Hinsichtlich der räumlichen Nahversorgungssituation ist in Ritterhude **Optimierungspotenzial** zu erkennen. Insbesondere im Ortsteil Platjenwerbe fehlt eine hinreichende Nahversorgung. Darüber hinaus weist insbesondere

die Erreichbarkeit der Märkte in Ihlpohl Defizite in der fußläufigen Erreichbarkeit sowie der Erreichbarkeit mit dem Fahrrad auf. Auch der südwestliche Siedlungsrandbereich des Ortszentrums weist Defizite in Bezug auf fußläufig erreichbare Nahversorgungsstrukturen auf.

Handlungsbedarf ergibt sich darüber hinaus für die Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen in Ritterhude auf der einen Seite und der Sicherung des Ortszentrums als soziale, wirtschaftliche und kulturelle Mitte der Gemeinde auf der anderen Seite. Der Einzelhandel kann als wesentlicher (jedoch nicht einziger) Frequenzbringer durch eine konsequente und zielführende bauleitplanerische Steuerung seinen Beitrag dazu leisten. Der Anspruch an eine entsprechende konzeptionelle Grundlage steigt dabei weiter. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund fortschreitender Konzentrations- und Filialisierungsprozesse, der Nachfolgeproblematik im inhabergeführten Einzelhandel, dem Online-Handel und geänderten Konsumverhaltensmustern.

Entsprechende Handlungs- und Lösungsansätze sind in den nachfolgenden Teilbausteinen des Einzelhandelskonzeptes sowohl aus funktionaler als auch aus städtebaulicher Sicht zu erarbeiten.

# 5

## Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Bevor aufbauend auf die Markt- und Standortanalyse konkrete Instrumente zur konzeptionellen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung vorgestellt werden können, sind zunächst die übergeordneten Entwicklungszielstellungen für Ritterhude und die daraus resultierenden absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven zu erarbeiten.

### 5.1 ÜBERGEORDNETE ENTWICKLUNGSZIELSTELLUNGEN FÜR RITTERHUDE

Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Gemeinde Ritterhude bestmöglich entsprechende Zielperspektive sollen nach Teilräumen differenzierte, übergeordnete Entwicklungszielstellungen verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung angestrebt werden:

1. **Stärkung der Gesamtgemeinde:** Sicherung und Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion der Gemeinde Ritterhude.
2. **Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches:** Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Ritterhude entsprechend der funktionalen Ausrichtung durch Ergänzung des Angebotes, Etablierung leistungsfähiger Strukturen und Erhöhung der Aufenthaltsqualität, ohne dabei schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung auszuüben.
3. **Sicherung und Stärkung der Nahversorgung:** Gewährleistung einer wohnortnahen Grundversorgung im Hauptort Ritterhude durch eine Sicherung und Stärkung sinnvoller Standorte (insb. ZVB und Nahversorgungsstandorte) bei gleichzeitiger Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich. Gewährleistung einer ortsteilspezifisch angepassten Nahversorgung in kleinen, siedlungsräumlich abgesetzten Ortsteilen durch alternative Nahversorgungsangebote. Zusätzlich Verbesserung der Anbindung an die Nahversorgungsstandorte durch einen Ausbau in der Fußgänger- und Radewegeinfrastruktur.
4. **Ergänzung durch vorhandene Sonderstandorte:** Sinnvolle Ergänzung des zentralen Versorgungsbereiches durch die vorhandenen Einzelstandorte außerhalb der Zentrenstruktur, ohne einen Ausbau zentrenrelevanter Sortimente.

Abbildung 12 veranschaulicht zusammenfassend die übergeordneten Entwicklungszielstellungen für die Gemeinde Ritterhude.

1. Ziel: Stärkung der Gesamtgemeinde	2. Ziel: Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches	3. Ziel: Sicherung und Stärkung der Nahversorgung	4. Ziel: Ergänzung durch vorhandene Sonderstandorte
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhalt und Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion</li> <li>▪ Erhöhung der Einkaufsqualität</li> <li>▪ Ausschöpfung der absatzwirtschaftlichen Potenziale</li> <li>▪ Sicherung und Stärkung der Einzelhandelszentralität</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches durch Ergänzung des Angebotes, Etablierung leistungsfähiger Strukturen und Erhöhung der Aufenthaltsqualität</li> <li>▪ Bündelung von Nahversorgungsangeboten und Nutzungen jenseits des Einzelhandels als Frequenzbringer und belebender Faktor für den zentralen Versorgungsbereich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hauptort: sinnvolle Standorte sichern, stärken und ergänzen</li> <li>▪ kleinere Ortsteile: ortsteilspezifisch angepasste Nahversorgung ermöglichen bzw. sichern</li> <li>▪ gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich vermeiden</li> <li>▪ Behebung räumlicher Nahversorgungsdefizite</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sinnvolle Ergänzung des zentralen Versorgungsbereiches durch die vorhandenen Einzelhandelsstandorte außerhalb der Zentrenstruktur</li> <li>▪ Kein Ausbau zentrenrelevanter Sortimente</li> <li>▪ Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe</li> </ul>

Abbildung 12: Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Ritterhude

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Zwischen diesen jeweils unterschiedlichen Zielen ist nachfolgend ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium zu entwickeln, sodass die Verfolgung des einen Zieles nicht die Umsetzung eines anderen Zieles gefährdet.

## 5.2 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN

Die Ableitung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. Es werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht.

### 5.2.1 Vorbemerkung zu den ermittelten Entwicklungsperspektiven

Die nachfolgend vorgestellten Entwicklungsperspektiven sind im kommunalen Abwägungsprozess unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zu interpretieren:

- Die absatzwirtschaftliche Betrachtung dient der **Ermittlung möglicher Entwicklungsperspektiven** auf der Basis zukünftiger angebots- und nachfrageseitigen Entwicklung. Die Betrachtung stellt somit **keine „Grenze der Entwicklung“** dar. Sie dient vielmehr als Leitplanke für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung.
- Insbesondere im Zusammenhang mit dem aktuellen Urteil des Europäischen Gerichtshofs in der Sache Visser/Appingedam<sup>30</sup> sollen die hier aufgezeigten Entwicklungsperspektiven **keinen abschließenden Begründungszusammenhang** für die Beurteilung von Einzelhandelsentwicklungen liefern, sondern eine erste Einschätzung bezüglich der **Auswirkungsintensität neuer Entwicklungen** bieten. Diese sind zwingend hinsichtlich ihrer jeweiligen städtebaulichen Wirkungen **im Einzelfall** zu untersuchen.
- Geringe oder fehlende Entwicklungsperspektiven stellen somit **keinesfalls ein „Entwicklungsverbot“** dar, sondern sind im Rahmen einer späteren

<sup>30</sup> vgl. Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123)

**standortbezogenen und städtebaulichen Gesamtabwägung** zu berücksichtigen. Insbesondere Entwicklungen in dem zentralen Versorgungsbereich sind unter Beachtung landesplanerischer und städtebaulicher Ziele und Grundsätze sowie der Zielstellungen des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes zu befürworten.

- Werden über diese Entwicklungsperspektive hinaus Verkaufsflächen geschaffen, so sind zunächst grundsätzlich **erhöhte Umsatzumverteilungen** zu erwarten. Die **Standortfrage** ist in diesem Fall entscheidend. Eine städtebauliche Beurteilung erfolgt **einzelfallbezogen**.
- Dies impliziert, dass die hier beschriebene Entwicklungsperspektive im engen Kontext mit den übergeordneten Entwicklungszielstellungen und dem Zentren- und Standortkonzept zu sehen sind. Erst im Kontext des **räumlich gefassten Entwicklungsleitbilds** kann die Erfüllung der Entwicklungsperspektive zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

Für spezialisierte oder neuartige Anbieter haben die hier dargestellten Entwicklungsperspektiven darüber hinaus nur begrenzte Aussagekraft, da sie in der aktuellen Form der Analyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb der Gemeinde Ritterhude gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial größtenteils neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist und der Altstandort nicht in gleicher Weise nachgenutzt wird.

### 5.2.2 Methodik und Berechnung

Grundsätzlich ist anzumerken, dass für eine zuverlässige Prognose der zukünftigen Verkaufsflächenentwicklung die vergangenen, gegenwärtigen und prognostizierten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie die versorgungsstrukturellen Zielgrößen einbezogen werden. Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation von Angebot und Nachfrage in Ritterhude werden der Berechnung die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt.

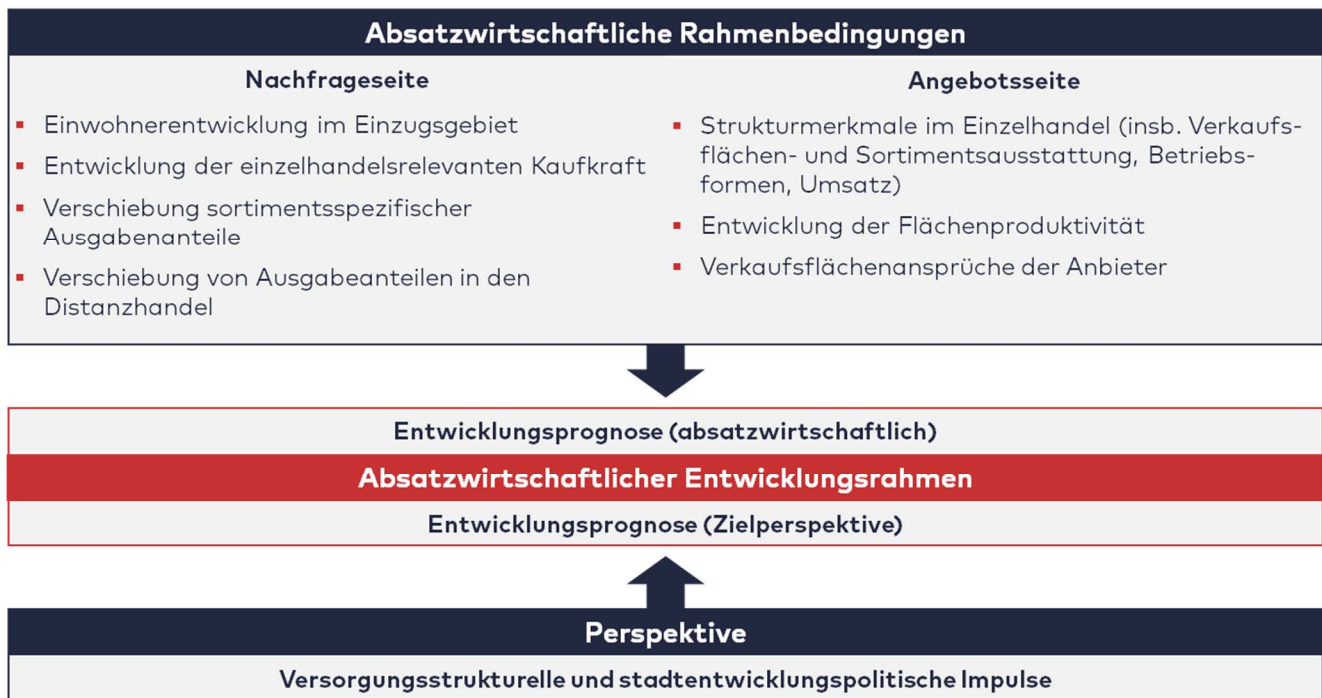


Abbildung 13: Methodik zur Ermittlung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsperspektiven

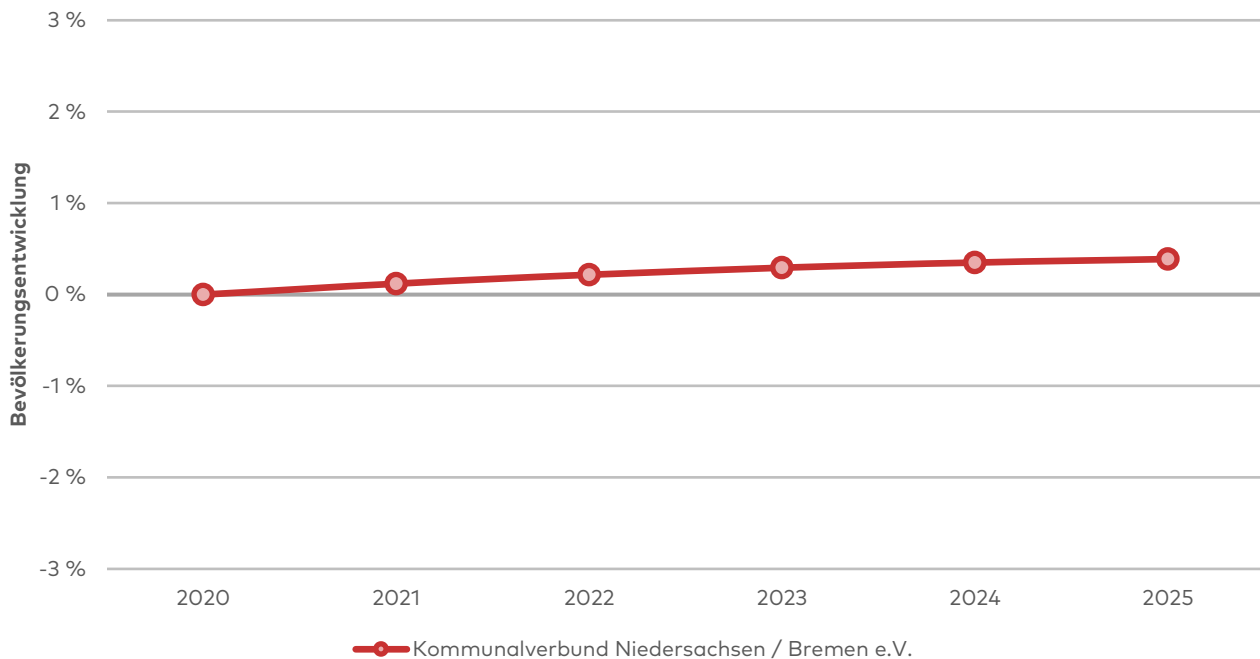
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen sind mögliche versorgungsstrukturelle und stadtentwicklungspolitische Impulse einer Kommune bei der Quantifizierung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume von Bedeutung. Der zukünftige Versorgungsgrad einer Kommune korrespondiert mit ihrer seitens der Landes- und Regionalplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in der Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt. So sollen Ober- und Mittelzentren z. B. breit gefächerte Einzelhandelsangebote auch für ihr zugeordnetes Einzugsgebiet wahrnehmen. Grundzentren kommt die wohnstandortnahe Versorgung mit dem qualifizierten Grundbedarf zu. Dieser planerisch und rechtlich zugebilligte Versorgungsauftrag wird mit den stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen der Kommune abgeglichen und als Zielperspektive für die Gemeinde Ritterhude aufgegriffen.

Die absatzwirtschaftliche Entwicklungsprognose wird für einen Zeitraum von fünf Jahren ermittelt, um realistische Eingangsparameter zu verwenden und die Möglichkeit von Scheingenauigkeiten zu minimieren. Im Folgenden werden daher die Eingangsgrößen für das **Prognosejahr 2025** einzeln erläutert.

### Einwohnerentwicklung im Einzugsgebiet

Zur Untersuchung der zukünftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Ritterhude werden Prognosedaten des Kommunalverbands Niedersachsen/Bremen e.V. zugrunde gelegt. Für das Jahr 2025 konnte dabei eine geringfügige Bevölkerungszunahme von +0,4 % errechnet werden. Dieser Wert wird im Folgenden für die Ermittlung der Verkaufsflächenpotenziale verwendet. Unter Berücksichtigung des zunehmend höheren Anteils älterer Menschen sind aus der künftigen Bevölkerungsentwicklung insgesamt keine Impulse, aber auch keine deutlichen Einbußen im Hinblick auf das künftige einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial zu erwarten.

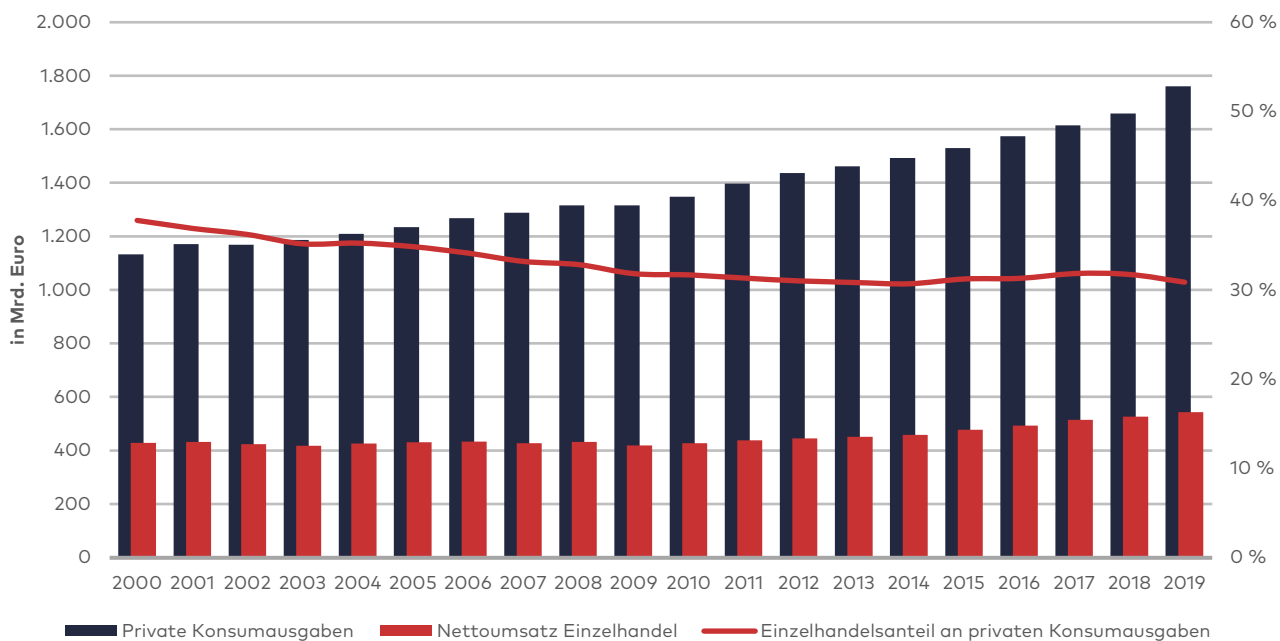


**Abbildung 14: Einwohnerprognose für Ritterhude**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Einwohnerprognose: siehe Legende.

### Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft

Der Nettoumsatz im Einzelhandel stagnierte zwischen den Jahren 2000 und 2010 bei knapp über 400 Mrd. Euro pro Jahr. Seit etwa 2010 ist ein spürbarer Anstieg der einzelhandelsbezogenen Ausgaben festzustellen, sodass diese im Jahr 2017 bei rd. 512,8 Mrd. Euro liegen. Dies entspricht einem Wachstum von rd. 15 % in den letzten fünf Jahren. Im Gegensatz dazu sind die allgemeinen Konsumausgaben in den letzten fünf Jahren lediglich um rd. 12 % gestiegen. Der Einzelhandelsanteil an den privaten Konsumausgaben liegt nach deutlichen Rückgängen in den 2000er Jahren seit 2010 insgesamt relativ stabil bei rd. 31 %. Der spürbar gestiegene Einzelhandelsumsatz ist u. a. auf eine höhere Ausgabebereitschaft bei Lebensmitteln, hohen Umsatzsteigerungen im Online-Handel und auf das insgesamt positive Konsumklima der letzten Jahre zurückzuführen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der Nettoumsatz im Einzelhandel sowohl den stationären als auch den Online-Einzelhandelsumsatz beschreibt. Die Online-Ausgaben haben sich im gleichen Zeitraum deutlich erhöht (s. u.).



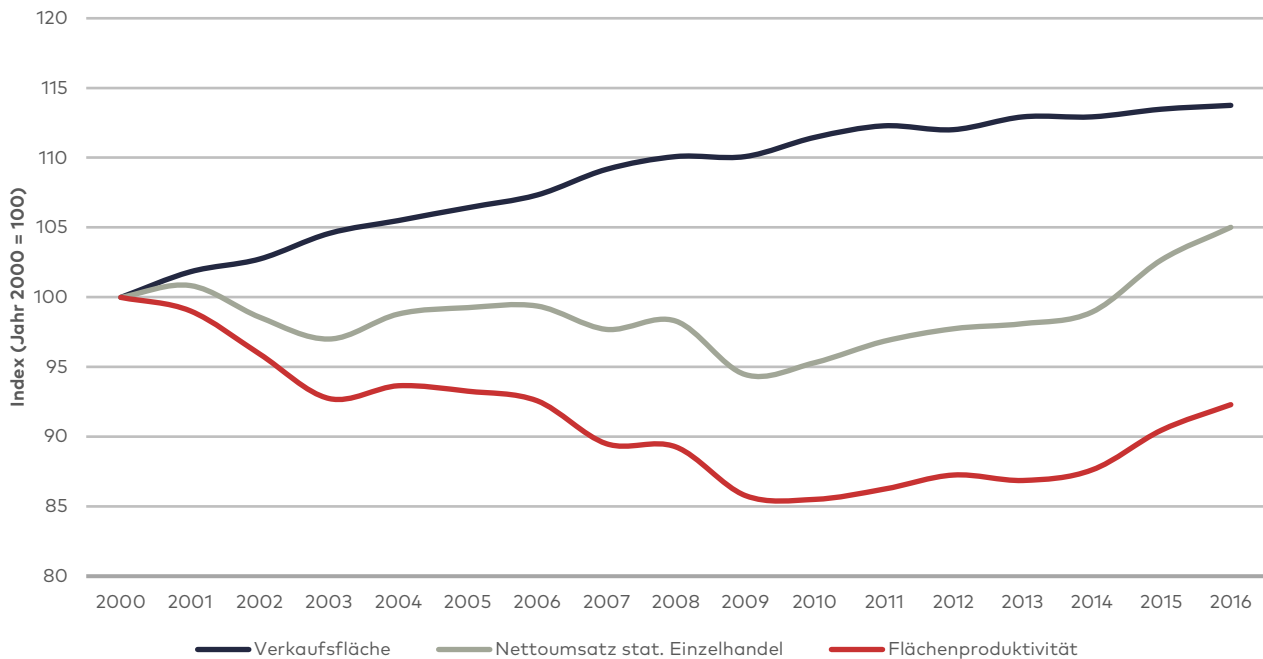
**Abbildung 15: Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

In der Summe ist somit eine moderate Steigerung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben zu verzeichnen. Ob dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist angesichts aktueller Unsicherheiten in der Entwicklung des stationären Einzelhandels nicht präzise vorherzusagen. Für die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven wird daher für die nächsten Jahre eine insgesamt stagnierende Entwicklung der stationär relevanten Kaufkraft angenommen. Für einzelne Sortimente ergeben sich allerdings deutliche Unterschiede: Während die stationär relevante Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel z. B. in den nächsten Jahren aufgrund der nur moderat zu erwartenden Steigerung des Online-Anteils, der Preisentwicklung sowie dem veränderten Konsumverhalten weiter deutlich ansteigt, ist insbesondere bei innenstadtaffinen Sortimenten (z. B. Bekleidung, Unterhaltungselektronik) mit einem weiteren Rückgang der stationär relevanten Kaufkraft (insb. aufgrund des weiter zunehmenden Online-Anteils) auszugehen.

### Entwicklung der Flächenproduktivität

In der Zeit von 2000 bis 2014 war bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben zu beobachten. Gleichzeitig stagnierte die Umsatzentwicklung nahezu, sodass folglich die Flächenproduktivität stetig abnahm. Das Verkaufsflächenwachstum hat sich in den letzten Jahren allerdings abgeschwächt. Eine Fortsetzung des Trends zum Verkaufsflächenwachstum ist nicht zuletzt aufgrund der dynamischen Entwicklung des Online-Handels (s. u.) unwahrscheinlich. Der stationäre Einzelhandelsumsatz (und damit auch die Flächenproduktivität) ist in der Vergangenheit durch einen ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die dynamische und betriebstypologisch unterschiedliche Entwicklung deutlich ausdifferenziert und z. T. umgekehrt.



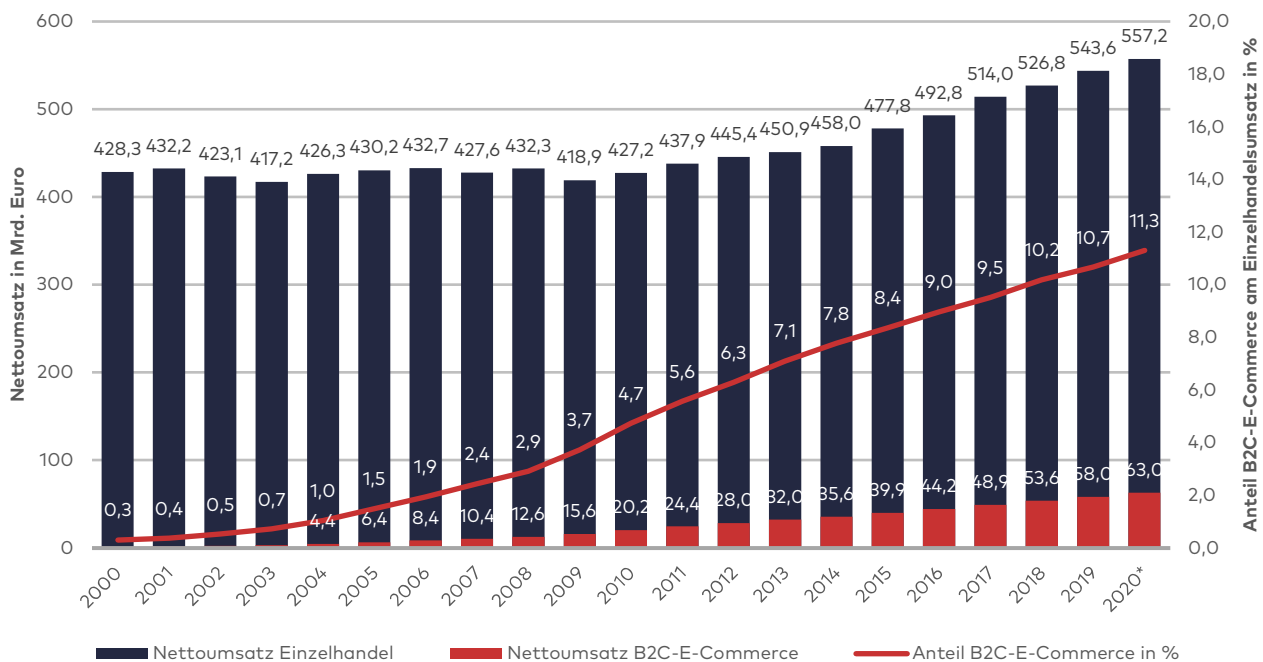
**Abbildung 16: Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Zukünftig kann daher von deutlichen Unterschieden bei der Entwicklung der Raumleistung ausgegangen werden. Dabei sind selbst in der gleichen Warengruppe je nach Betreiber gegensätzlichen Entwicklungen zu konstatieren.

### Entwicklung des Online-Handels

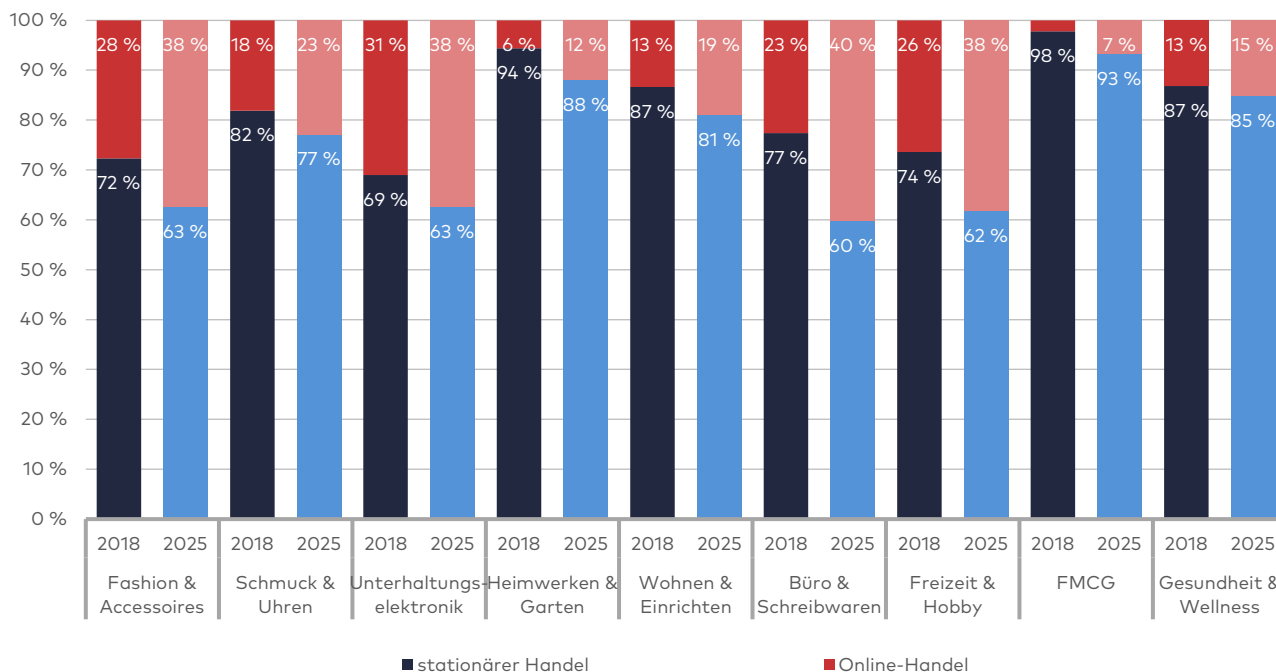
Eine besondere Herausforderung für den stationären Einzelhandel stellt der Online-Handel dar, dessen Bedeutung in Deutschland im Verlauf der letzten Jahre stetig angewachsen ist. So wird für das Jahr 2020 im Online-Segment ein Einzelhandelsumsatz von rd. 63,0 Mio. Euro (rd. 11,3 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes) prognostiziert.



**Abbildung 17: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE); \* Prognose.

Der Anteil ist sortimentspezifisch allerdings deutlich unterschiedlich ausgeprägt. Insbesondere in den Warengruppen Papier/Büro/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte sowie Neue Medien/Unterhaltungselektronik nimmt der Anteil des Online-Handels am Gesamtumsatz im Einzelhandel stetig zu. Damit sind vor allem zentrenrelevante Sortimente und im besonderen Maße innerstädtische Leitsortimente betroffen. Aktuell vorliegende Prognosen gehen davon aus, dass der Online-Anteil im Jahr 2025 je nach Sortiment zwischen rd. 6,7 % und rd. 40,2 % liegen wird. Es ist davon auszugehen, dass die im Zuge der COVID-19-Pandemie auferlegten Kontaktbeschränkungen und Geschäftsschließungen in der Tendenz zu einem deutlichen Wachstumsimpuls des Online-Handels führen werden.



**Abbildung 18: Anteil B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2018 und 2025 (Prognose)**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Handelsverband Deutschland (HDE), IFH Retail Consultants GmbH 2019, BBSR 2019; Prognose: BBE/elaboratum; FMCG = Fast Moving Consumer Goods (insb. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren).

### Weitere Strukturmerkmale im Einzelhandel

Die Anforderungen an den Standort entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im (nahversorgungsrelevanten) Einzelhandel sind neben flächenseitigen (Flächenangebot) und verkehrsseitigen (mikro- und makroräumliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) Aspekten in erster Linie absatzwirtschaftliche Rahmenbedingungen (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Einwohnerentwicklung, Siedlungsstruktur, Zentralität des Ortes). Nicht selten wird auch die Nähe zu weiteren Betrieben des Einzelhandels gesucht, um Kopplungseinkäufe zu ermöglichen. Zudem ist der Einzelhandel zunehmend von nationalen und internationalen Konzernen geprägt. Die Konzentrationstendenzen betreffen im besonderen Maße den Lebensmitteleinzelhandel.

## Mögliche warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven

Die heutige Einzelhandelszentralität der Gemeinde Ritterhude beträgt rd. 0,93, wobei jedoch sortimentspezifisch deutliche Unterschiede erkennbar sind. Hieraus erwachsen für einige Warengruppen mögliche Entwicklungsperspektiven im Rahmen von Ansiedlungen oder Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben.

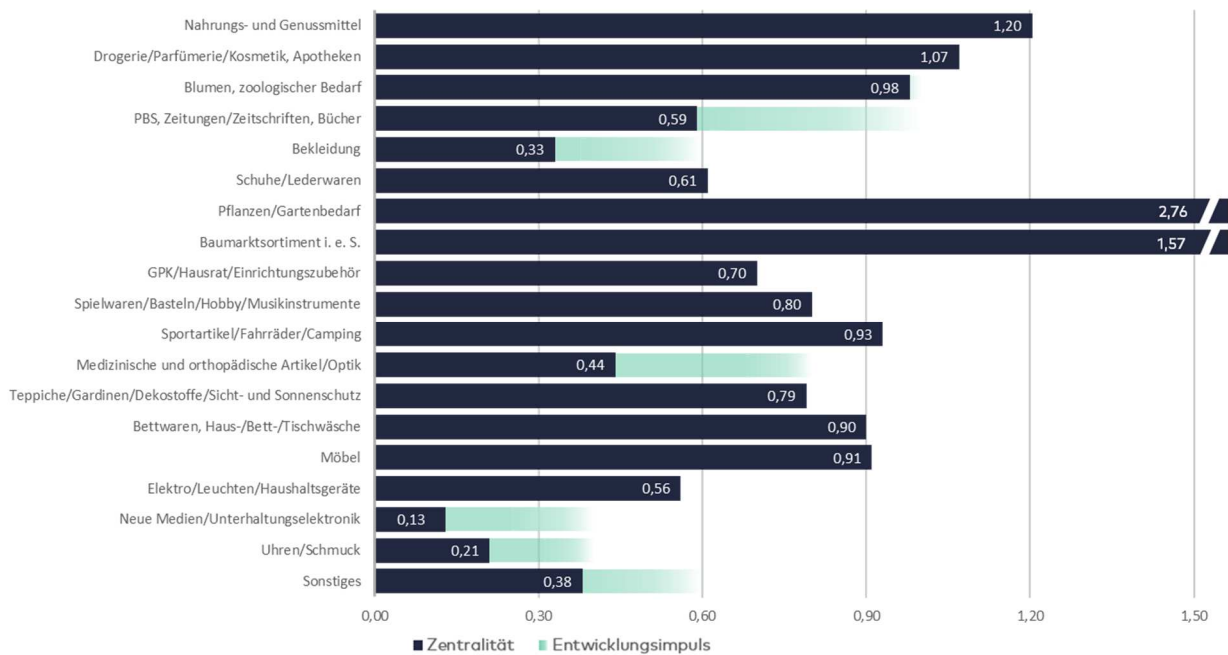
Insbesondere in den Warengruppen des täglichen Bedarfes entspricht eine Bindung der lokalen Kaufkraft dem grundzentralen Versorgungsauftrag. Diese Sortimente sollen grundsätzlich von allen Kommunen gemessen an der jeweiligen vor Ort verfügbaren Kaufkraft im Sinne einer wohnortnahen Grundversorgung vollständig zur Verfügung gestellt werden.

Für die Mehrzahl der Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches wird eine versorgungsstrukturelle Perspektive der Zentralität zwischen 0,40 und 0,80 als gemeindeentwicklungspolitisch und versorgungsstrukturell angemessen erachtet. Eine darüber hinaus gehende Perspektive kann aufgrund des landesplanerischen Versorgungsauftrages als Grundzentrum, der leistungsstarken Mittelzentren im engeren und der attraktiven Oberzentren im weiteren Umfeld sowie des geänderten Konsumverhaltens der Verbraucher nicht als realistische Prognosevariante zugrunde gelegt werden.

Für ausgewählte Warengruppen wird eine von der oben angegebenen Spannweite abweichende Perspektive der Zentralität für Ritterhude festgelegt. Dies betrifft die folgenden Sortimente:

- Im Zuge des demografischen Wandels kommt den Grundzentren eine höhere Bedeutung bei der Versorgung mit medizinischen und orthopädischen Artikeln sowie Optik- und Akustikbedarf zu – denn oftmals ist gerade die Bevölkerungsstruktur kleinerer Gemeinden durch einen hohen Anteil älterer und damit auch zunehmend mobilitätseingeschränkter Menschen geprägt.
- Insbesondere bei innenstadtaffinen Sortimenten des langfristigen Bedarfsbereiches zeigt sich, dass Konsumenten eine hohe Angebotsvielfalt bevorzugen und daher verstärkt Online-Vertriebskanäle nutzen oder – bei eher erlebnisorientiertem Konsumverhalten – die Innenstädte größerer Oberzentren sowie Shopping-Center aufsuchen. Eine vergleichbarere Perspektive der Zentralität zu sonstigen Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches erscheint daher für ein Grundzentrum wie Ritterhude wenig realistisch.

Aus der dargestellten warengruppenspezifischen Entwicklungsperspektive (siehe Abbildung 19) ergeben sich gewisse Handlungsbedarfe für die Mehrheit der Warengruppen in Ritterhude.



**Abbildung 19: Warenspezifische Entwicklungsperspektive für Ritterhude**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Für die Gemeinde Ritterhude ergeben sich damit gemeindeentwicklungspolitisch und versorgungsstrukturell begründbare Entwicklungsperspektiven v. a. in den Warengruppen Bekleidung sowie medizinische und orthopädische Artikel/Optik.

### Zusammenfassung der relevanten Rahmenbedingungen

Eine zusammenfassende Übersicht der zur Entwicklung der warengruppenspezifischen Entwicklungsperspektive zugrunde gelegten Parameter ist Tabelle 12 zu entnehmen.

**Tabelle 12: Relevante Rahmenbedingungen für die warengruppenspezifische Entwicklungsperspektive von Ritterhude**

Rahmenbedingung	Impuls	Entwicklungsperspektive für Ritterhude bis 2025
Demografische Entwicklung	➡	leicht positive Einwohnerentwicklung bei zunehmend höherem Anteil älterer Menschen
Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft	➡	moderate Steigerung mit Zunahme des Online-Anteils und sortimentsbezogenen Unterschieden (z. B. periodischer Bedarfsbereich)
Entwicklung der Verkaufsflächenansprüche der Anbieter	⬆	leichte Impulse bei Filialisten insbesondere im periodischen Bedarfsbereich
Entwicklung der Flächenproduktivität	➡	insgesamt zunehmend, jedoch mit deutlichen sortimentspezifischen Unterschieden (konjunkturbedingte Abschwächung erwartet)
Online-Handel	⬇	konstant steigender Online-Anteil mit deutlichen sortimentspezifischen Unterschieden
Versorgungsstrukturelle und stadtentwicklungspolitische Impulse	➡	sortimentspezifische Entwicklungspotenziale im Rahmen des den qualifizierten Grundbedarf umfassenden Versorgungsauftrages sowie ausgewählter Sortimente im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

### 5.2.3 Warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven für die Gemeinde Ritterhude

Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie der möglichen Entwicklungsimpulse ergeben sich für die Gemeinde Ritterhude bis 2025 warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven, die in der Tabelle 13 in qualitativer Form dargestellt werden.

**Tabelle 13: Warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven für die Gemeinde Ritterhude bis 2025**

Warengruppe	Handlungsbedarf	Erläuterung
Nahrungs- und Genussmittel	■ □ □	Erhalt und Stärkung der Bestandsbetriebe; Verbesserungspotenzial der räumlichen Nahversorgung und im Marktauftritt einzelner Betriebe (städtetechnische Aufwertung am Einzelhandelsstandort Ihlpohl/Platjenwerbe)
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	□ □ □	Erhalt und Stärkung der Bestandsbetriebe
Sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich	■ ■ □	Ergänzung des Angebotes im Bereich PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher
Fashion & Accessoires	■ ■ ■	Erhalt und Stärkung der Bestandsbetriebe unter besonderer Beachtung der Konkurrenz zum Online-Handel; Ansiedlung weiterer Bekleidungsfachmärkte
Heimwerken & Garten	□ □ □	Erhalt und Stärkung der Bestandsbetriebe
Freizeit & Hobby	□ □ □	Erhalt und Stärkung der Bestandsbetriebe
Gesundheit & Wellness	■ ■ □	Ergänzung des Angebotes durch ein kleineres Sanitätshaus, um auch zukünftig eine flächendeckende, wohnortnahe Versorgung sicherzustellen
Wohnen & Einrichten	□ □ □	Erhalt und Stärkung der Bestandsbetriebe
Elektronik & Haushaltsgeräte	■ ■ □	Erhalt und Stärkung der Bestandsbetriebe mit entsprechenden Angeboten im Randsortiment; Ergänzung des Angebotes im Sortimentsbereich Neue Medien/Unterhaltungselektronik durch einen kleinen Fachmarkt oder eine Erweiterung im Randsortiment bestehender Betriebe
Uhren & Schmuck	□ □ □	Erhalt und Stärkung des bestehenden Uhrenfachmarktes

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; ■ = hoher Handlungsbedarf; □ = geringer Handlungsbedarf.

Die Ermittlung der warespezifischen Entwicklungsperspektive verdeutlicht Entwicklungsspielräume in verschiedenen Warengruppen. Die Gemeinde Ritterhude übernimmt als Grundzentrum eine Versorgungsfunktion im Bereich des qualifizierten Grundbedarfs. Dieser Aufgabe wird Ritterhude aktuell mit bereits guten Ausstattungskennwerten im kurzfristigen Bedarfsbereich gerecht.

Für Ritterhude bedeuten die Prognoseergebnisse zu den warengruppenspezifischen Entwicklungsperspektiven, dass

- die landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion von Ritterhude in einigen Warengruppen durch neue Angebote und Verkaufsflächen erweitert und verbessert werden kann,
- in den Warengruppen ohne ein nennenswertes quantitatives Entwicklungspotenzial neue Angebote und Verkaufsflächen mit höherer Wahrscheinlichkeit durch stärkere Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern allerdings nur bedingt zu),
- bei einer deutlichen Überschreitung der ermittelten Entwicklungsperspektiven sowie bei Realisierung von Einzelhandelsvorhaben an nicht konzeptkonformen Standorten ein gemeindeentwicklungspolitisch nicht zielführender Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für den zentralen Versorgungsbe- reich von Ritterhude einerseits und die flächendeckende Nahversorgungsstruktur andererseits resultiert und
- bei Warengruppen mit begrenzten Entwicklungspotenzialen die Standortfrage im gemeindeentwicklungspolitischen Steuerungsgeschehen ein besonderes Gewicht beigemessen werden sollte.

Darüber hinaus legen Handelsunternehmen generell für ihre Markteintrittsstrategien bzw. Standortplanungen ergänzende, hier nicht berücksichtigte Marktfaktoren zugrunde. Diese können durchaus zu unternehmerischen Ansiedlungsplanungen führen, die von den hier ermittelten Entwicklungsperspektiven ggf. abweichen und städtebaulich nicht zwangsläufig verträglich sind.

Wie vorausgehend beschrieben, können und sollen die Prognosewerte keine „Grenze der Entwicklung“ darstellen, sondern vielmehr als Orientierungswert verstanden werden. Auch Vorhaben, die das absatzwirtschaftlich tragfähige Entwicklungspotenzial überschreiten, können zur Verbesserung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Ritterhude korrespondieren und sie an gemeindeentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.

# 6

## Einzelhandelskonzept für Ritterhude

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 Ritterhude entwickelt.

### 6.1 ZENTRENKONZEPT

Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzeptes ist die räumliche und funktionale Festlegung der zu empfehlenden künftigen zentralen Versorgungsbereiche. Die hierbei zugrunde zulegenden Kriterien werden in Kapitel 4.5 detailliert vorgestellt.

#### 6.1.1 Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien von zentralen Versorgungsbereichen

Die Innenstädte und Ortszentren sowie die Nebenzentren und Nahversorgungszentren sind als Ausprägung zentraler Versorgungsbereiche städtebaurechtliches Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Zentrale Versorgungsbereiche bilden die essentielle Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

#### Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich ergänzend verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Durch die Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang 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 Gemeindegebiets mit zentralen Versorgungsbereichen dargestellt werden kann, um Einzelhandelskonzepten als informelles Planungsinstrument stärkeres rechtliches Gewicht zu verleihen. Schließlich ist die hervorgehobene Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche auch als Grundsatz der Raumordnung (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 Satz 3 ROG) eine Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung. Nach dieser Vorschrift sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen.

## Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandelskonzepten),
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.<sup>31</sup>

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.<sup>32</sup>

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 erfüllen.<sup>33</sup>

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 erfüllt.<sup>34</sup>

---

## 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.

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbraucherernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.<sup>35</sup>

---

<sup>31</sup> Vgl. Bundestag 2004: Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.

<sup>32</sup> Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

<sup>33</sup> Vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06.

<sup>34</sup> Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

<sup>35</sup> Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

In der Planungspraxis ist die Beurteilung, ob bestimmte Lagen noch als zentrale Versorgungsbereiche mit der Funktion eines Grund- oder Nahversorgungszentrums einzustufen sind zuweilen überaus anspruchsvoll. Regelmäßig ergeben sich Streitfälle bei zwar städtebaulich integrierten Bereichen mit einer historischen 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 sind somit bei fehlender Entwicklungsperspektive (z. B. in Form konkreter Potenzialflächen) nicht als zentraler Versorgungsbereich einzustufen.<sup>36</sup>

Sind die Definition und hierarchische Struktur von zentralen Versorgungsbereichen durch die erläuterte Rechtsprechung hinreichend gegeben, fehlen allgemein gültige Kriterien für eine räumliche Abgrenzung. Insbesondere für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen von Einzelhandelskonzepten sind diese unabdingbar, um eine transparente Vorgehensweise zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist der konkrete Bezugsraum für die vom Gesetzgeber vorgesehene Schutzfunktion zu berücksichtigen. Wird im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB auf die faktischen (tatsächlichen) Gegebenheiten abgestellt, ist hiervon abweichend bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen eines Einzelhandelskonzepts auch der Erhalt und die **Entwicklung** (i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a sowie § 11 Abs. 3 BauNVO) solcher zu betrachten.

Abbildung 20 veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Bestandsstruktur hinausgeht.

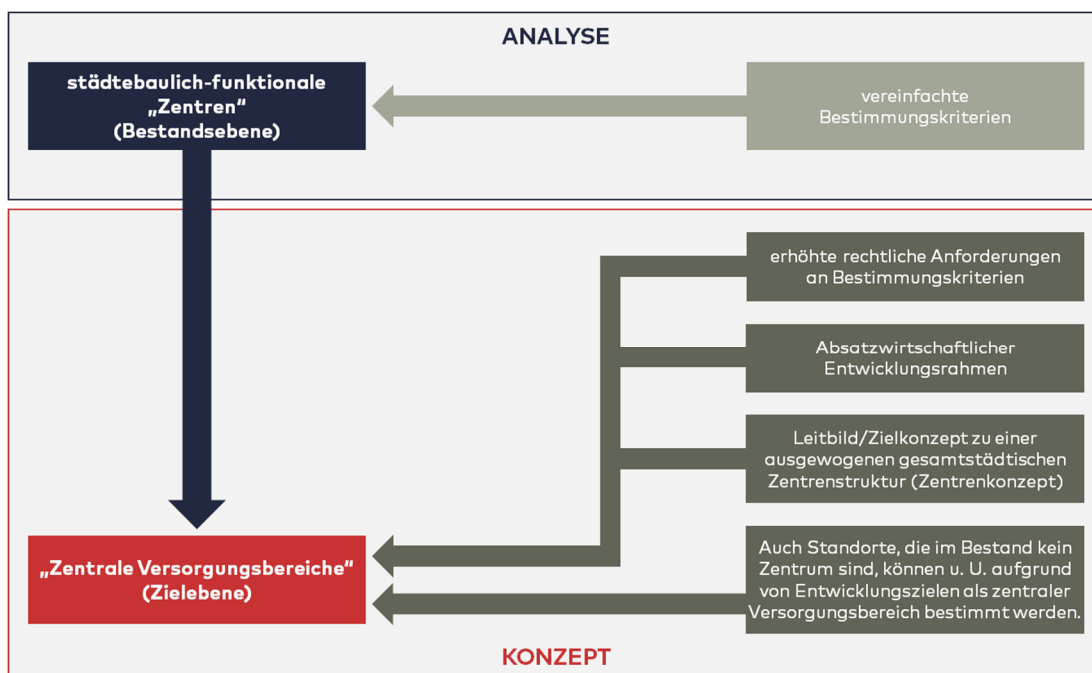


Abbildung 20: Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

<sup>36</sup> Vgl. OVG NRW Urteil 15. Februar 2012 – AZ: 10 A 1770/09.

Im Rahmen der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer gewissen erforderlichen Nutzungsmischung und -dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche zugrunde gelegt:

---

## FESTLEGUNGSKRITERIEN FÜR ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

### Aspekte des Einzelhandels

- Warenspektrum, 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 sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums,
- integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets,
- verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, 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 Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche Missstände im Zentrum erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.<sup>37</sup>

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 können.<sup>38</sup>

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

---

<sup>37</sup> Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG NRW bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG, Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07).

<sup>38</sup> Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

- 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 bestimmte einzelne Grundstücke den Rahmen sprengen, also etwa gegenüber der Mehrzahl der anderen besonders tief geschnitten sind, und daher nur in Teilen zum zentralen Versorgungsbereich hinzugefügt werden sollten oder
- wenn potentielle, empfohlene Entwicklungsflächen nur angeschnitten werden.

### 6.1.2 Zentrenstruktur von Ritterhude

Das Kommunale Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ritterhude aus dem Jahr 2008 und das REHK Region Bremen 2014 definieren mit dem ZVB Ortszentrum Ritterhude einen zentralen Versorgungsbereich innerhalb des Gemeindegebietes, welcher im Rahmen der städtebaulichen Analyse (siehe Kapitel 4.5) als funktionsfähiges Zentrum dargestellt werden konnte. Aufgrund dieses Untersuchungsergebnisses wird im Rahmen dieses Konzeptes für Ritterhude weiterhin ein zentraler Versorgungsbereich, ZVB Ortszentrum Ritterhude, abgegrenzt (siehe Abbildung 21). Darüber hinaus lassen zwar mehrere Standorte gewisse Funktionsbündelungen und eine aus Einzelhandelsicht zu bewertende Agglomeration erkennen, diese weisen jedoch nicht die genannten erforderlichen Merkmale für zentrale Versorgungsbereiche auf. Insbesondere ist bei solchen Agglomerationen 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. Von dieser Bewertung unberührt bleibt die Tatsache, dass solche Standorte durchaus gewisse Versorgungsfunktionen übernehmen können und sollten – etwa Versorgungsfunktionen für den unmittelbaren Nahbereich. Im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes werden weitere Standortkategorien definiert (siehe Kapitel 6.2).

Zur Analyse der gemeindeentwicklungspolitischen Tragweite der Erweiterung sollte stets eine intensive Einzelfallbetrachtung inkl. eines städtebaulichen Konzeptes für das betreffende An siedlungsvorhaben und den zentralen Versorgungsbereich erarbeitet werden. In diesem sollten insbesondere die aktuellen und künftig möglichen Kundenlaufwege sowie die sonstigen funktionalen, städtebaulichen und gemeindegestalterischen Bezüge innerhalb des bestehenden zentralen Versorgungsbereiches thematisiert werden.

### 6.1.3 ZVB Ortszentrum Ritterhude

Der ZVB Ortszentrum Ritterhude ist hinsichtlich der Ausdehnung der größte zusammenhängende, städtebaulich integrierte Geschäftsbereich der Gemeinde Ritterhude. Dieser weist städtebauliche Zentrenmerkmale wie z. B. eine gewisse städtebauliche Dichte, Nutzungsmischung und urbanes Leben auf. Eine detaillierte städtebauliche Analyse des zentralen Versorgungsbereiches findet sich in Kapitel 4.5. Das Ortszentrum Ritterhude übernimmt die gesamtstädtische Versorgungsfunktion für den qualifizierten Grundbedarf.

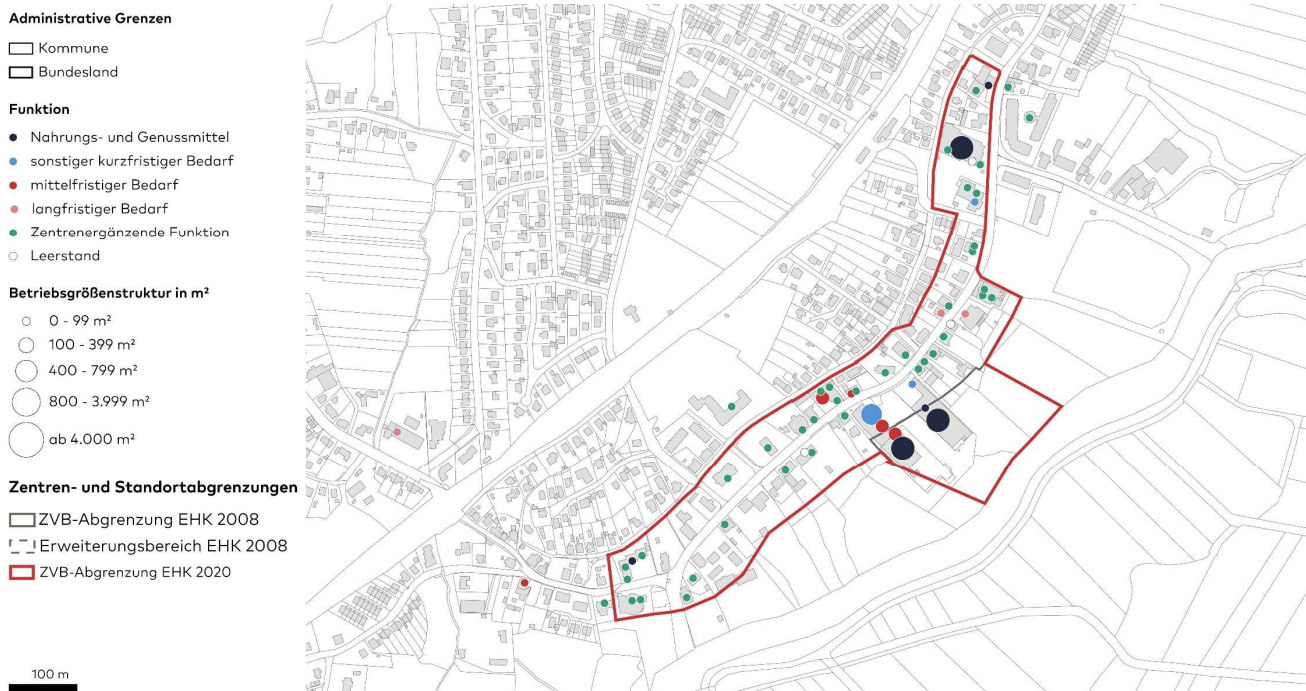
## Räumliche Ausprägung

Der ZVB Ortszentrum Ritterhude 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. Die Festlegungsempfehlung orientiert sich im Wesentlichen an den vorhandenen Bestandsstrukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen für die Gemeinde Ritterhude.

Es ergibt sich auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen sowie der Entwicklungsziele im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (siehe Kapitel 6.1.1) begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches:

- Überwiegend von Wohnbebauung und Freiflächen umschlossen, erstreckt sich das Ortszentrum Ritterhude entlang der Riesstraße. Außerdem umfasst es Teile der Fergersbergstraße.
- Im Südwesten orientiert sich die Abgrenzung an der Straße Lietenhof und schließt damit die Gemeindebücherei und das Naturinformationshaus mit in die Begrenzung ein. Der südliche Teil des Ortszentrums ist insbesondere von zentrenergänzenden Funktionen geprägt.
- Der nördliche Abschluss des Ortszentrums bildet die Einmündung der Straße Am Großen Geeren.
- Im Westen wird das Ortszentrum im Wesentlichen durch die Straße Auf dem Berge und Goethestraße sowie durch die an der Riesstraße anliegenden Grundstücksflächen begrenzt.
- Aufgrund des hohen städtebaulich-funktionalen Zusammenhangs, den arrondierenden Nutzungen und der hohen Bedeutung für die gesamtstädtische Versorgung wird der Erweiterungsbereich gemäß EHK 2008 in der Ortsmitte mit den Magnetbetrieben Rewe, Aldi Nord und Rossmann und den angrenzenden Nutzungen in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in Abbildung 21 für das Ortszentrum Ritterhude dargestellt.



**Abbildung 21: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Ritterhude**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 05/2020; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel, REHK Region Bremen 2014; Kartengrundlage: Gemeinde Ritterhude.

## Potenzialflächen

Die weitestgehend geschlossenen Strukturen im ZVB Ortszentrum Ritterhude bieten zum Stand der Erarbeitung des vorliegenden Konzeptes keine größeren verfügbaren Potenzialflächen, die ggf. zur Etablierung von Einzelhandelsstrukturen geeignet sind.

## Entwicklungsziele und -empfehlungen

Aufgrund der Versorgungsfunktion des Ortszentrums Ritterhude für die Gesamtgemeinde ist vor allem die Sicherung und Weiterentwicklung im Sinne einer grundzentralen Versorgungsfunktion eine künftige Herausforderung, aus welcher nachfolgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele abgeleitet werden. Diese sollen in allen städtebaulichen und gemeindeentwicklungspolitischen Planungen der Gemeinde Ritterhude berücksichtigt werden.

## ENTWICKLUNGSZIELE ORTSZENTRUM RITTERHUDE

- Sicherung und Erhöhung der **Funktionsvielfalt** im Ortszentrum
- **Konzentration** von strukturprägendem Einzelhandel im Kernbereich des ZVB
- Weiterentwicklung und **Stärkung** des Ortszentrums im Rahmen einer Positionierungs- und Profilierungsstrategie (hier insb. Berücksichtigung der Entwicklungen in den auslaufenden Randlagen des ZVB)
- Erhaltung und **Stärkung der zentrenergänzenden Funktionen**

## 6.2 NAHVERSORGUNGSKONZEPT

Die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur wurde in Kapitel 4.6 bereits tiefergehend analysiert. Vor diesem Hintergrund werden im folgenden Kapitel Empfehlungen zur Erhaltung und Verbesserung der Nahversorgung in Ritterhude ausgesprochen.

### 6.2.1 Nahversorgungsstandorte

Neben den zentralen Versorgungsbereichen wird in Ritterhude die Ausweisung sogenannter Nahversorgungsstandorte geprüft. Dabei handelt es sich um Einzelhandelsstandorte von Lebensmittelmärkten (sowie zum Teil ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben), die eine strukturell bedeutsame Nahversorgungsfunktion übernehmen, aber nicht die rechtlichen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche erfüllen (siehe dazu auch Kapitel 6.1.1). Die gezielte Ausweisung solcher Nahversorgungsstandorte und die nähere planerische Befassung mit ihnen tragen begünstigend dazu bei, die Nahversorgung in der Gemeinde Ritterhude dauerhaft zu sichern sowie gezielt und nachfragegerecht weiterzuentwickeln.

Nahversorgungsstandorte entsprechen damit einer Standortkategorie unterhalb zentraler Versorgungsbereiche, die gemäß LROP Niedersachsen in städtebaulichen Konzepten ausgewiesen werden kann, um Vorhaben im Sinne der Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot (Abschnitt 2.3, Ziffer 05, Satz 3) zu ermöglichen. Nahversorgungsstandorte müssen gemäß LROP Niedersachsen die folgenden Voraussetzungen erfüllen:

- Der Standort liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes.
- Der Standort verfügt über einen räumlich funktionellen Zusammenhang zu Wohngebieten (hier: städtebaulich integrierte Lage)
- Der Standort ist in das Netz des ÖPNV eingebunden.

Weiterhin sind Einzelhandelsgroßvorhaben erst an Nahversorgungsstandorten möglich, wenn der Nachweis<sup>39</sup> erbracht wird, dass städtebauliche oder siedlungsstrukturelle Gründe eine Vorhabenrealisierung in städtebaulich integrierter Lage i. S. d. LROP Niedersachsen<sup>40</sup> unmöglich machen. Dieser Nachweis ist bei einer konkreten Vorhabenplanung im Einzelfall zu erbringen. Die in diesem Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Nahversorgungsstandorte sind damit als Positivstandorte für Nahversorgungsvorhaben zu verstehen, sofern der o. g. Nachweis positiv ausfällt.

---

<sup>39</sup> Dieser Nachweis sollte sich nicht an kurzfristiger, einzelflächenbezogener Verfügbarkeit, sondern langfristigen, strukturellen Entwicklungsoptionen unter Beachtung absehbarer Standortanforderungen der Betreiber orientieren.

<sup>40</sup> Eine städtebaulich integrierte Lage i. S. d. LROP Niedersachsen ist nicht gleichzusetzen mit dem in diesem Bericht verwendeten Begriff der städtebaulich integrierten Lage (siehe dazu auch Kapitel 3). „Städtebaulich integrierte Lagen i. S. d. LROP Niedersachsen stehen im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den Zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2a BauGB. Sie verfügen über ein vielfältiges und dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, die auch fußläufig als im Wesentlichen zusammengehörend erfahren werden können. Städtebaulich integrierte Lagen sind in das ÖPNV-Netz eingebunden“ (Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2017): Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP).

Die Kriterien des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes für Nahversorgungsstandorte umfassen die Vorgaben des LROP Niedersachsen, werden jedoch zur weiteren Differenzierung um die Kriterien Schutz zentraler Versorgungsbereiche sowie Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung ergänzt. Nachfolgend werden die Kriterien für Nahversorgungsstandorte zusammenfassend dargestellt.

---

## KRITERIEN FÜR NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

- **Der Standort liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes:** Der Standort muss sich im zentralen Siedlungsgebiet der Gemeinde Ritterhude befinden.
- **Der Standort muss städtebaulich integriert sein:** Der Standort muss im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zu größeren Gebieten mit Wohnbebauung stehen bzw. soll idealerweise größtenteils von Wohnbebauung umgeben sein. Darüber hinaus soll eine fußläufige Anbindung an die zugeordneten Wohnsiedlungsbereiche vorliegen (z. B. Fußwege, Querungshilfen über stark befahrene Straßen, keine städtebaulichen oder naturräumlichen Barrieren). Bei einer bauleitplanerisch gesicherten Realisation der städtebaulichen Integration gilt dieses Kriterium ebenfalls als erfüllt.
- **Der Standort soll in das Netz des ÖPNV eingebunden sein:** Der Standort soll innerhalb eines 300 m-Radius zu einem regelmäßig frequentierten Haltepunkt des ÖPNV liegen. Mindestens soll sich der Standort innerhalb eines 600 m-Radius zu einem regelmäßig frequentierten Haltepunkt befinden.
- **Der Standort soll nicht zu stark in die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches eingreifen:** Der Zentrale Versorgungsbereich ist der primäre Standortbereich zur Sicherung der Nahversorgung. Nahversorgungsstandorte sichern nachgeordnet die wohnortnahe Versorgung von Siedlungsbereichen, die (auch perspektivisch) nicht ausreichend durch den zentralen Versorgungsbereich versorgt werden. Diese Funktion ist bei einer zu großen Nähe von Nahversorgungsstandorten zu dem zentralen Versorgungsbereich i. d. R. nicht erfüllt. Darüber hinaus können bei einer zu großen Nähe städtebaulich negative Wechselwirkungen zwischen Betrieben an Nahversorgungsstandorten und Betrieben im zentralen Versorgungsbereich nicht ausgeschlossen werden. Daher sollen Nahversorgungsstandorte i. d. R. in mindestens 600 m fußläufiger Distanz zu strukturprägenden Lebensmittelmärkten und Potenzialflächen in zentralen Versorgungsbereichen liegen.
- **Der Standort soll wesentlich zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung beitragen:** Das Kriterium ist als erfüllt anzusehen, wenn der Standort die Nahversorgung als Ganzes verbessert bzw. sichert. Dabei muss ein überwiegender Teil folgender Teilkriterien erfüllt sein:
  - Sicherung/Optimierung der **räumlichen Nahversorgung:** Ein nicht unerheblicher Anteil der Bevölkerung im fußläufigen Nahbereich des Standortes soll insb. durch diesen Standort versorgt werden.
  - Sicherung/Optimierung der **quantitativen Nahversorgung:** Der (Vorhaben-)Betrieb am Standort soll zur Verbesserung einer unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung oder Zentralität im Stadtteil beitragen.
  - Sicherung/Optimierung der **qualitativen Nahversorgung:** Der (Vorhaben-)Betrieb am Standort soll zur Verbesserung des Betriebsty-

penmixes, z. B. bei fehlendem oder nicht marktgängigem Lebensmittelvollsortimenter, bzw. zum Erhalt attraktiver Nahversorgungsstrukturen im Stadtteil beitragen.

Im Folgenden werden die Standorte mit strukturprägenden Nahversorgungsbetrieben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche auf ihre Eignung zur Ausweisung als Nahversorgungsstandort überprüft.

### Standort Herrhausenstraße (LIDL)

Der Standort Herrhausenstraße (LIDL) befindet sich im nordöstlichen Gemeindegebiet und ist von drei Seiten von Gewerbenutzungen umgeben. In westlicher Richtung schließen die Neue Landstraße sowie Wohnnutzungen an. Der Anschluss an die bestehende Wohnbebauung ist jedoch aufgrund der Grundstückerschließung des LIDL-Marktes über die östliche Seite sowie fehlender direkter Wegeverbindungen (eine Ausnahme bildet ein schmaler unbefestigter Weg) eingeschränkt. Zudem befindet sich zwischen dem LIDL-Markt und der Neuen Landstraße ein großes Gefälle im Geländeverlauf. Aus diesen Gründen ist der Standort als städtebaulich nicht integriert zu bewerten, übernimmt aber dennoch eine Versorgungsfunktion vorrangig für den nordöstlichen Siedlungsbereich im Hauptort der Gemeinde Ritterhude – insbesondere im discountorientierten Segment. Die Entfernung zum südlich gelegenen ZVB Ortszentrum Ritterhude beträgt rd. 1,7 km. Damit überschneiden sich die Nahbereiche des LIDL-Marktes und des im ZVB verorteten Aldi Nord-Marktes nicht.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt für den MIV über die Herrhausenstraße und die Böcklerallee und ist als gut zu bewerten. Eine Anbindung an den ÖPNV besteht, ist aufgrund der Gehwegentfernung zum Bushaltepunkt jedoch optimierungsbedürftig. Der Standort ist darüber hinaus über Fußwege mit der Neuen Landstraße verknüpft. Neben dem Lebensmittelmarkt LIDL sind am Standort gegenwärtig keine weiteren Einzelhandelsbetriebe verortet.



Abbildung 22: Bewertung des Standortes Herrhausenstraße (Bestandsstandort LIDL)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 05/2020; Kartengrundlage: Gemeinde Ritterhude.

Aufgrund der Einordnung der Prüfkriterien wird im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes empfohlen, den Standortbereich nicht als Nahversorgungsstandort fortzuschreiben. Vor diesem Hintergrund werden folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen ausgesprochen:

## ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Bestandssicherung zur Sicherung des discountorientierten Lebensmittelangebotes für die nordöstlichen Siedlungsbereiche des Hauptortes Ritterhude
- insbesondere keine Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevantem sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- restriktiver Umgang mit weiteren Handelsansiedlungen
- keine Erhöhung der Standortattraktivität zulasten des zentralen Versorgungsbereiches

### Standort Stader Landstraße (Edeka)

Der Standort Stader Landstraße (Edeka) ist als städtebaulich integriert zu bewerten, liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Gemeinde Ritterhude und übernimmt eine Versorgungsfunktion vorrangig für den nördliche Siedlungsbereich im Hauptort der Gemeinde Ritterhude. Die Entfernung zum nordöstlich gelegenen ZVB Ortszentrum Ritterhude beträgt rd. 1,5 km.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt für den MIV über die Stader Landstraße bzw. die Straße Am Großen Geeren. Die Pkw-Erreichbarkeit ist damit als sehr gut zu bewerten. Eine Anbindung an den ÖPNV besteht über einen unmittelbar angrenzenden Bushaltepunkt. Dieser wird jedoch nur viermal täglich je Richtung angefahren, sodass es hier Optimierungspotenzial gibt. Neben dem Lebensmittelmarkt Edeka und zugehörigen Konzessionären sind am Standort gegenwärtig keine weiteren Einzelhandelsbetriebe verortet.



Abbildung 23: Bewertung des Standortes Stader Landstraße (Bestandsstandort Edeka)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 05/2020; Kartengrundlage: Gemeinde Ritterhude.

In der Zusammenführung der vorgenannten Aspekte wird im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes empfohlen, den Standortbereich auch zukünftig als Nahversorgungsstandort zu definieren. Vor dem Hintergrund der geplanten Edeka-Verlagerung werden folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen für den Nahversorgungsstandort ausgesprochen:

## ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Bestandssicherung und funktions- bzw. bedarfsgerechter Ausbau zur Sicherung des vollsortimentierten Lebensmittelangebotes für nördliche Siedlungsbereiche des Kernortes
- keine Erhöhung der Standortattraktivität zulasten der zentralen Versorgungsbereiche

### Standort Hüderbeek (Potenzialstandort Edeka)

Der Standort Hüderbeek (Potenzialstandort Edeka) ist auf mikroräumlicher Ebene nicht als städtebaulich integriert zu bewerten. Auf makroräumlicher Ebene besteht jedoch ein räumlich-funktionaler Zusammenhang, sodass der Standort teilweise als städtebaulich integriert bewertet werden kann. Der Standort liegt im Randbereich des zentralen Siedlungsgebietes der Gemeinde Ritterhude und würde eine Versorgungsfunktion vorrangig für den nördliche und westliche Siedlungsbereich im Hauptort der Gemeinde Ritterhude übernehmen. Die Entfernung zum nordöstlich gelegenen ZVB Ortszentrum Ritterhude beträgt rd. 1,8 km.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt für den MIV über die Straße Hüderbeek und ist als sehr gut zu bewerten. Eine Anbindung an den ÖPNV besteht über den Bushaltepunkt Schillerstraße in rd. 100 m Entfernung. Am Standort sind gegenwärtig keine Einzelhandelsbetriebe verortet.



Abbildung 24: Bewertung des Standortes Hüderbeek (Potenzialstandort Edeka)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 05/2020; Kartengrundlage: Gemeinde Ritterhude.

In der Zusammenführung der vorgenannten Aspekte wird im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes empfohlen, den Standortbereich zukünftig als Nahversorgungsstandort zu definieren, sofern die städtebauliche Integration über qualitative Fuß- und Radwegeverbindungen ausgebaut wird. Vor dem Hintergrund der geplanten Edeka-Verlagerung an den Standort werden folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen für den Nahversorgungsstandort ausgesprochen:

## ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Ausbau der städtebaulichen Integration
- Keine Erhöhung der Standortattraktivität zulasten des zentralen Versorgungsbereiches
- Prüfung der marktgerechten Dimensionierung einer Ansiedlung über eine vorhabenbezogene Verträglichkeitsanalyse

## Standort An der Ihle (Aldi Nord)

Der Standort An der Ihle (Aldi Nord) ist aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung in nördlicher und östlicher Richtung in Teilen als städtebaulich integriert zu bewerten. Eine vollumfängliche städtebauliche Integration ist aufgrund fehlender Wegebeziehungen und städtebaulicher Barrieren nicht gegeben. Der Standort liegt im südlichen Randbereich des Ortsteils Ihlpohl der Gemeinde Ritterhude und übernimmt eine Versorgungsfunktion vorrangig für den Ortsteil Ihlpohl. Die Entfernung zum östlich gelegenen ZVB Ortszentrum Ritterhude beträgt rd. 3,5 km.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt für den MIV über die Straße An der Ihle. Aufgrund des unmittelbaren Autobahnanschlusses ist die verkehrliche Erschließung als sehr gut zu bewerten. Eine Anbindung an den ÖPNV besteht über einen Bushaltepunkt in rd. 250 m Entfernung. Dieser wird jedoch nur viermal täglich je Richtung angefahren, sodass es hier Optimierungspotenzial gibt. Am Standort sind neben dem Aldi Nord-Markt noch ein Getränkemarkt, ein KiK sowie ein Möbelgeschäft verortet. Der Standort weist aufgrund seiner Größe Eigenschaften eines Sonderstandortes auf, übernimmt jedoch darüber hinaus eine bedeutende Nahversorgungsfunktion, weshalb der Standort auch im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes betrachtet wird.

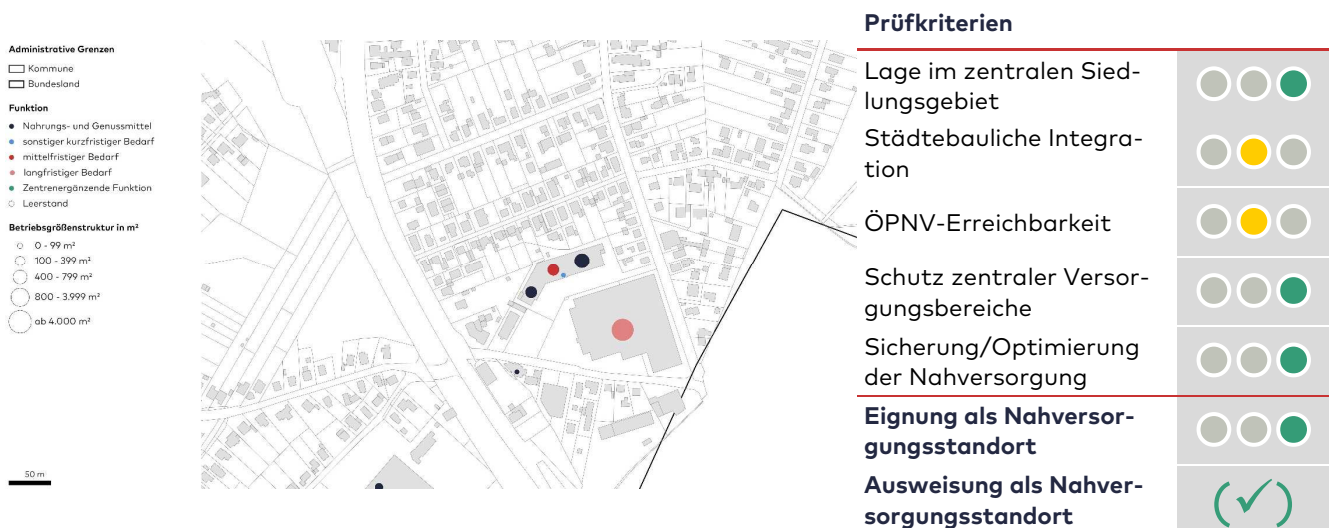


Abbildung 25: Bewertung des Standortes An der Ihle (Aldi Nord)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 05/2020; Kartengrundlage: Gemeinde Ritterhude.

In der Zusammenführung der vorgenannten Aspekte wird im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes empfohlen, den Standortbereich zukünftig als Nahversorgungsstandort zu definieren, sofern die städtebauliche Integration optimiert wird. Vor diesem Hintergrund werden folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen für den Nahversorgungsstandort ausgesprochen:

## ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Erhöhung der städtebaulichen Integration durch verbesserte Fuß- und Radwegeverbindungen in die umliegenden Quartiere
- Standortsicherung für bestehende Betriebe mit marktadäquaten internen Entwicklungsspielräumen unter der Voraussetzung der Reduzierung der Verkaufsflächen im zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortiment
- Keine Erhöhung der Standortattraktivität zulasten des zentralen Versorgungsbereiches

## Standort Rosenhügel (real)

Der Standort Rosenhügel (real) ist aufgrund der nördlich und westlich angrenzenden Wohnbebauung in Teilen als städtebaulich integriert zu bewerten. Der Standort liegt im westlichen Randbereich des Ortsteils Ihlpohl und übernimmt eine Versorgungsfunktion vorrangig für die umliegenden Siedlungsbereiche. Als einziges SB-Warenhaus in der Gemeinde Ritterhude übernimmt der real zudem eine gewisse Versorgungsfunktion für die Gesamtgemeinde in jenen Sortimentsbereichen. Die Entfernung zum östlich gelegenen ZVB Ortszentrum Ritterhude beträgt rd. 4,0 km, während der südlich gelegene ZVB Stadtteilzentrum Burglesum der Stadt Bremen in rd. 1,3 km Entfernung liegt.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt für den MIV über die Straße Rosenhügel. Aufgrund des unmittelbaren Autobahnanschlusses ist die verkehrliche Erschließung als sehr gut zu bewerten. Eine Anbindung an den ÖPNV ist über eine unmittelbar angrenzende Bushaltestelle, die vom Bürgerbus angefahren wird, gegeben. Dieser verkehrt jedoch nur viermal täglich je Richtung, sodass es hier Optimierungspotenzial gibt. Am Standort sind gegenwärtig neben den üblichen Konzessionären eines real-Marktes keine weiteren Einzelhandelsbetriebe verortet. Der Standort weist aufgrund seiner Größe Eigenschaften eines Sonderstandortes auf, übernimmt jedoch darüber hinaus eine bedeutende Nahversorgungsfunktion, weshalb der Standort auch im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes betrachtet wird.

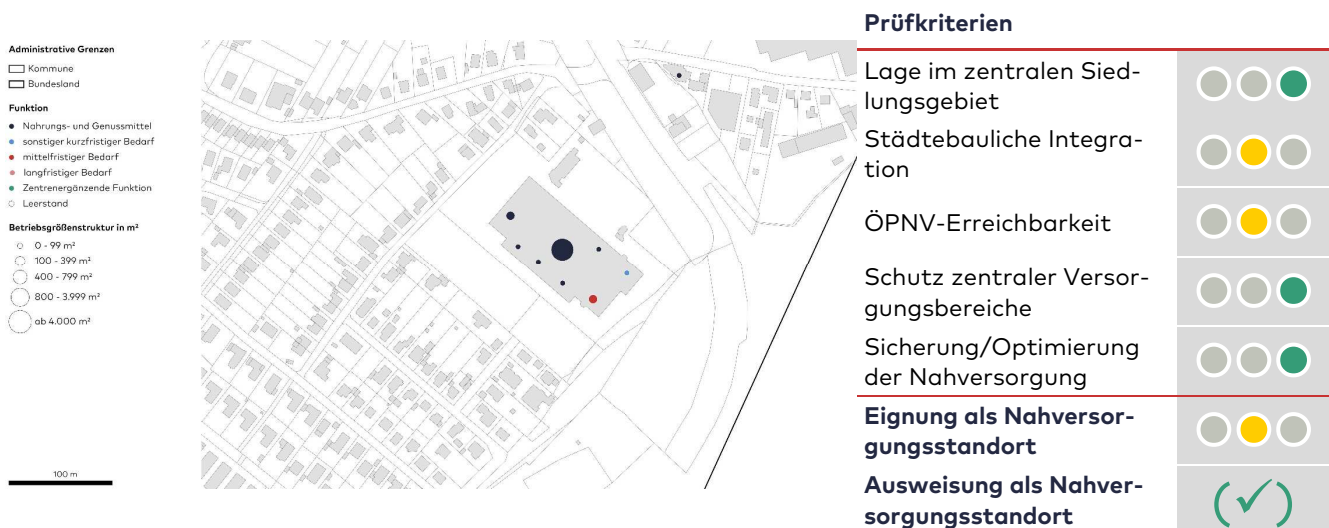


Abbildung 26: Bewertung des Standortes Rosenhügel (real)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 05/2020; Kartengrundlage: Gemeinde Ritterhude.

In der Zusammenführung der vorgenannten Aspekte wird im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes empfohlen, den Standortbereich zukünftig als Nahversorgungsstandort zu definieren, sofern die städtebauliche Integration optimiert wird. Vor diesem Hintergrund werden folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen für den Nahversorgungsstandort ausgesprochen:

## ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Erhöhung der städtebaulichen Integration durch verbesserte Fuß- und Radwegeverbindungen in die umliegenden Quartiere

- Standortsicherung für bestehende Betriebe mit marktadäquaten internen Entwicklungsspielräumen unter der Voraussetzung der Reduzierung der Verkaufsflächen im zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortiment
- Keine Erhöhung der Standortattraktivität zulasten des zentralen Versorgungsbereiches

### **Ausweisung weiterer Nahversorgungsstandorte**

Die Prüfung von Nahversorgungsstandorten in diesem Bericht orientiert sich an den Bestandsstrukturen der Gemeinde Ritterhude. Um auch zukünftige, zum Zeitpunkt der Konzeptausarbeitung noch nicht absehbare Standortentwicklungen bewerten zu können, werden im Folgenden die durch das Einzelhandelskonzept vorgegebenen Kriterien für Nahversorgungsstandorte aufgeführt.

### **6.2.2 Handlungsprioritäten**

Das zusätzliche Ansiedlungspotenzial für Lebensmittelsortimente in Ritterhude ist begrenzt. Da mit zunehmendem Überschreiten absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume gesamtstädtische oder kleinräumige Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen, die wiederum mit Betriebsschließungen und Trading-Down-Effekten einhergehen können, sollten die zukünftigen Ansiedlungsbemühungen der Gemeinde Ritterhude aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

---

## **EMPFEHLUNGEN ZUR NAHVERSORGUNG IN RITTERHUDE**

### **Ziel 1: Fokus der Nahversorgung auf den zentralen Versorgungsbereich**

- Sicherung und Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches resultieren könnten
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels)

### **Ziel 2: Nahversorgungsstandorte sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln**

- Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung bestehender Nahversorgungsstandorte
- Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung, insbesondere fußläufige Erreichbarkeit und Erreichbarkeit für Radfahrende der Lebensmitteldiscounter und Supermärkte (ggf. auch durch Optimierung des Fuß- und Radwegenetzes)
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen resultieren könnten
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels) ohne gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung auszuüben

### **Ziel 3: Integrierte Nahversorgungsangebote außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sichern**

### **Ziel 4: Keine Ansiedlungen/Erweiterungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen**

#### **Sonstige Empfehlungen:**

- grundsätzlich: Neuansiedlungen/Verlagerungen zur Versorgung des Gebietes und wenn keine negativen Auswirkungen für den zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sind
- qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung im Hinblick auf Betriebstypenmix, Andienung, Parkplätze und Service

- Prüfung von Ansiedlungen/Erweiterungen/Verlagerungen zur flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung

Für diese Empfehlungen gelten zugleich die Steuerungsleitsätze (siehe Kapitel 6.5), 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 bauleitplanerischen Festsetzungen umzusetzen.

### **Empfehlungen für die Ortsteile von Ritterhude**

Vor dem Hintergrund des Ziels der Gewährleistung einer weitestgehend flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung, gewinnt eine optimierte räumliche Verteilung der Betriebe an Bedeutung. Außerhalb des Hauptortes und der Ortsteile Ihlpohl und Platjenwerbe bestanden zur Zeit der Bestandserhebung (05/2020) keine fußläufig erreichbaren, strukturprägenden Nahversorgungsangebote mit einer Verkaufsfläche von mehr als 400 m<sup>2</sup>. Insbesondere für das Wohngebiet „Dicker Ort“ / Lehmbarg / Ritterhuder Schweiz wäre die Herstellung räumlicher Nahversorgungsstrukturen wünschenswert. Die Ansiedlung eines marktüblichen Lebensmitteldiscounters oder Supermarktes erscheint aufgrund des geringen Einwohnerpotenzials in den übrigen Ortsteilen Stendorf und Werschenrege auch perspektivisch als unrealistisch.

Die Etablierung von zusätzlichen Nahversorgungsmärkten bzw. Dorfläden (s. u.) in weiteren Ortsteilen ist wünschenswert, erscheint jedoch aufgrund des begrenzten Einwohnerpotenzials nur bedingt und nur mit hohem Engagement der örtlichen Bevölkerung möglich.

In Zukunft sollte deshalb der Fokus in diesen Lagen auf alternativen Vertriebskonzepten und Versorgungsangeboten liegen. Dazu gehören:

- mobiler Handel (Verkaufswagen)
- „gebündelter“ mobiler Handel (mehrere Anbieter mit verschiedenen Sortimenten zur gleichen Zeit am gleichen Ort, Ansatz einer „Wochenmarktfunktion“)
- Liefer- und Bestellservice
- Hofläden
- Dorfläden

Gerade der mobile Handel in Form von Verkaufswagen ist im ländlichen Raum eine Alternative, die Nahversorgung sicherzustellen – entweder als Spezialanbieter (z. B. Eier, Fleisch) oder mit einem breit gefächerten Sortiment als mobiler Laden. Eine zeitliche wie räumliche Bündelung mehrerer Verkaufswagen bietet zudem die Möglichkeit der Schaffung eines „Minimarkts“ mit einem vielfältigen Angebotsspektrum. Ein vergleichbares Angebot gibt es bereits in Platjenwerbe. Eine Ausweitung des bestehenden Angebotes gilt es bei Bedarf tiefergehend zu prüfen.

Darüber hinaus können an Einzelhandelsbetriebe angegliederte Bringdienste das Nahversorgungsangebot in einem Ort ergänzen und durch Attraktivitätssteigerung gleichzeitig dessen Marktdurchdringung erhöhen. Bisher gibt es in diesem Bereich jedoch keinen bundesweit tätigen Anbieter und auch hinsichtlich der Ausgestaltung der Angebote lassen sich deutliche Unterschiede feststellen.

Eine weitere Alternative, die Nahversorgung im ländlichen Raum sicherzustellen, sind Hofläden, welche meist als Direktverkauf landwirtschaftlicher Betriebe dienen. Gemeinsam mit oftmals genossenschaftlich oder von engagierten, lokalen Akteuren betriebene Dorfläden bieten zudem die Möglichkeit, durch eine Erweiterung einen Multifunktionsladen mit vielfältigen Kopplungsmöglichkeiten (ähnlich zu Nahversorgungsagglomerationen oder Zentren) bereitzustellen. Die Bandbreite an Kopplungsmöglichkeiten ist dabei sehr groß und jeweils auf die lokale Nachfrage und zielgruppenspezifische Bedürfnisse anzupassen (z. B. Post/Bank-Service, Wäscherei/Bügelservice, Gastronomie/Mittagstisch, Verwaltungsleistungen, kulturelle/soziale Angebote).

## 6.3 SONDERSTANDORTKONZEPT

Im folgenden Kapitel wird das im EHK Ritterhude 2008 enthaltene Sonderstandortkonzept überprüft. In diesem Kontext erfolgen eine Überprüfung der bisherigen Sonderstandorte sowie eine Prüfung zur Ausweisung zusätzlicher Sonderstandorte. Darauf aufbauend werden Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung der Standorte gegeben. Zunächst wird jedoch erörtert, welche Entwicklungsempfehlungen für die Sonderstandorte grundsätzlich erkennbar und zugunsten einer gewinnbringenden gesamtstädtischen Standortbalance zu formulieren sind.

### 6.3.1 Konzeptionelle Einordnung von Sonderstandorten

Im Sinne einer gesamtstädtischen Standortbalance sind mehrere Zielstellungen mit der Weiterentwicklung der Sonderstandorte verbunden. Sonderstandorte sind in der Zielstellung dieses Konzeptes grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zu verstehen. Sie dienen der Ergänzung des Einzelhandels im Ortszentrum, indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen,

- die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen,
- die im Ortszentrum räumlich schlecht anzusiedeln wären,
- die Sortimente führen, die der zentrale Versorgungsbereich wie auch die flächendeckende Nahversorgungsstruktur in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen.

Primär sollten an den Sonderstandorten also die großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden. Die gezielte Ausweisung von Sonderstandorten und die nähere planerische Befassung mit ihnen trägt begünstigend dazu bei, dass

- Angebotsflächen für geeignete Vorhaben sehr kurzfristig zur Verfügung gestellt werden können, weil die realen Flächen dazu frühzeitig vorbereitet werden und die örtliche Bauleitplanung diesbezügliche Angebote bereits im Vorfeld gestalten kann,
- ihre Leistungsfähigkeit gezielt optimiert werden kann, z. B. in erschließungstechnischen Fragestellungen,
- sie durch Aufgabenteilung, Spezialisierung, Größe sowie die Bündelungswirkung auch in der überörtlichen Nachfrage als Einkaufsstandort für bestimmte Sortimente deutlich wahrgenommen werden,
- benachbarte Nutzungsarten durch eine räumlich klare Fassung der jeweiligen Sonderstandorte vor einem schleichend unter Druck geratenen Bodenpreisgefüge, der von der Einzelhandelsfunktion ausgehen könnte, geschützt werden. Dieses wird insbesondere den auf günstige Grundstücke und Entwicklungsspielräume angewiesenen sonstigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben zugutekommen.

Eine gesamtgemeindliche Konzentration auf einige wenige, dafür leistungsfähige Sonderstandorte ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, weil eine solche Standortbündelung aus Kundensicht attraktivere und damit auch für das überörtliche Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet interessantere Standorte schafft. Die Standortkonzentration kann also zur Sicherung und zum Ausbau der Kaufkraftzuflüsse aus den umliegenden Gemeinden beitragen.

Im Rahmen der Konzeptfortschreibung werden künftig sechs Standorte für die Gemeinde Ritterhude ausgewiesen, die zur Gewährleistung der genannten Funktionen und Angebote weiterentwickelt werden sollen. Die bereits im EHK Ritterhude 2008 ausgewiesenen Sonderstandorte Gewerbepark Ritterhude, Am Großen Geeren-EKZ und Umgebung, Gewerbegebiet Ihlpohl, Rosenhügel, An der Ihle und Heidkamp werden im Rahmen dieser Fortschreibung weiterhin als Sonderstandorte definiert. Die beiden Sonderstandorte Stendorfer Straße und Am Großen Geeren-Stader Landstraße werden im Zuge der Konzeptfortschreibung nicht mehr als Sonderstandorte definiert.

Weitere Sonderstandorte, die zur Gewährleistung der genannten Funktionen und Angebote weiterentwickelt werden sollen, sind für Ritterhude gegenwärtig nicht erkennbar, da es sich anderweitig entweder um solitäre Standorte mit z. T. nahversorgungsrelevantem Angebotsschwerpunkt (Standort Edeka) oder um solitäre Standorte ohne räumliches Entwicklungspotenzial für weitere Ansiedlungen (z. B. Baumärkte) handelt (d. h. keine Einzelhandelsagglomerationen).

### **6.3.2 Empfehlungen für die Sonderstandorte in Ritterhude**

Die empfohlenen Sonderstandorte sollen im Rahmen der Steuerungsleitsätze und der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven zur Erweiterung oder Neuan siedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment genutzt werden. Da Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment im Allgemeinen auch zur Angebotsverbesserung in Zentren beiträgt, ist ergänzend zu Ansiedlungen an den Sonderstandorten stets auch zu prüfen, inwieweit eine Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment alternativ auch im Ortszentrum Ritterhude realisiert werden könnte. Sofern städtebauliche Gründe nicht dagegen sprechen bzw. besondere städtebauliche Gründe dafür sprechen (z. B. Nachnutzung, Ersetzung zentrenrelevanter und zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente durch nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente) kann sekundär eine Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment auch außerhalb der ausgewiesenen Sonderstandorte erfolgen.

Nachfolgend werden die empfohlenen Sonderstandorte mit den wesentlichen Rahmenbedingungen sowie spezifischen Entwicklungsempfehlungen dargestellt. Die beiden Sonderstandorte Rosenhügel und An der Ihle werden als Nahversorgungs- und Sonderstandorte ausgewiesen, da es sich bei diesen Standorten um Sonderstandortbereiche handelt, die eine bedeutende Nahversorgungsfunktion übernehmen.

## SONDERSTANDORT GEWERBEPARK RITTERHUDE

### Administrative Grenzen

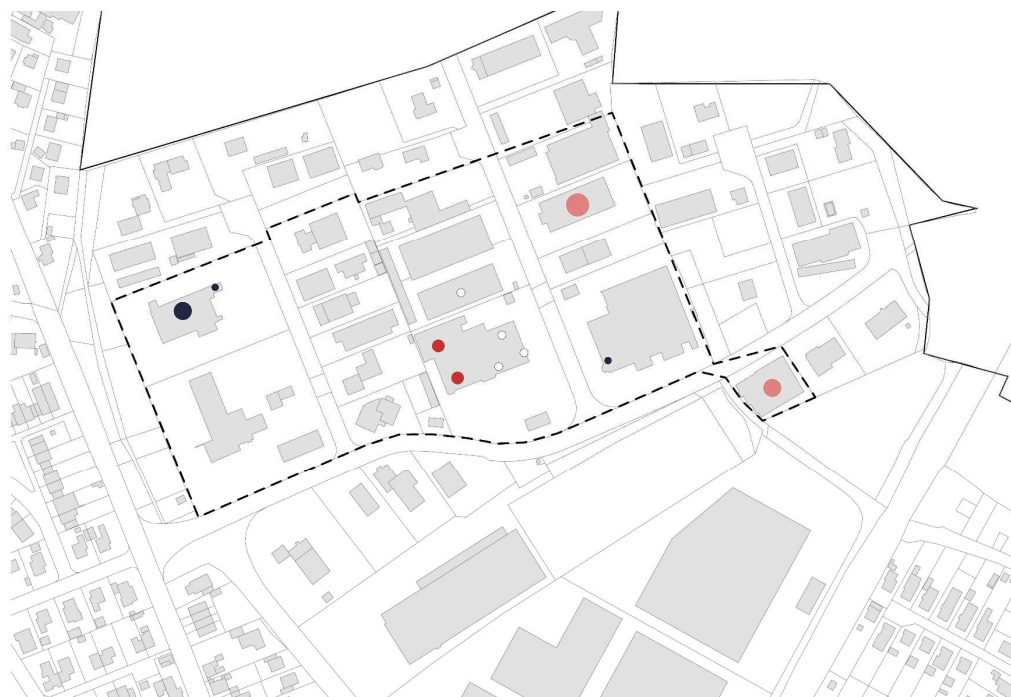
- Kommune
- Bundesland

### Funktion

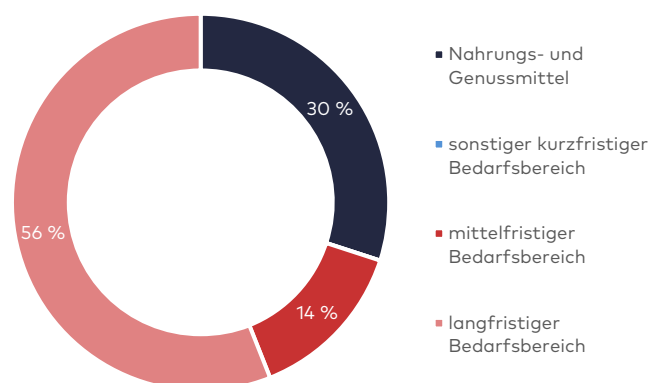
- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

### Betriebsgrößenstruktur in m<sup>2</sup>

- 0 - 99 m<sup>2</sup>
- 100 - 399 m<sup>2</sup>
- 400 - 799 m<sup>2</sup>
- 800 - 3.999 m<sup>2</sup>
- ab 4.000 m<sup>2</sup>



### Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



### Einzelhandelsstruktur

2020

Anzahl der Betriebe	7
Anteil gesamtstädtisch*	rd. 9 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	5.520
Anteil gesamtstädtisch*	rd. 12 %
Anzahl der Leerstände	4

### Magnetbetriebe

Freiraum Einrichtungen, Lidl, Babyland

### Empfehlungen/Zielvorstellungen

- Standortsicherung für bestehende Betriebe mit marktadäquaten internen Entwicklungsspielräumen unter der Voraussetzung der Reduzierung der Verkaufsflächen im zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortiment
- Keine Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- Positivstandort für den kleinflächigen und großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- Begrenzung von zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten (im Sinne der Steuerungsleitsätze)
- Mögliche Erweiterung des LIDL bei kleinräumiger Verlagerung in städtebaulich integrierte Lage

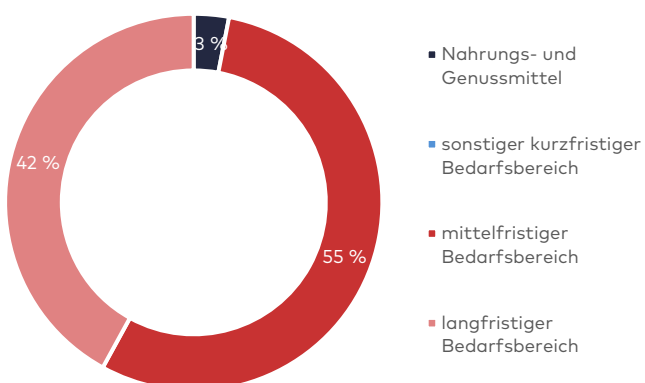
Abbildung 27: Sonderstandort Gewerbepark Ritterhude

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 05/2020; Kartengrundlage: Gemeinde Ritterhude; Verkaufsfläche gerundet; \* anteilig bezogen auf Gesamtgemeinde.

## SONDERSTANDORT AM GROBEN GEEREN-EKZ UND UMGEBUNG



### Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



### Einzelhandelsstruktur

2020

Anzahl der Betriebe	5
Anteil gesamtstädtisch*	rd. 6 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	540
Anteil gesamtstädtisch*	rd. 1 %
Anzahl der Leerstände	1

### Magnetbetriebe

Fliesen Röpke, Wunderschön

### Empfehlungen/Zielvorstellungen

- Standortsicherung für bestehende Betriebe mit marktadäquaten internen Entwicklungsspielräumen unter der Voraussetzung der Reduzierung der Verkaufsflächen im zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortiment
- Keine Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- Positivstandort für den kleinflächigen und großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- Begrenzung von zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten (im Sinne der Steuerungsleitsätze)

**Abbildung 28: Sonderstandort Am Groben Geeren-EKZ und Umgebung**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 05/2020; Kartengrundlage: Gemeinde Ritterhude; Verkaufsfläche gerundet; \* anteilig bezogen auf Gesamtgemeinde.

## SONDERSTANDORT IHLPOHL

### Administrative Grenzen

- Kommune
- Bundesland

### Funktion

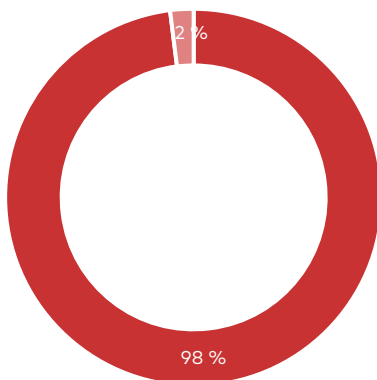
- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

### Betriebsgrößenstruktur in m<sup>2</sup>

- 0 - 99 m<sup>2</sup>
- 100 - 399 m<sup>2</sup>
- 400 - 799 m<sup>2</sup>
- 800 - 3.999 m<sup>2</sup>
- ab 4.000 m<sup>2</sup>



### Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

### Einzelhandelsstruktur

2020

Anzahl der Betriebe	9
Anteil gesamtstädtisch*	rd. 12 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	13.840
Anteil gesamtstädtisch*	rd. 30 %
Anzahl der Leerstände	-

### Magnetbetriebe

Toom Baumarkt, Hammer, Holz-Discounter

### Empfehlungen/Zielvorstellungen

- Standortsicherung für bestehende Betriebe mit marktadäquaten internen Entwicklungsspielräumen unter der Voraussetzung der Reduzierung der Verkaufsflächen im zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortiment
- Keine Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- Positivstandort für den kleinflächigen und großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- Begrenzung von zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten (im Sinne der Steuerungsleitsätze)

### Abbildung 29: Sonderstandort Ihlpohl

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 05/2020; Kartengrundlage: Gemeinde Ritterhude; Verkaufsfläche gerundet; \* anteilig bezogen auf Gesamtgemeinde.

## SONDERSTANDORT ROSENHÜGEL

### Administrative Grenzen

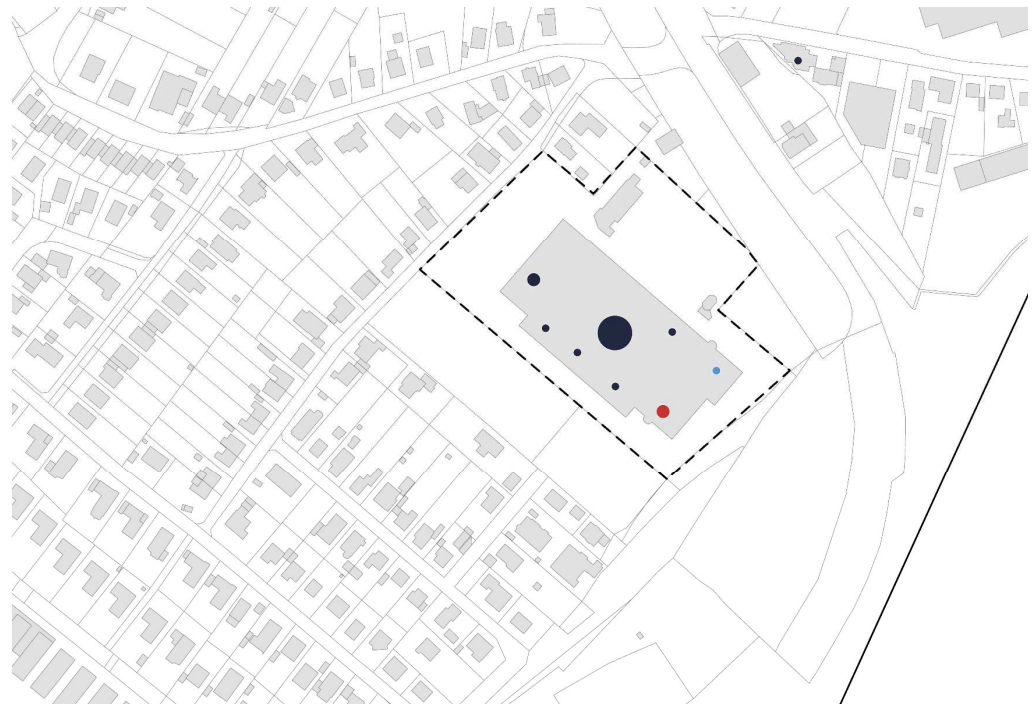
- Kommune
- Bundesland

### Funktion

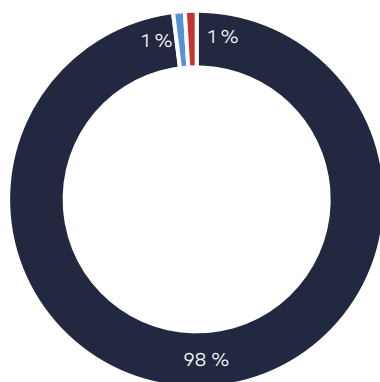
- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

### Betriebsgrößenstruktur in m<sup>2</sup>

- 0 - 99 m<sup>2</sup>
- 100 - 399 m<sup>2</sup>
- 400 - 799 m<sup>2</sup>
- 800 - 3.999 m<sup>2</sup>
- ab 4.000 m<sup>2</sup>



### Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

### Einzelhandelsstruktur

2020

Anzahl der Betriebe	8
Anteil gesamtstädtisch*	rd. 11 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	8.520
Anteil gesamtstädtisch*	rd. 18 %
Anzahl der Leerstände	-

### Magnetbetriebe

real, real Getränkemarkt

### Empfehlungen/Zielvorstellungen

- Standortsicherung für bestehende Betriebe mit marktadäquaten internen Entwicklungsspielräumen unter der Voraussetzung der Reduzierung der Verkaufsflächen im zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortiment
- Keine Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- Positivstandort für den kleinflächigen und großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- Begrenzung von zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten (im Sinne der Steuerungsleitsätze)
- Stärkung der städtebaulichen Integration (z. B. durch Ausbau von Wegeverbindungen)

### Abbildung 30: Sonderstandort Rosenhügel

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 05/2020; Kartengrundlage: Gemeinde Ritterhude; Verkaufsfläche gerundet; \* anteilig bezogen auf Gesamtgemeinde.

## SONDERSTANDORT AN DER IHLE

### Administrative Grenzen

- Kommune
- Bundesland

### Funktion

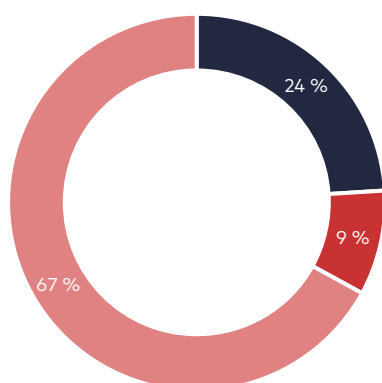
- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

### Betriebsgrößenstruktur in m<sup>2</sup>

- 0 - 99 m<sup>2</sup>
- 100 - 399 m<sup>2</sup>
- 400 - 799 m<sup>2</sup>
- 800 - 3.999 m<sup>2</sup>
- ab 4.000 m<sup>2</sup>



### Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

### Einzelhandelsstruktur

2020

Anzahl der Betriebe	6
Anteil gesamtstädtisch*	rd. 8 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	6.110
Anteil gesamtstädtisch*	rd. 13 %
Anzahl der Leerstände	-

### Magnetbetriebe

Aldi Nord, KiK, Möbel Boss, Hol Ab

### Empfehlungen/Zielvorstellungen

- Standortsicherung für bestehende Betriebe mit marktadäquaten internen Entwicklungsspielräumen unter der Voraussetzung der Reduzierung der Verkaufsflächen im zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortiment
- Keine Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- Positivstandort für den kleinflächigen und großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- Begrenzung von zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten (im Sinne der Steuerungsleitsätze)
- Stärkung der städtebaulichen Integration (z. B. durch Ausbau von Wegeverbindungen)

### Abbildung 31: Sonderstandort An der Ihle

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 05/2020; Kartengrundlage: Gemeinde Ritterhude; Verkaufsfläche gerundet; \* anteilig bezogen auf Gesamtgemeinde.

## SONDERSTANDORT HEIDKAMP

### Administrative Grenzen

- Kommune
- Bundesland

### Funktion

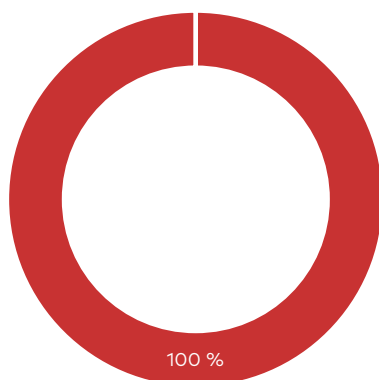
- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

### Betriebsgrößenstruktur in m<sup>2</sup>

- 0 - 99 m<sup>2</sup>
- 100 - 399 m<sup>2</sup>
- 400 - 799 m<sup>2</sup>
- 800 - 3.999 m<sup>2</sup>
- ab 4.000 m<sup>2</sup>



### Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

### Einzelhandelsstruktur

2020

Anzahl der Betriebe	3
Anteil gesamtstädtisch*	rd. 4 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	5.330
Anteil gesamtstädtisch*	rd. 12 %
Anzahl der Leerstände	1

### Magnetbetriebe

Weingärtner Bellandaris Gartencenter, Thiele & Fendel

### Empfehlungen/Zielvorstellungen

- Standortsicherung für bestehende Betriebe mit marktadäquaten internen Entwicklungsspielräumen unter der Voraussetzung der Reduzierung der Verkaufsflächen im zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortiment
- Keine Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- Positivstandort für den kleinflächigen und großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- Begrenzung von zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten (im Sinne der Steuerungsleitsätze)

### Abbildung 32: Sonderstandort Heidkamp

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 05/2020; Kartengrundlage: Gemeinde Ritterhude; Verkaufsfläche gerundet; \* anteilig bezogen auf Gesamtgemeinde.

## 6.4 SORTIMENTSLISTE

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Ritterhude als zentrenrelevant sowie als zentren- und nahversorgungsrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer Sortimentsliste erforderlich. Erst 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.

### 6.4.1 Methodische Herleitung

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist zum einen die Einzelhandelsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des Einzelhandelskonzeptes zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Es können hierbei auch solche 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 allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch erreichbar sein sollte.

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich allein genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz oder Zentren- und Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Kopplung mit anderen Sortimenten begründet.

---

## BEURTEILUNGSKRITERIEN FÜR DIE ZENTRENRELEVANZ VON SORTIMENTEN

### **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 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.

### **Zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,**

- die Merkmalen der Zentrenrelevanz entsprechen,
- die zugleich zu einem deutlichen Anteil ihres Bestands auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt sind und
- die dort zu einer flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung für die Wohnbevölkerung beitragen.

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

- die zentrale Lagen nicht 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.

Als Grundlage für die Bewertung der Sortimente nach Zentrenrelevanz findet die bestehende Sortimentsliste aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2008 Anwendung. Zusätzlich basiert die Herleitung der Sortimentsliste auf Inhalten und Aussagen des REHK Region Bremen. Im Rahmen des REHK Region Bremen werden die folgenden Sortimente als zentrenrelevant, zentren- und nahversorgungsrelevant sowie nicht zentrenrelevant definiert:

Zentrenrelevante Sortimente	Nahversorgungsrelevante Sortimente (gleichzeitig auch zentrenrelevant)	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Bastel- und Geschenkartikel Bekleidung aller Art Briefmarken Bücher Büromaschinen ohne Computer Campingartikel Computer, Kommunikationselektronik Elektrokleingeräte Elektrogroßgeräte Foto, Video Gardinen und Zubehör Glas, Porzellan, Keramik Haushaltswaren/ Bestecke Haus-, Heimtextilien, Stoffe Kosmetika und Parfümerieartikel Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle Leder- und Kürschnerwaren Musikalien Nähmaschinen Optik und Akustik Sanitätswaren Schuhe und Zubehör Spielwaren Sportartikel einschl. Sportgeräte Tonträger Uhren/ Schmuck, Gold- und Silberwaren Unterhaltungselektronik und Zubehör Waffen, Jagdbedarf	Arzneimittel (Schnitt-) Blumen Drogeriewaren Nahrungs- und Genussmittel Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf Reformwaren Zeitungen/ Zeitschriften Zooartikel	Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör Bauelemente, Baustoffe Beleuchtungskörper, Lampen Beschläge, Eisenwaren Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten Erde, Torf Fahrräder und Zubehör (motorisierte) Fahrzeuge aller Art und Zubehör Farben, Lacke Fliesen Gartenhäuser, -geräte Herde/ Öfen Installationsmaterial Küchen (inkl. Einbaugeräte) Möbel (inkl. Büromöbel) Pflanzen und -gefäße Rollläden und Markisen Werkzeuge

**Abbildung 33: Regionale Sortimentsliste (REHK Region Bremen 2014)**

Quelle: REHK Region Bremen 2014.

Die aufgeführten Sortimente sind unter Beachtung der zuvor genannten Beurteilungskriterien entsprechend auch in der Sortimentsliste für Ritterhude als zentrenrelevante bzw. zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente zu berücksichtigen.

#### 6.4.2 Sortimentsliste für Ritterhude

Im Ergebnis der rechtlichen Anforderungen, der methodischen Herleitung sowie auf Basis der aktuellen städtebaulichen Verortung der Verkaufsflächen und der dargestellten städtebaulichen Zielstellungen ergibt sich die folgende zu empfehlende Liste zentrenrelevanter sowie zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Ritterhude.

**Tabelle 14: Sortimentsliste für die Gemeinde Ritterhude (Kurzfassung)**

zentrenrelevante Sortimente	nahversorgungsrelevante Sortimente*	nicht zentrenrelevante Sortimente**
Augenoptik	Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	Baummarktsortiment i. e. S.***
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	Bettwaren
Bücher	Papier/Büroartikel/Schreibwaren	Elektrogroßgeräte
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	Erotikartikel
Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	(Schnitt-)Blumen	Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/ Sonnenschutz
Elektrokleingeräte	Zeitungen/Zeitschriften	Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)
Glas/Porzellan/Keramik	Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)
Haus-/Bett-/Tischwäsche		Kinderwagen
Haushaltswaren (Hausrat)		Lampen/Leuchten
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)		Matratzen
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)		Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
Musikinstrumente und Musikalien		Pflanzen/Pflanzartikel
Neue Medien/Unterhaltungselektronik		Reitsportartikel
Parfümerieartikel und Kosmetika		Sportgroßgeräte
Schuhe, Lederwaren		Teppiche (Einzelware)
Spielwaren		
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung) (ohne Reitsportartikel und Sportgroßgeräte)		
Uhren/Schmuck		
Waffen/Jagdbedarf/Angeln		

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; \* gleichzeitig auch zentrenrelevant; \*\* gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevant, erläuternd, aber nicht abschließend; \*\*\* umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/ Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen.

Die Sortimentsliste gemäß des Einzelhandelskonzepts aus dem Jahr 2008 kann weiterhin als plausibel und bewährt betrachtet werden. Gleichwohl ergeben sich folgende Überprüfungen und Änderungen mit der vorliegenden Fortschreibung:

- Ausweisung von nahversorgungsrelevanten Sortimenten **zur Erhöhung des Differenzierungsgrades** der Sortimentsliste und zum sicheren Umgang mit möglichen Ansiedlungsvorhaben.
- **Aktualisierung der Sortimentsbezeichnung** entsprechend dem WZ 2008 des Statistischen Bundesamtes zur Verbesserung der Handhabbarkeit sowie zur Gewährleistung einer hinreichend konkreten Nachvollziehbarkeit für die Zwecke der Bauleitplanung.
- Zusätzliche Darstellung der Sortimente **Waffen/Jagdbedarf/Angeln, Erotikartikel** (Einstufung als zentrenrelevant) und **Matratzen** (Einstufung als nicht zentrenrelevant) (bisher nicht einzeln berücksichtigt), um den Differenzierungsgrad der Sortimentsliste innerhalb dieser Bereich in Anbetracht der betrieblichen Realitäten sinnvoll zu erweitern.

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, 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. Zur Gewährleistung einer hinreichenden Bestimmtheit und Bestimmbarkeit erfolgt im Anhang eine Zuordnung der Kurzbezeichnungen der Sortimente zu den Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen.

## 6.5 STEUERUNGSLEITSÄTZE

Die Steuerungsleitsätze konkretisieren die übergeordneten Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung für alle Arten des Einzelhandels und für alle denkbaren Standortkategorien in Ritterhude und ermöglichen somit eine Steuerung der städtebaulich bestmöglichen Einzelhandelsentwicklung in der Zukunft.

### 6.5.1 Einordnung und Begründung der Steuerungsleitsätze

In den vorstehenden Kapiteln erfolgte eine Darstellung von übergeordneten Entwicklungszielstellungen, absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräumen, des künftigen Einzelhandelskonzeptes sowie einer Spezifizierung der zentrenrelevanten Sortimente. Für die konkrete Zulässigkeitsbewertung von Vorhaben oder die Ausgestaltung von Bebauungsplänen fehlt jedoch eine Verknüpfung dieser Konzeptbausteine zu einem Bewertungsinstrument. Dieses Instrument wird durch die nachfolgenden Steuerungsleitsätze zur Verfügung gestellt.

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

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen tragen diese Steuerungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei. Sie garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber.

Die Steuerungsleitsätze sind für Neubau- wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels konzipiert. Auf bestehende Einzelhandelsbetriebe, die nicht verändert werden, sind sie nicht anzuwenden. Der übliche genehmigungsrechtliche Bestandsschutz wird somit gewährleistet.

### 6.5.2 Steuerungsleitsätze für Ritterhude

Folgende Steuerungsleitsätze werden für Ritterhude empfohlen:

**Leitsatz I: Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment ist zukünftig nur im zentralen Versorgungsbereich vorzusehen.**

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen grundsätzlich nur auf den zentralen Versorgungsbereich konzentriert sein

- Im **ZVB Ortszentrum Ritterhude** primär und ohne Verkaufsflächenbegrenzung<sup>41</sup>, um eine weitere Spezialisierung und Qualifizierung der Einzelhandelslage zu begünstigen. Gleichzeitig wird durch eine Steuerung solcher wichtigen Einzelhandelsangebote ein Ungleichgewicht der sonstigen Standorte gegenüber dem Ortszentrum sowie die potenzielle Gefährdung des Zentrums verhindert.
- In **sonstigen Lagen** sollen zukünftig keine Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment vorgesehen werden. Geringfügige Verkaufsflächenerweiterungen können nach Leitsatz IV möglich sein.

Die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume dienen im ZVB Ortszentrum Ritterhude als Leitlinie, deren Überschreiten im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes beitragen kann. Die Entwicklungsspielräume stellen für das Ortszentrum daher keine Entwicklungsgrenze dar, da es sich beim Ortszentrum um einen gemeindeentwicklungspolitisch höchst bedeutsamen Einzelhandelsstandort handelt.

**Leitsatz II: Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist zukünftig primär in dem zentralen Versorgungsbereich und zur Gewährleistung der Nahversorgung sekundär auch an Nahversorgungsstandorten vorzusehen.**

Aufgrund der hohen Bedeutung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in dem zentralen Versorgungsbereich, sollen Einzelhandelsvorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment primär im **ZVB Ortszentrum Ritterhude**, sofern negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche (auch die der Nachbarkommunen) und auf die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtigungsverbot), angesiedelt werden.

Zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung können auch an Nahversorgungsstandorten<sup>42</sup> Lebensmittelmärkte sekundär empfohlen werden. Dabei soll (gemäß der übergeordneten Entwicklungszielstellungen) die flächendeckende Nahversorgung gestärkt werden, ohne dabei die zentralen Versorgungsbereiche zu schädigen oder in ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu beeinträchtigen (Beeinträchtigungsverbot). Die Verkaufsflächendimensionierung ist unter Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit herzuleiten. Dabei sind die Ziele und Grundsätze des LROP Niedersachsen (insb. Abschnitt 2.3, Ziffer 05, Satz 3) zu beachten.

Unabhängig davon kann in sonstigen städtebaulich integrierten Lagen nur deutlich nachgeordnet kleinflächiger Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment in Form so genannter Nachbarschaftsläden oder

<sup>41</sup> Sofern nicht landesplanerische und/oder städtebauliche Gründe (etwa der Schutz zentraler Versorgungsbereiche in Nachbarkommunen bzw. das Beeinträchtigungsverbot) eine (Teil-)Begrenzung erforderlich werden lassen.

<sup>42</sup> Neben den im Konzept ausgewiesenen (bestandsorientierten) Nahversorgungsstandorten können zukünftig auch weitere Lagen als Nahversorgungsstandort eingestuft werden, sofern sie die konzeptionellen Kriterien eines Nahversorgungsstandortes (siehe dazu auch Kapitel 6.2.1) erfüllen.

Convenience-Stores als Ergänzung zur bestehenden Nahversorgungsstruktur zulässig sein, sofern er der Versorgung des „engeren Gebietes“ dient und die Konzeptkonformität gewahrt wird.

In städtebaulich nicht integrierten Lagen ist zukünftig kein Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vorzusehen.

**Leitsatz III: Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollte primär an den ausgewiesenen Sonderstandorten angesiedelt werden, kann aber grundsätzlich im gesamten Gemeindegebiet vorgesehen werden.**

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollen primär an den Sonderstandorten angesiedelt werden, können aber grundsätzlich im gesamten Gemeindegebiet vorgesehen werden, wenn städtebauliche Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegen sprechen.

Aus städtebaulichen Gründen ist eine Fokussierung auf den zentralen Versorgungsbereich ratsam, um Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und eine Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges, auch im Interesse der Standortsicherung für Handwerksbetriebe sowie Betriebe des produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbes, entgegenzuwirken.

Großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist gemäß LROP Niedersachsen nur im zentralen Siedlungsgebiet zulässig.

Dabei ist außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente<sup>43</sup> auf bis zu 10 % bzw. max. 800 m<sup>2</sup> der Gesamtverkaufsfläche je Betrieb zu begrenzen. Eine ausdifferenzierte Begrenzung der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente sollte im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.<sup>44</sup>

Zudem soll stets eine deutliche Zuordnung des Randsortimentes zum Hauptsortiment gegeben sein (z. B. Wohneinrichtungszubehör als Randsortiment in Möbelmärkten, Zooartikel als Randsortiment in Gartenmärkten, Berufsbekleidung als Randsortiment in Baumärkten, nicht jedoch Bekleidung generell oder Unterhaltungselektronik). Hierdurch werden Vorhaben aus Kundensicht klar definiert und es wird eine Angebotsdiversität jenseits der zentralen Versorgungsbereiche vermieden.

---

<sup>43</sup> Der Begriff Randsortimente ist durch die Rechtsprechung konkretisiert. Hierzu sei unter anderem auf das Urteil des OVG NRW – AZ: 7 A D 108/96.NE verwiesen. Es muss eine eindeutige Zuordnung des Randsortiments zum Hauptsortiment möglich sein.

<sup>44</sup> Davon ausgenommen sind etwaige Festlegungen im RROP bzw. einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept im Sinne des Ziels 2.3 Ziffer 06b des LROP Niedersachsen.

**Leitsatz IV: Bestehenden Einzelhandelsbetrieben kann ausnahmsweise im Sinne des Bestandsschutzes eine einmalige, geringfügige Verkaufsflächenerweiterung innerhalb der Geltungsdauer des Konzeptes gewährt werden.**

Im Sinne des Bestandsschutzes soll auch der wirtschaftliche Fortbestand von Einzelhandelsbetrieben gewährleistet werden, die nicht den konzeptionellen Anforderungen entsprechen. Eine solche geringfügige Verkaufsflächenerweiterung kann einmalig innerhalb der Geltungsdauer des Einzelhandelskonzeptes durchgeführt werden und bedarf zusätzlich einer Einzelfallprüfung anhand folgender Anforderungen, um geringfügige Verkaufsflächenanpassungen zu begründen:

- städtebauliche/gemeindeentwicklungspolitische (Ziele/Grundsätze des EHK),
- auswirkungsbezogene (absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen).
- landesplanerische (LROP Niedersachsen),
- rechtliche (siehe Urteil OVG NRW vom 08.10.2018, AZ.: 10 D 56/18.NE)
- und betreiberseitige.

Dabei ist eine geringfügige Verkaufsflächenerweiterung primär dazu gedacht, interne Betriebsabläufe zu optimieren oder Modernisierungen durchzuführen. Unter einer geringfügigen Verkaufsflächenerweiterung ist i. d. R. eine Erhöhung der Verkaufsfläche um bis zu 5 % zu verstehen (bei einem angenommenen Fortschreibungsrhythmus von 5 Jahren). Zudem dürfen keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich oder die wohnortnahe Grundversorgung entstehen.

**Leitsatz V: Ausnahmsweise kann eine Entwicklungsfläche zur Ansiedlung eines einzelhandelsbasierten Vorhabens in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen werden.**

Dieser Sachverhalt ist an eine intensive Einzelfallprüfung geknüpft, welche mindestens die folgenden Kriterien enthalten soll und weiterhin durch Ratsbeschluss der Gemeinde Ritterhude politisch legitimiert werden muss:

- Für das Einzelhandelsvorhaben stehen im ZVB nachweislich **keine Entwicklungsflächen** zur Verfügung.
- Die Entwicklungsfläche befindet sich in einer **städtebaulich integrierten Lage**.
- Das Einzelhandelsvorhaben ist mit der Einzelhandelsstruktur im ZVB **funktional abgestimmt** (sowohl sortiments- als auch verkaufsflächenbezogen) und **ergänzt/arrondiert** das Angebot im ZVB.
- Die Entwicklungsfläche steht in einem **direkten städtebaulich-funktionalen Zusammenhang** mit dem ZVB.
- Die Erweiterung entspricht einer **gemeindeentwicklungspolitisch abgewogenen** Fortentwicklung des ZVB (als Ganzes) und ist abgestimmt mit den **gesamtstädtischen Leitsätzen** zur verkaufsflächen-, standort- und sortimentsbezogenen Fortentwicklung der Einzelhandelsstrukturen in Ritterhude.

**Leitsatz VI: Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben, 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 und
- eine Verkaufsflächenobergrenze von **max. 800 m<sup>2</sup>** nicht überschreitet.

Eine ausdifferenzierte Begrenzung der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente sollte im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

Ebenso sind nur Verkaufsstellen zulässig, welche im überwiegenden Maß **selbst hergestellte Waren** veräußern sowie im Falle eines Handwerksbetriebs solche Waren, welche der Kunde des jeweiligen Gewerks als **branchenübliches Zubehör** betrachtet oder die im Zusammenhang mit der erbrachten Dienstleistung stehen.

In jedem Fall ist eine solche Verkaufsstelle im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens als „Fabrik- oder Werksverkauf“ bzw. als „Handwerksbetrieb mit Zubehör“ zu beantragen.

Entsprechende Ausnahmeregelungen für den ‚Annexhandel‘ auf Grundlage des § 31 Abs. 1 BauGB sind entsprechend sorgfältig in Hinblick auf die Anforderungen an die Bestimmtheit auszuarbeiten (vgl. OVG NRW 10 A 1343/12; OVG NRW 2 D 13/14.NE).

Für landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich ergeben sich die Bestimmungen über die Regelungsinhalte des § 35 BauGB.

Durch diese standardisierten Leitsätze werden vorhabenbezogene und bauleitplanerische Zulässigkeitsfragen in der Gemeinde Ritterhude künftig effizient zu beantworten sein, womit nicht zuletzt auch eine Verfahrensbeschleunigung erreicht werden kann.

# 7 Schlusswort

Die Gemeinde Ritterhude verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur über die notwendige Ausgangsbasis für eine Stärkung der vorhandenen Standorte, insbesondere dem zentralen Versorgungsbereich mit klar definierten Versorgungsaufgaben. Während der Erarbeitung dieses Einzelhandelskonzeptes wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung und der parallel einberufenen Lenkungsgruppe – Entwicklungsempfehlungen und künftige Leitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben abzuleiten.

In diesem Bericht werden die notwendigen Instrumente vorgestellt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten formuliert und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen (siehe Kapitel 6). Durch den Beschluss des Einzelhandelskonzeptes durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung zu einer insbesondere zu berücksichtigenden sonstigen städtebaulichen Planung, die also mit hohem Gewicht in die Abwägung einzustellen ist (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB). Zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen zu gewährleisten (siehe Abbildung 34).

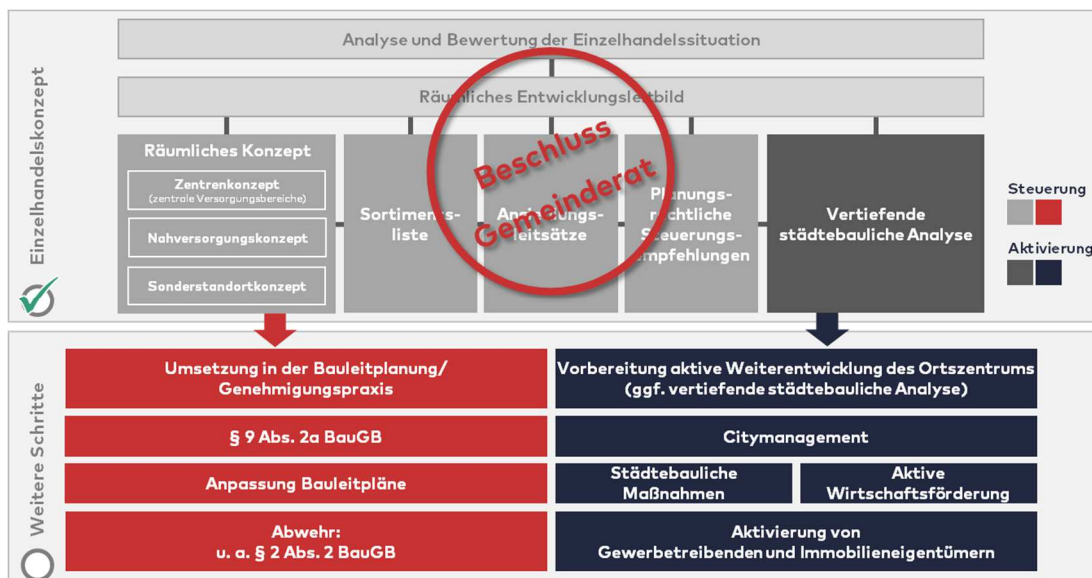


Abbildung 34: Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Gemeindeentwicklungspolitik

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Obschon dieses Einzelhandelskonzept zunächst ein primär gemeindeplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung oder des Citymanagements. Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für neue große wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben (etwa in dem zentralen Versorgungsbereich), für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen (etwa dem Branchenmix) sowie für prozessbe-

gleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung. Insbesondere kann das Einzelhandelskonzept erste Erkenntnisse für eine aktive Weiterentwicklung des Ortszentrums bieten.

Aufgrund der hohen Dynamik im Einzelhandel ist mittelfristig auch weiterhin ein Bedarf zur Fortschreibung der einzelhandelsbezogenen Grundlagenermittlung und Zielerarbeitung für ein zu aktualisierendes Einzelhandelskonzept – inkl. einer flächendeckenden Vollerhebung des Einzelhandels – zu erkennen.

Insbesondere die konzeptionellen Bausteine des Konzepts bedürfen einer Erfolgskontrolle und ggf. einer laufenden Fortschreibung. Ob ein solcher Bedarf zur Fortschreibung erkennbar ist, sollte erfahrungsgemäß alle fünf Jahre bewertet werden. Zudem sollte auch bei erheblichen Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung geprüft werden, inwieweit eine Fortschreibung des Konzepts erfolgen sollte.

# Literatur- und Quellenverzeichnis

## LITERATUR

---

**Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.) (2017):** Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren. Bonn.

**Hahn-Gruppe (Hrsg.) (2019):** Retail Real Estate Report Germany 2017/2018. Bergisch Gladbach.

**Handelsverband Deutschland (HDE) / IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2019):** Online-Monitor 2017. Berlin.

**ILG Gruppe (Hrsg.) (2016):** Der Mieter im Fokus – Handelsimmobilien neu Denken. Ausgabe 2016/2017. München.

**ILG Gruppe (Hrsg.) (2019):** Der Mieter im Fokus – Handelsimmobilien neu Denken. Ausgabe 2017/2018. München.

**IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2019):** Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2017. Köln.

**Kuschnerus, Ulrich / Bishopink, Olaf / Wirth, Alexander (2018):** Der standortgerechte Einzelhandel. 2. Auflage. Bonn.

**Kommunalverbund Bremen/Niedersachsen e. V. (Hrsg.) (2014):** Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen. Delmenhorst.

**Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2008):** Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2008. Wiesbaden.

**Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2015):** Bevölkerung Deutschlands bis 2060 – 13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung. Wiesbaden.

## DATENBANKEN

---

**Bertelsmann Stiftung (Hrsg.):** [wegweiser-kommune.de](http://wegweiser-kommune.de)

**EHI Retail Institute (Hrsg.):** [handelsdaten.de](http://handelsdaten.de)

**Handelsverband Deutschland (Hrsg.):** [einzelhandel.de](http://einzelhandel.de)

**Kommunalverbund Bremen/Niedersachsen e. V. (Hrsg.):** [demografie-monitoring.de](http://demografie-monitoring.de)

**Statistische Ämter der Länder und des Bundes (Hrsg.):** [regionalstatistik.de](http://regionalstatistik.de)

**Statistisches Bundesamt (Hrsg.):** [destatis.de](http://destatis.de)

# Abbildungsverzeichnis

<b>ABBILDUNG</b>		<b>SEITE</b>
Abbildung 1:	Erarbeitungsschritte des Einzelhandelskonzeptes.....	13
Abbildung 2:	Gesellschaftliche Wandlungsprozesse .....	16
Abbildung 3:	Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel .....	18
Abbildung 4:	Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten.....	19
Abbildung 5:	Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz .....	21
Abbildung 6:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Ritterhude und Umgebung .....	25
Abbildung 7:	Einzugsgebiet der Gemeinde Ritterhude.....	26
Abbildung 8:	Einzelhandelsbestand in Ritterhude nach Warengruppen und Lagebereichen.....	28
Abbildung 9:	Sortimentspezifische Einzelhandelszentralität von Ritterhude.....	32
Abbildung 10:	Verkaufsflächenanteile im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt.....	40
Abbildung 11:	Räumliche Nahversorgungssituation von Ritterhude .....	42
Abbildung 12:	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Ritterhude.....	48
Abbildung 13:	Methodik zur Ermittlung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsperspektiven .....	50
Abbildung 14:	Einwohnerprognose für Ritterhude .....	51
Abbildung 15:	Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland....	52
Abbildung 16:	Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel .....	53
Abbildung 17:	Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz .....	53
Abbildung 18:	Anteil B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2018 und 2025 (Prognose).....	54
Abbildung 19:	Warenspezifische Entwicklungsperspektive für Ritterhude.....	56
Abbildung 20:	Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen .....	61
Abbildung 21:	Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Ritterhude.....	65
Abbildung 22:	Bewertung des Standortes Herrhausenstraße (Bestandsstandort LIDL) .....	68
Abbildung 23:	Bewertung des Standortes Stader Landstraße (Bestandsstandort Edeka) .....	69

Abbildung 24:	Bewertung des Standortes Hüderbeek (Potenzialstandort Edeka) .....	70
Abbildung 25:	Bewertung des Standortes An der Ihle (Aldi Nord).....	71
Abbildung 26:	Bewertung des Standortes Rosenhügel (real) .....	72
Abbildung 27:	Sonderstandort Gewerbepark Ritterhude .....	78
Abbildung 28:	Sonderstandort Am Großen Geeren-EKZ und Umgebung .....	79
Abbildung 29:	Sonderstandort Ihlpohl.....	80
Abbildung 30:	Sonderstandort Rosenhügel.....	81
Abbildung 31:	Sonderstandort An der Ihle .....	82
Abbildung 32:	Sonderstandort Heidkamp .....	83
Abbildung 33:	Regionale Sortimentsliste (REHK Region Bremen 2014) .....	86
Abbildung 34:	Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Gemeindeentwicklungspolitik .....	93

# Tabellenverzeichnis

<b>TABELLE</b>		<b>SEITE</b>
Tabelle 1:	Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen.....	14
Tabelle 2:	Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Gemeinde Ritterhude.....	23
Tabelle 3:	Sozioökonomische Rahmenbedingungen des Landkreises Osterholz .....	23
Tabelle 4:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen.....	24
Tabelle 5:	Einzelhandelsbestand in Ritterhude .....	27
Tabelle 6:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Ritterhude.....	31
Tabelle 7:	Gesamtstädtische Kennwerte im Vergleich.....	33
Tabelle 8:	Innenstadtrelevante Kennwerte im Vergleich .....	38
Tabelle 9:	Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Ritterhude.....	39
Tabelle 10:	Nahversorgungsrelevante Kennwerte im Vergleich .....	41
Tabelle 11:	Relevante, gesamtstädtische Kennwerte im Vergleich .....	43
Tabelle 12:	Relevante Rahmenbedingungen für die warengruppenspezifische Entwicklungsperspektive von Ritterhude.....	56
Tabelle 13:	Warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven für die Gemeinde Ritterhude bis 2025.....	57
Tabelle 14:	Sortimentsliste für die Gemeinde Ritterhude (Kurzfassung) ...	87
Tabelle 15:	Sortimentsliste für die Gemeinde Ritterhude (Langfassung)	100

# Abkürzungsverzeichnis

<b>BauGB</b>	Baugesetzbuch	<b>niL</b>	städtebaulich nicht integrierte Lage
<b>BauNVO</b>	Baunutzungsverordnung	<b>NRW</b>	Nordrhein-Westfalen
<b>BBSR</b>	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung	<b>NuG</b>	Nahrungs- und Genussmittel
<b>BGF</b>	Bruttogeschossfläche	<b>NVS</b>	Nahversorgungsstandort
<b>BNVS</b>	Besonderer Nahversorgungsstandort	<b>NVZ</b>	Nahversorgungszentrum
<b>BVerfGH</b>	Bundesverfassungsgerichtshof	<b>ÖPNV</b>	öffentlicher Personennahverkehr
<b>BVerwG</b>	Bundesverwaltungsgericht	<b>OVG</b>	Oberverwaltungsgericht
<b>Drog</b>	Drogeriewaren	<b>REHK</b>	regionales Einzelhandelskonzept
<b>EH</b>	Einzelhandel	<b>RROP</b>	regionales Raumordnungsprogramm
<b>EHK</b>	Einzelhandelskonzept	<b>siL</b>	städtebaulich integrierte Lage
<b>EuGH</b>	Europäischer Gerichtshof	<b>VG</b>	Verwaltungsgericht
<b>EW</b>	Einwohner	<b>VKF</b>	Verkaufsfläche
<b>GVKF</b>	Gesamtverkaufsfläche	<b>ZVB</b>	zentraler Versorgungsbereich
<b>IZ</b>	InnenStadtzentrum		
<b>LROP</b>	Landes-Raumordnungsprogramm		
<b>MIV</b>	motorisierter Individualverkehr		

# Anhang

**Tabelle 15: Sortimentsliste für die Gemeinde Ritterhude (Langfassung)**

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
<b>zentrenrelevante Sortimente</b>		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)
Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	aus 47.78.3 aus 47.59.9 aus 47.62.2	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Korb-, Korb- und Flechtwaren) Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Postern)
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit 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)
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	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	47.41 47.42 47.43 47.63 47.78.2	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen
Parfümerieartikel und Kosmetika	aus 47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen)
Schuhe/Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung) (ohne Reitsportartikel und Sportgroßgeräte)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NICHT: Einzelhandel mit Campingartikeln, Anglerbedarf, Reitsportartikel und Sportgroßgeräte)
Uhren/Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
<b>zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b>		
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	aus 47.75 aus 47.78.9	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen) Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Wasch- und Putzmittel)
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	aus 47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Papier/Büroartikel/Schreibwaren	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Postern sowie Künstler- und Bastelbedarf)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
(Schnitt-)Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Blumen)
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen

Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren
<b>nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente**</b>		
Baumarktsortiment i. e. S.***	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NICHT: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
	47.52.3	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf
	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kohle und Holz)
Bettwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Bettwaren)
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrpülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Erotikartikel	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Erotikartikeln)
Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)
	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche und Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufgaben o. ä.)
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten, Bedarfsartikel für den Garten)
	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	45.32 aus 45.40	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Kraftradteilen und -zubehör)
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)
Lampen/Leuchten	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Matratzen	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen)
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1 47.79.1 aus 47.59.9	Einzelhandel mit Wohnmöbeln Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Garten- und Campingmöbeln)
Pflanzen/Pfanzartikel	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Reitsportartikel	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Reitsportartikel)
Sportgroßgeräte	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Sportgroßgeräte)
Teppiche (Einzelware)	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 47.78.9 aus 47.64.2	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition) Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Anglerbedarf)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; \* WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008; \*\* Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Ritterhude als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend; \*\*\* umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/ Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen.

---

## **KONTAKT**

### **Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH**

info@Stadt-handel.de

www.Stadt-handel.de

Amtsgericht Essen

Partnerschaftsregister-  
nummer PR 3496

Hauptsitz Dortmund

### **Standort Dortmund**

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

### **Standort Hamburg**

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

### **Standort Karlsruhe**

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

### **Standort Leipzig**

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43