

Kon- zept

05/2023

Neuaufstellung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Leck

- Endbericht -

beschlossen in der Sitzung der Gemeindevertretung Leck am 27.04.2023



Impressum

AUFTRAGNEHMER

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

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund
Handelsregisternummer
HRB 33826
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 Leck über das
Amt Südtondern**

Marktstraße 12
25899 Niebüll

VERFASSER

**Dipl.-Ing. Marc Föhler
Andreas Q. Schuder, Geogr. M.A.
Björn Wickenfeld, M. Sc.**
Dortmund/Hamburg, 09.05.2023

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 hat bei der Umsetzung des vorliegenden Projektes mit der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Hörder Hafenstraße 11, 44263 Dortmund) zusammengearbeitet. Mögliche Mitarbeiter der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR sind bei den Verfasserangaben mit dem Zusatz „GbR“ gekennzeichnet.

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Einführung	4
2	Rechtliche Rahmenvorgaben	6
2.1	Rechtliche Einordnung von Einzelhandelskonzepten	6
2.2	Raumordnerische Regelungen	7
3	Methodik	12
4	Markt- und Standortanalyse	15
4.1	Trends im Einzelhandel	15
4.2	Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen	25
4.3	Gesamtgemeindliche Nachfrageanalyse	27
4.4	Gesamtgemeindliche Angebotsanalyse	31
4.5	Städtebaulich-funktionale Analyse	38
4.6	Nahversorgungsanalyse	42
5	Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung	46
5.1	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Leck	46
5.2	Absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektiven	47
6	Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Leck	58
6.1	Zentrenkonzept	58
6.2	Konzept für Ergänzungsstandorte	66
6.3	Handlungsprioritäten zur Nahversorgung	68
6.4	Sortimentsliste	70
6.5	Steuerungsleitsätze	72
7	Bau- und planungsrechtliche Empfehlungen	78
8	Schlusswort	83

Zielsetzung der Gemeinde Leck ist es, die Funktion als vitaler Handels-, Dienstleistungs- und Wohnstandort zu sichern und zielgerichtet weiterzuentwickeln. Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sind in der Gemeinde Leck überwiegend im historisch gewachsenen Ortszentrum verortet. Somit gehört der Erhalt und die Stärkung eines lebendigen, multifunktionalen und attraktiven Ortszentrums – insbesondere auch im Kontext der aktuellen Strukturwandlungsprozesse, die sich im Zuge der Corona-Pandemie nochmals beschleunigt haben – zu den wesentlichen Zukunftsaufgaben der Gemeinde Leck. Dabei kommt dem Einzelhandel im Ortszentrum eine Schlüsselrolle zu, um diesen vielfältigen Herausforderungen gerecht zu werden. Gleichzeitig gilt es, ortskernverträgliche Einzelhandelsstrukturen an weiteren Einkaufslagen (insbesondere im Gewerbegebiet Nord) zu ermöglichen. Überdies soll eine angemessene und zukunftsfähige Nahversorgungsstruktur gesichert und entwickelt werden, die auf die aktuellen und künftigen Bedarfe ausgerichtet ist. In diesem Zusammenhang ist die (regionalplanerisch festgelegte) Mitversorgungsfunktion der Gemeinde für den Nahbereich Leck zu berücksichtigen.

Flankierend sind die relevanten bundesweiten Trends, die sich u. a. in veränderten Rahmenbedingungen auf der Angebotsseite (z. B. steigende Standortanforderungen, Online-Handel) und der Nachfrageseite (z. B. demografischer Wandel, Individualisierungsprozesse, Änderungen im Konsumverhalten) ausdrücken, sowie landesplanerische und städtebauliche Zielvorstellungen auf Basis gesetzlicher Grundlagen und aktueller Rechtsprechungen (u. A. EuGH-Urteil zur Dienstleistungsrichtlinie) Rechtsprechungen zu würdigen .

Die Gemeinde Leck beabsichtigt mit der Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes, die Weiterentwicklung des Einzelhandels auf eine entsprechend tragfähige, städtebaulich-funktional ausgewogene, rechtssichere und zeitgemäße Gesamtkonzeption zu gründen. Hierdurch soll die Leitfunktion des Einzelhandels im Ortszentrum stabilisiert bzw. ausgebaut und gleichzeitig dessen die Vitalität und Attraktivität wie auch die der weiteren Versorgungsstandorte gesichert werden.

Insgesamt werden im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes die folgenden Schwerpunkte gesetzt:

- Aufstellung einer aktuellen Einzelhandelskonzeption auf Grundlage der Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung;
- Markt- und Standortanalyse zur aktuellen Einzelhandelssituation in der Gemeinde Leck (inkl. flächendeckender Vollerhebung);
- Ableitung übergeordneter Entwicklungszielstellungen zur Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandels in der Gemeinde Leck;
- Darstellung einer zukünftigen absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektive;
- Erarbeitung eines neuen Zentren- und Standortmodells, dabei Beschreibung, Funktionszuweisung, Abgrenzung und standortspezifische Entwicklungsempfehlungen für das „Ortszentrum Leck“ und das „Gewerbegebiet Nord“;

- Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen und städtebaulich zielführenden Nahversorgungsstruktur in der Gemeinde Leck;
- Erarbeitung einer ortsspezifischen Sortimentsliste;
- Steuerungsleitsätze in Form klar formulierter Entwicklungsempfehlungen, die insbesondere vorhabenspezifische Zulässigkeitsentscheidungen und rechtssichere bauleitplanerische Festsetzung vorbereiten.

Um auch zukünftig eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur in Leck 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 Gemeindemarketing sowie die Bürgerinnen und 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 sowie ergänzend in zwei Facharbeitskreisen erörtert. Zur Erfassung des „lokalen Wissens“ fand weiterhin ein Spaziergang im Ortszentrum von Leck statt (siehe Kapitel 3). Auf diese Weise wurde im Erarbeitungsprozess sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und auch die besonderen örtlichen Gegebenheiten in Leck Berücksichtigung finden.

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandelskonzepten werden die relevanten landes- und regionalplanerischen Vorgaben skizziert. Weitere rechtliche Rahmenbedingungen (zum Beispiel 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 gesamte Einzelhandels- und Zentrenkonzept auch die **aktuelle Rechtsprechung zur Dienstleistungsrichtlinie des Europäischen Gerichtshofes**.¹ 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 (zum Beispiel Schutz zentraler Versorgungsbereiche) aufgebaut sind und somit die Entwicklungen lenken und nicht begrenzen 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 Einzelhandels- und Zentrenkonzept sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die dazu ergangene Rechtsprechung². 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

¹ vergleiche Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123)
² 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).

dar. Die Bedeutung von kommunalen Einzelhandelskonzepten für die Rechtfertigung der Planung hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) deutlich hervor gehoben.³

Darüber hinaus gewährleistet das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept eine Konformität zu den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 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 Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 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 Leck wesentlichen Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung beschrieben.

Landesplanerische Vorgaben

In der am 17.12.2021 in Kraft getretenen Fortschreibung des Landesentwicklungsplans (LEP) Schleswig-Holstein 2021 (Kapitel 3.10 Einzelhandel) finden sich folgende Ziele **[Z]** und Grundsätze **[G]** zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels, die bei der Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Leck Beachtung bzw. Berücksichtigung finden:

- **[3.10 (1) G]**
Grundsatz der Raumordnung ist es, eine ausgewogene Handels- und Dienstleistungsstruktur zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft im Land zu gewährleisten. Hierzu ist ein breites Spektrum von Einrichtungen unterschiedlicher Größen, Betriebsarten und Angebotsformen erforderlich. Die Einrichtungen sollen nach Größe und Angebot differenziert verteilt mit Schwerpunkten in den Zentralen Orten bereitgestellt werden.
- **[3.10 (2) G]**
In allen Gemeinden sollen in guter, fußläufig erreichbarer Zuordnung zu den Wohngebieten ausreichende Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) bei guter Einbettung in die Siedlungsstruktur (Wohngebiete) angestrebt werden.
- **[3.10 (3) Z]**
(1) Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher im Sinne von § 11

³ Vgl. BVerwG Urteile vom 27.03.2013 – AZ: 4 CN 6/11, 4 CN 7/11, 4 C 13/11.

Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität in der Regel nur in Oberzentren, Mittelzentren, Unterzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums oder Stadtrandkernen I. Ordnung mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums, Unterzentren oder Stadtrandkernen I. Ordnung und Ländlichen Zentralorten oder Stadtrandkernen II. Ordnung ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden (Zentralitätsgebot).

(2) Hersteller-Direktverkaufszentren als besondere Form des großflächigen Einzelhandels sind nur in Oberzentren zulässig.

(3) Ausnahmsweise dürfen großflächige Vorhaben im Sinne von Absatz 1 in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zugelassen werden, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 4 bis 6 (Beeinträchtigungsverbot, Kongruenzgebot und Integrationsgebot) entsprechen und alternativ

- die zu prognostizierende Umsatzerwartung der sortimentspezifischen Kaufkraft im Gemeindegebiet entspricht,
- nach den raumstrukturellen Gegebenheiten der Sicherung der Nahversorgung dienen,
- diese mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums und Unterzentren sowie Ländlichen Zentralorten zusammengewachsen sind (baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines Zentralen Ortes oder Stadtrandkerns, das die kommunale Grenze überschreitet),
- sich das Vorhaben auf den Handel mit nicht-zentrenrelevanten und raumbeanspruchenden Hauptsortimenten. Das zentrenrelevante Randsortiment eines derartigen Vorhabens soll 10 Prozent der Verkaufsfläche (VK) nicht überschreiten (Ziel 6 Z (3)).

▪ **[3.10 (4) Z]**

(1) Die Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO darf die Versorgungsfunktion Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen und keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der planenden Gemeinde oder in anderen Gemeinden erwarten lassen (Beeinträchtigungsverbot).

(2) Gleichfalls darf die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO keine schädlichen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs für die Bevölkerung im Einzugsgebiet erwarten lassen.

▪ **[3.10 (5) Z]**

Bei der Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO ist sicherzustellen, dass das Einzugsgebiet der als zulässig festgesetzten Einzelhandelsnutzungen den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet (Kongruenzgebot). Verflechtungsbereich der Standortgemeinde ist

1. für Mittel- und Oberzentren für Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie für Zentrale Orte unterhalb der Ebene der Mittelzentren für alle Einzelhandelseinrichtungen der Nahbereich,

2. für Mittel- und Oberzentren für alle Einzelhandelseinrichtungen außer solchen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten der Mittelbereich und
 3. für Gemeinden ohne zentralörtliche Bedeutung für alle Einzelhandelseinrichtungen das Gemeindegebiet.
- **[3.10 (6) Z]**
 - (1) Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten (gemäß Anlage 4) ist nur in zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig (Integrationsgebot). Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (gemäß Anlage 4) sind auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig (siedlungsstrukturelles Integrationsgebot).
 - (2) Die Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO an den Zu- und Abfahrten von Bundesautobahnen außerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets ist grundsätzlich ausgeschlossen.
 - (3) Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente in der Regel auf 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen.
 - (4) In Mittelzentren mit mehr als 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Verflechtungsbereich und Oberzentren darf ausnahmsweise die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche überschreiten, wenn der Nachweis geführt werden kann, dass keine schädlichen Auswirkungen im Sinne von Absatz 4 (Beeinträchtungsverbot) zu erwarten sind (Einzelfallprüfung).
 - (5) Randsortimente müssen im funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptsortiment stehen.
 - **[3.10 (7) Z]**

Durch geeignete bauleitplanerische Darstellungen und Festsetzungen ist sicherzustellen, dass in solchen städtebaulichen Lagen, in denen Kern- oder Sondergebiete für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO nach den Zielen dieses Abschnitts nicht dargestellt und festgesetzt werden dürfen, keine Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben im räumlichen Zusammenhang entstehen, von denen Wirkungen wie von Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO ausgehen können.
 - **[3.10 (8) G]**

Die Ausweisung neuer Flächen für den großflächigen Einzelhandel soll grundsätzlich interkommunal zwischen den Zentralen Orten eines Mittel-

bereichs sowie im Einzelfall mit den gleich- beziehungsweise höherrangigen Zentralen Orten benachbarter Mittelbereiche im Einzugsbereich der geplanten großflächigen Einzelhandelseinrichtung abgestimmt werden.

▪ **[3.10 (9) Z]**

Von einzelnen Vorgaben der Absätze 1 bis 7 und 11 kann im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens auf der Basis eines interkommunal abgestimmten Konzepts (regionales oder Stadt-Umland-Einzelhandelskonzept) unter Berücksichtigung der sonstigen Erfordernisse der Raumordnung abgewichen werden.

▪ **[3.10 (10) G]**

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen in örtliche und regionale ÖPNV-Netze eingebunden werden.

▪ **[3.10 (11) Z]**

Für bestehende Einzelhandelsstandorte, die mit dem landesplanerischen Zielen dieses Abschnitts unvereinbar sind, ist abweichend von den Zielen dieses Abschnitts die Darstellung und Festsetzung als Bestands-Sondergebiete zulässig. Dabei sind die zulässigen Verkaufsflächen und Sortimente entsprechend dem gegebenen baurechtlichen Bestandsschutz der vorhandenen Betriebe zu beschränken. Nutzungsänderungen zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe in nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe sind planerisch zulässig. Ausnahmsweise sind einmalig auch geringfügige Erweiterungen zulässig, wenn durch den Einzelhandelsbetrieb

1. keine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit Zentraler Orte und
2. keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind oder weiter verstärkt werden sowie
3. auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs durch Erweiterungen nicht beeinträchtigt wird.

Erweiterungen gelten in der Regel bis zu einer Größenordnung von 5 Prozent der Verkaufsfläche als geringfügig. Darüberhinausgehende Erweiterungen können nur ausnahmsweise als geringfügig angesehen werden, wenn sie funktional neutral sind, insbesondere keine neuen Betriebstypen ermöglichen, das Beeinträchtigungsverbot (Ziel 4) gewahrt bleibt und die Planung auf der Basis eines kommunalen oder regionalen Einzelhandelskonzeptes erfolgt, das neben den beteiligten Kommunen auch die Kommunen betrachtet, deren Versorgungsfunktionen oder Planungsperspektiven durch die Konzeptinhalte erfasst werden.

▪ **[3.10 (13) G]**

Städte und Gemeinden sollen sich frühzeitig, möglichst auf Basis von interkommunalen oder regionalen Einzelhandelskonzepten, mit den Auswirkungen des Online-Handels auseinandersetzen.

Die räumlich-funktionalen Zielstellungen und Konzeptbausteine des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes wurden unter Berücksichtigung der Vorgaben des LEP Schleswig-Holstein in der Fortschreibung vom 17.12.2021 erarbeitet.

Regionalplanerische Vorgaben

Der für die Gemeinde Leck relevante Regionalplan für den Planungsraum V (Landesteil Schleswig (Schleswig-Holstein Nord) – Kreisfreie Stadt Flensburg, Kreise Nordfriesland und Schleswig-Flensburg) in der Bekanntmachung vom 11. Oktober 2002 beinhaltet für die der Erarbeitung des Einzelhandelskonzepts folgende relevante Grundsätze:

- **[G 6.1] Zentrale Orte und Stadtrandkerne**

(1) Gemäß LEGG sind die zentralen Orte und Stadtrandkerne sowie ihre Nahbereiche in der „Verordnung zum zentralörtlichen System“ vom 16. Dezember 1997 (GVOBl. Schl.- H. 1998, S. 123) unter Anwendung der Kriterien der §§ 15 bis 20 LEGG wie folgt festgelegt:

- Unterzentren sind [...] Leck [...].

(2) Die zentralen Orte und Stadtrandkerne sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik, durch eine der künftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohn-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie durch die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gerecht werden (siehe Ziffer 6.1 LROPI und Tabelle in Ziffer 8 mit Z-Festlegung).

- **[G 6.4.2] Nahbereiche im Kreis Nordfriesland – Nahbereich Leck**

- Das Unterzentrum Leck (7.600 Bürgerinnen und Bürger) ist ein alter gewachsener Markort, der über lange Zeit als Bundeswehrstandort und durch einen militärischen Flugplatz geprägt war. Trotz Reduzierung der Standorteinheit hat eine starke Siedlungsentwicklung stattgefunden. Das Flugplatzgelände wird noch als Reserveflugplatz vorgehalten.
- Durch Einbindung der Gemeinde Leck in die Gebietsentwicklungsplanung der Stadt Niebüll [...] sollen Kooperationsformen zur positiven Gesamtentwicklung des Raumes gefunden und schädliche Konkurrenzsituationen vermieden werden.
- Für die mittel- bis langfristige Wohnbauentwicklung des zentralen Ortes sollen auf der Grundlage einer Rahmenplanung im Osten der Ortslage im Bereich Schmörholm umfangreiche Flächenangebote für differenzierte Wohnformen geschaffen werden. Des Weiteren sollen hier auch Möglichkeiten zur Ergänzung der bestehenden touristischen Einrichtungen (Campingplatz) mit eingeplant werden. Der Klintumer Berg ist ein das Landschaftsbild weithin prägender Hügel (Geotop) und deshalb von Bebauung freizuhalten.
- Der Nahbereich ist mit über 15.000 Menschen einer der bevölkerungsstärksten im Planungsraum.

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

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 Einzelhandelskonzepts folgende Leistungsbausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt:

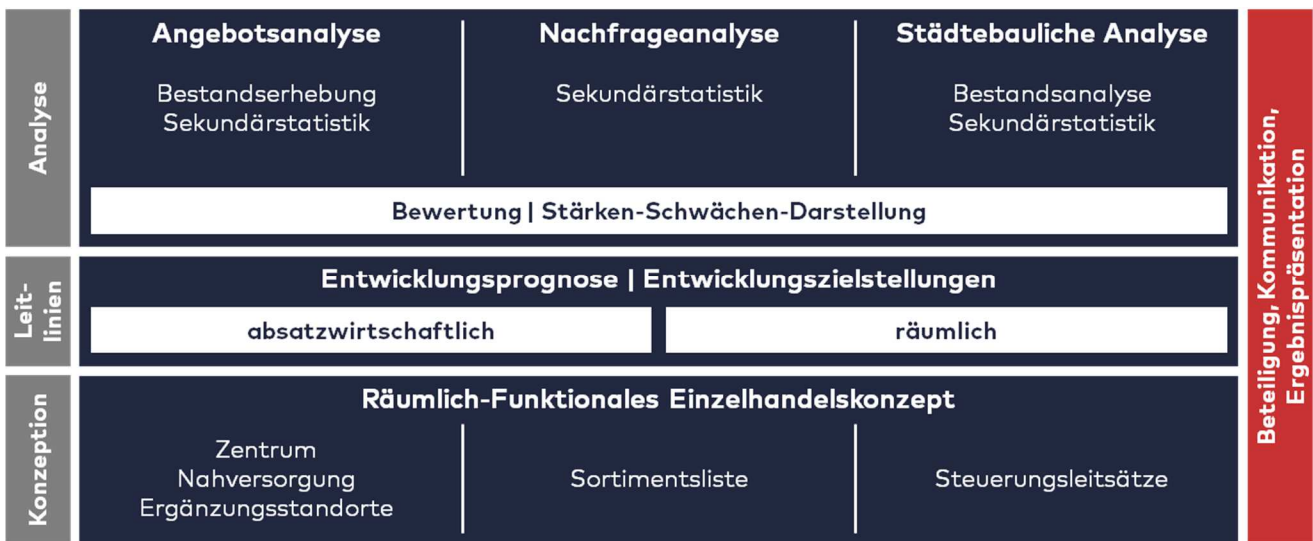


Abbildung 1: Erarbeitungsschritte des Einzelhandelskonzepts
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Städtebauliche Analyse

Für das Ortszentrum und sonstige durch Einzelhandelsagglomerationen geprägte Standorte in Leck erfolgt eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen orientierte städtebauliche Analyse. Ein wesentlicher Aspekt ist, angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung, die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches. Eine entsprechend städtebaulich-funktional abgeleitete Abgrenzung bildet die Basis zukünftiger sortimentsspezifischer und räumlicher Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

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**

	Datengrundlage	Zeitraum	Methode	Inhalt
Bestands- erhebung	Erhebung durch Stadt + Handel	08/2022	Flächendeckende Vollerhebung	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe, städtebauliche Analyse, zentrenergän- zende Funktionen, Leerstände
Spaziergag Ortszentrum	Durchführung durch Stadt + Handel	08/2022	Geführter Spaziergang im Ortszentrum von Leck mit relevanten Akteuren	Erfassung qualitativer Strukturmerk- male, Erfassung des „lokalen Wissens“ durch die Akteursgruppen vor Ort, situationsbezogene Diskussionen
Qualitative Interviews	Interviewführung durch Stadt + Handel	08/2022	Interview mit folgenden Akteursgruppen: Gemeindeverwaltung Leck Gemeindemarketing Leck IHK Flensburg Wirtschaftsförderung Nordfriesland Nordfriesland-Tourismus GmbH	Einschätzung zur Einzelhandels- struktur und -entwicklung, Stärken-Schwächen-Analyse sowie Chancen-Risiko-Betrachtung, Verbesserungs- und Maßnahmen- vorschläge zur Stärkung und Attraktivierung des Ortszentrums

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Bestandserhebung

Die Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe in der Gemeinde Leck wurde im August 2022 flächendeckend durchgeführt. Die Einzelhandelserfassung erfolgte mittels einer Stichtagserhebung, wobei sämtliche zum Erhebungszeitpunkt vor-
gefundene Einzelhandelsbetriebe im engeren Sinne erfasst wurden.

Bei der vom Planungs- und Gutachterbüro Stadt + Handel durchgeführten Erhebung wurden neben dem Namen und der Adresse der Betriebe u. a. zwei weitere zentrale Messgrößen erfasst. Zum einen wurde die Gesamtverkaufsflächen der einzelnen Anbieter aufgenommen, zum anderen fand eine differenzierte Aufschlüsselung der Verkaufsflächen nach Warensortimenten statt, um die tatsächlichen Angebotsverhältnisse sowohl der Kern- als auch Nebensortimente realitätsnah abbilden zu können.

Zusätzlich wurden im Rahmen der Bestandserhebung die Verkaufsflächen nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche differenziert. In Anlehnung an die bundesverwaltungsgerichtliche Rechtsprechung zur Definition der Verkaufsfläche und der bauplanungsrechtlichen Implikation der Verkaufsflächengröße im Genehmigungsverfahren (z. B. verankert in der Großflächigkeitsschwelle) wurde die Außenverkaufsfläche vollumfänglich erfasst.

Bezogen auf die **Erfassungsmethodik** ist je nach Situation entweder die eigenständige Vermessung der Verkaufsfläche oder die persönliche Befragung des Personals bzw. der Geschäftsinhabenden in Betracht gezogen worden. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts vom November 2016 (u. a. BVerwG 4 C 1.16) fand dabei konsequente Anwendung. Persönlich erfragte Verkaufsflächen wurden grundsätzlich auch auf ihre Plausibilität hin überprüft und ggf. modifiziert. In diesem Kontext ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der Corona-Pandemie insbesondere Wert auf die geltenden Kontakt- und Abstandsregelungen gelegt wurde. Im Zuge der Bestandserhebungen hat Stadt + Handel von einer längeren Befragung der Händlerinnen und Händler abgesehen, um es zu keinerlei Störungen im Betriebsablauf in den einzelnen Geschäften kommen zu lassen. Eine Schätzung von Verkaufsflächen

fand nur im Ausnahmefall statt, wenn etwa trotz mehrmaliger Zugangsversuche zu einem Ladengeschäft eine Messung oder Befragung nicht möglich war (z. B. bei Ladenleerständen aufgrund von Betriebsaufgaben).

Wegen der grundsätzlichen Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen sind neben dem Ladeneinzelhandel auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z. B. Fleischer, Bäcker), Tankstellenshops, Kioske und Hofläden erfasst worden. Darüber hinaus sind Ladenleerstände – soweit eine vorherige Einzelhandels- oder ladenähnliche Dienstleistungsnutzung erkennbar war – als wichtiger Indikator der Einzelhandelsstruktur und städtebaulicher Implikationen in zentralen Bereichen aufgenommen worden. Außerdem wurden die zentrenergänzenden Funktionen im Ortszentrum erhoben, da Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.) wesentliche Bestandteile von zentralen Versorgungsbereichen sind.

Spaziergang im Ortszentrum

Um die Stärken und Schwächen des Ortszentrums definieren zu können, wurde im August 2022 ein Spaziergang im Ortszentrum der Gemeinde Leck mit verschiedenen Akteuren (u. a. Gemeindeverwaltung Leck, Amt Südtonern, Tourismusverein Leck, HGV und lokale Gewerbetreibende) durchgeführt. In diesem Zuge wurde die städtebaulich-funktionale Situation im Ortskern durch Diskussionen „vor Ort“ weiter spezifiziert. Ziel des Spazierganges war es, die räumliche, funktionale und städtebauliche Analyse mit dem Wissen der lokalen Akteure und situationsbezogener Diskussionen weiter zu qualifizieren.

Qualitative Interviews

Durch leitfadengestützte Experteninterviews wurden die angebots- und nachfrageseitigen Analysen um eine weitere qualitative empirische Untersuchungsmethode ergänzt. Bei den Interviews wurden neben Stärken, Schwächen und Einschätzungen zur zukünftigen Entwicklung von Leck ebenfalls Verbesserungs- und Maßnahmenvorschläge zur Stärkung und Attraktivierung des Ortszentrums aus Sicht der Befragten ermittelt. Für die Expertengespräche konnten Vertreter der Gemeindeverwaltung Leck, des Gemeindemarketing Leck, der IHK Flensburg, der Wirtschaftsförderung Nordfriesland sowie der Nordfriesland-Tourismus GmbH gewonnen werden.

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 der Gemeinde Leck. 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. Neben der Skizzierung dieser wechselseitigen Trends werden ebenso die aus den dargestellten Trends emergierenden Herausforderungen für die Gemeinde Leck als Unterzentrum sowie Rückschlüsse auf die örtliche Zentrenstruktur dargelegt.

4.1.1 Nachfrageseitige Aspekte

Die derzeit beobachtbaren Verwerfungen im Einzelhandel sind lediglich Vorboten der zukünftigen Entwicklungen. Umso wichtiger ist es, die innenstadtbezogenen Wandlungsprozesse systematisch zu erfassen und in ihren Zusammenhängen zu bewerten. Dabei lassen sich folgende Entwicklungsmuster erkennen:

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 Nachhaltigkeit⁴, 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. Der Drang nach Selbstverwirklichung sowie die Ausdifferenzierung von Lebensstilen führen zu vielfältigeren Ansprüchen an den Stadtraum und den Einzelhandel. Die Innenstadtbesucher von morgen bewegen sich in höchst hybriden Lebens- und Konsumwelten und haben ein tiefes Bedürfnis nach Erlebnis auf der einen Seite sowie Authentizität und lokalem Kontext auf der anderen Seite.

Individualisierung: Die Zahl der Privathaushalte steigt in Deutschland weiter an, wobei sich die durchschnittliche Personenzahl je Haushalt stetig reduziert.⁵ Neben

⁴ LOHAS (Lifestyles of Health and Sustainability)

⁵ 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).

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 zu⁶. 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 eingeschränkt wird. Der Handel selbst reagiert auf diese Entwicklungen bereits in Ansätzen mit bestimmten Betriebsformaten, angepasster Ladengestaltung und Serviceleistungen für Senioren (z. B. Bringdienste). Gerade in wachsenden Groß- und Mittelstädten sind die Auswirkungen des demografischen Wandels sowohl sektoral (z. B. verstärkter Zuzug jüngerer Bevölkerungsgruppen bzw. Bevölkerungsgruppen mit Migrationshintergrund) als auch räumlich differenziert (z. B. Nebeneinander von Wachstum und Schrumpfung in verschiedenen Stadtteilen) zu betrachten.

Digitalisierung: Die Wirkungen des Online-Handels auf den stationären Einzelhandel werden im nachfolgenden Kapitel thematisiert. Allerdings erstreckt sich die Digitalisierung auf fast alle Handlungsfelder der Innenstadt – von Infrastrukturinvestitionen auf dem Weg zur „Smart City“ über innovative Formen der Raumanneignung (z. B. Gamification) bis zum sinkenden Bedürfnis nach physischem Besitz in der Share Economy.

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. Auch wenn sich Innenstadtzentren von Großstädten noch am ehesten gegenüber den Wettbewerbsvorteilen von Online-Vertriebskanälen behaupten können, ist vielerorts eine auf die jeweilige Innenstadt individuell abgestimmte Positionierungsstrategie notwendig. Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs zeigen sich hingegen derzeit noch 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 Lebensmitteln 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 Großstadtregionen betreffen.

⁶ 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).



Abbildung 2: Gesellschaftliche Wandlungsprozesse

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

Reurbanisierung: Mit den gesellschaftlichen Wandlungsprozessen geht eine zunehmende „Kraft des Ortes“ einher, welche u. a. ein Grund für die Debatte um Schwarmstädte und Reurbanisierungstendenzen ist. Dabei ist dieser Teilaspekt des „genius loci“ nicht neu. Neu ist allerdings, dass in einer zunehmend digitalen und virtuellen Welt ein tiefes Bedürfnis nach lokaler Verankerung oder „Rückbet- tung“⁷ in einem physischen Kontext entsteht und sich u. a. in der Innenstadt als städtischen Treffpunkt für die nomadische und digitale Gesellschaft manifestiert. Treiber der Reurbanisierung sind aktuell insbesondere junge und hochqualifizierte Bevölkerungsgruppen sowie zukünftig auch im zunehmenden Maße die so ge- nannten „jungen Alten“ (nach der familienbedingten Haushaltsverkleinerung). Diese „Wiederentdeckung der Stadt“ als Wohn- und Arbeitsort und die Vermis- chung von Lebens- und Arbeitswelten (lokal manifestiert in Form so genannter „Dritter Orte“) bedingt auch neue Konsumverhaltensmuster.

Kopplung und Entkopplung von Konsum: Aufgrund der bereits skizzierten gesell- schaftlichen Wandlungsprozesse, des hohen Motorisierungsgrades und sinkender Zeitkontingente (insb. durch die individualisierten Lebensformen und die „dop- pelte“ Erwerbstätigkeit in Familien) wird der Einkaufsaufwand weiter durch we- niger, 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 Kund- schaftssicht oft das Kriterium der räumlichen Nähe von Versorgungsstandorten. Einkaufswege werden dabei zumeist mit beruflichen oder freizeitbedingten We- gen gekoppelt. Auf der anderen Seite führt die weiter zunehmende Nutzerfreund- lichkeit von Online-Einkäufen (insb. durch die Entwicklung des Mobile Commerce auf dem Smartphone) zu einer zeitlichen und räumlichen Entkopplung von Kon- sum – der Einkauf „abends auf der Couch“ ist keine Seltenheit. Dieser Faktor kann durchaus auch positive Impulse auf die generelle einzelhandelsbezogene Ausgab- ebereitschaft haben.

Erlebnisorientierung: Das Verbraucherverhalten ist bei einem Innenstadtbesuch schon längst nicht mehr rein versorgungsorientiert – eine klassische Einkaufsliste und ein klares Ziel gibt es nur selten. Stattdessen wünschen sich Innenstadtbesu-

⁷ Vgl. Läßle 2003.

chenden darüber hinaus eine Ansprache auf verschiedenen Ebenen – dazu gehören insbesondere Authentizität, Multikontextualität und Emotionalität. Aufgrund steigender Erwartungshaltungen in gewissen sozialen Milieus (auch durch den Vergleich auf nationaler und internationaler Ebene), erwartet die Kundschaft neben kulturellen, touristischen und städtebaulichen Highlights zusätzliche Shopping-Erlebnisse, z. B. in Form von Show-Rooms, Pop-Up-Stores, visuellen, akustischen, haptischen und olfaktorischen Sinnesreizen, zusätzlichen (auch gastronomischen) Services sowie qualifizierter Beratung durch geschultes Personal.

Der Erlebniseinkauf spielt jedoch nicht nur beim klassischen Shopping 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 Kundschaft 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.

Individualmobilität der Konsumenten: Mit der wachsenden Motorisierung in den vergangenen Jahrzehnten entwickelte sich im Zusammenspiel mit den Marktentwicklungen die fußläufige Nahversorgung vor allem im ländlichen Raum in eine motorisierte Fernversorgung. Die verbreitete Pkw-Verfügbarkeit ermöglicht heute vielen Konsumenten eine hohe räumliche Nachfrageflexibilität bei der Auswahl der Einkaufsstätten. Da gleichzeitig auch die Ansprüche der Verbraucher an die Einzelhandelseinrichtungen gestiegen sind, werden verkehrsgünstig gelegene Standorte mit einem großen Parkplatzangebot sowie einem gut sortierten Warenangebot häufig bevorzugt aufgesucht.

Um die für den Einkauf zurückzulegenden Distanzen möglichst zeitsparend zu bewältigen, werden Einkaufswege zumeist mit beruflichen oder freizeitbedingten Wegen bzw. Aktivitäten gekoppelt. Darüber hinaus tätigen viele Konsumenten nur noch ein- bis zweimal wöchentlich einen Lebensmitteleinkauf, welcher aufgrund der Menge an gekaufter Ware die Pkw-Nutzung voraussetzt. Ähnliche Kopplungstendenzen sind in Bezug auf den Erlebniseinkauf festzustellen.

Auf der anderen Seite ist insbesondere in Großstädten und bei jüngeren Personengruppen die Bedeutung des Pkw als Verkehrsmittel (und damit auch der Motorisierungsgrad) in den letzten Jahren zurückgegangen. Der innerstädtische Einzelhandel muss sich hinsichtlich seines Serviceangebotes also nicht nur auf ein im Wandel begriffenes Mobilitätsverhalten einstellen (z. B. vermehrte Nutzung von Car-Sharing-Diensten und öffentlichen Verkehrsmitteln), sondern muss auch auf veränderte Kundschaftsgewohnheiten (z. B. Warenlieferung, Ausnutzung von Omni-Channel-Marketing) reagieren.

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 (siehe Abbildung 3).

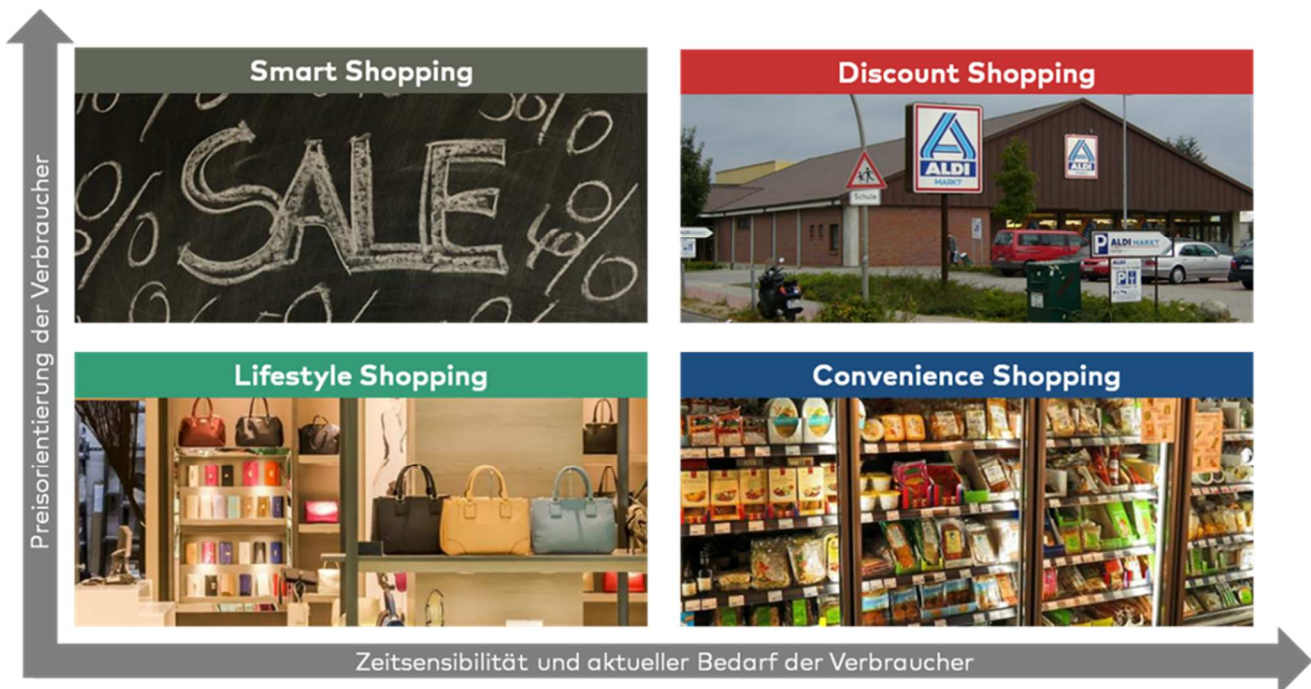


Abbildung 3: Typisierung situativer Konsumverhaltensmuster

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Fotos Stadt + Handel, pixabay.

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. Auch die Insolvenz mehrerer Warenhausketten ist ein Indiz für die zunehmende Preis- und Zielgruppenpolarisierung.

4.1.2 Angebotsseitige Aspekte

Filialisierung/Konzentration: Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe ist in Deutschland bereits seit Jahrzehnten rückläufig. Neben dem absoluten Rückgang der Betriebszahlen ist auch eine Verschiebung innerhalb der verschiedenen Betriebsformen des Einzelhandels zu erkennen (s. u.). Hierbei kann man von einem Trend zur Großflächigkeit und einer stark ausgeprägten Filialisierung sprechen. Dies betrifft im besonderen Maße den Lebensmitteleinzelhandel, daneben lassen sich Konzentrationsprozesse auch in vielen anderen Einzelhandelsbranchen feststellen – insbesondere auch bei Drogeriemärkten (insb. DM, Rossmann). Eine wohnungsnah (fußläufige) adäquate Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ist damit insbesondere für Kommunen im ländlichen Raum eine besondere Herausforderung.

Wandel der Betriebsformen: Fachgeschäfte haben ihre Funktion als Leitbetriebe der Ortskerne größtenteils verloren. In Kleinstädten – und so auch aktuell in der Gemeinde Leck – stellen stattdessen filialisierte Anbieter des täglichen Bedarfs (insbesondere Supermärkte, Lebensmitteldiscounter) sowie discountorientierte Anbieter des mittelfristigen Bedarfs (u. a. Non-Food-Discounter im Bereich Bekleidung) die wichtigsten Magnetbetriebe dar. Weitere Handelsformen wie z. B. Shopping-Center und Factory-Outlet-Center sind primär in größeren Städten zu finden. Lediglich kleinere, zumeist autokundenorientierte Fachmarktzentren stellen eine gängige Handelsagglomeration in Kleinstädten und Gemeinden dar, die aufgrund ihres Flächenanspruchs und oftmals mangelnder städtebaulichen Qualität nur schwer in zentrale Versorgungsbereiche einzubinden sind.

Darüber hinaus weisen moderne Handelsformate in vielen Fällen ein hohes Maß an Spezialisierung (z. B. Bio-Supermärkte, Mode-Geschäfte für spezielle Zielgruppen) und vertikalisierte Wertschöpfungsketten (z. B. Fast-Fashion-Anbieter) auf und haben das kundschaftsseitige Bedürfnis nach Emotionalität, Multikontextualität und multisensorischer Erfahrung erkannt. Die Aufgabe von Innenstädten wird es zukünftig sein, einen für Besuchende attraktiven Mix aus Einkauf, Erlebnis, Gastronomie, Kultur und Entertainment sicherzustellen.

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. Insbesondere in innenstadtaffinen Sortimentsbereichen (z. B. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Glas/Porzellan/Keramik) sinken (stationäre) Umsätze und Flächenproduktivitäten v. a. bedingt durch den Online-Handel. Besonders betroffen sind davon insbesondere kleinere Zentren.

Digitalisierung: Die Bedeutung des Online-Handels am gesamten Einzelhandelsumsatz wächst kontinuierlich und lag im Jahr 2020 unter anderem bedingt durch einen verstärkten Online-Absatz hervorgerufen durch die COVID-19 Pandemie bereits bei rd. 71,5 Mio. Euro (rd. 12,8 % des Einzelhandelsumsatzes) (siehe Abbildung 4). Im Jahr 2021 ist ein deutlicher, durch die COVID-19 Pandemie hervorgerufener, Anstieg auf 86,7 Mio. Euro zu verzeichnen gewesen (rd. 14,7 % des Einzelhandelsumsatzes). Für das Jahr 2022 wird erneut ein Anstieg des Online-Anteils um rd. 1,6 % auf rd. 16,3 % prognostiziert. Es ist somit 2022 erneut ein deutlicher Effekt der COVID-19 Pandemie zu beobachten. Es ist allerdings aus fachgutachterlicher Sicht davon auszugehen, dass das Wachstum des Online-Anteils nach Ende der Pandemie wieder ein weniger starkes Wachstum, ähnlich vor der COVID-19 Pandemie, erreichen wird.

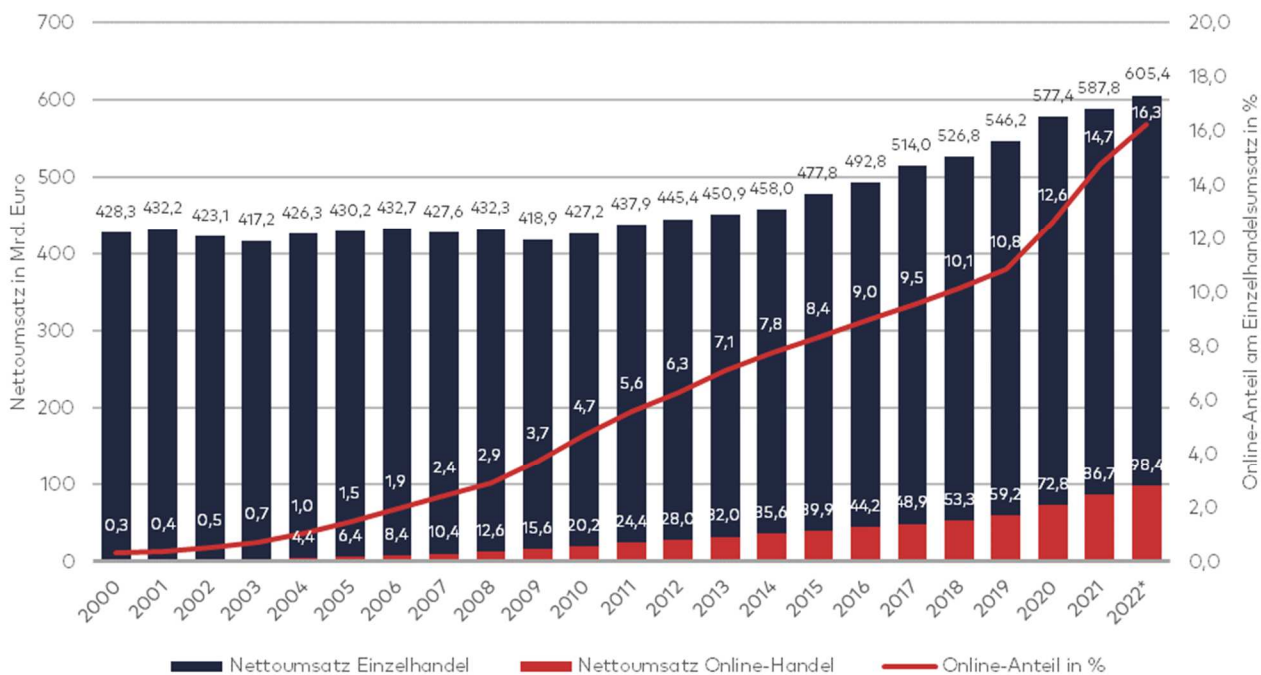


Abbildung 4: Entwicklung des Online-Anteils am Einzelhandelsumsatz

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

Es sind allerdings sortimentspezifisch große Unterschiede festzustellen. Während der Online-Umsatzanteil v. a. in innenstadtaffinen Warengruppen am höchsten ist⁸, sind im Bereich der Waren des täglichen Bedarfs (insb. Lebensmittel- und Drogeriewaren) bislang mit rd. 4,1 % noch vergleichsweise geringe Online-Umsatzanteile festzustellen⁹. 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. Onlinebedingte, strukturprägende Veränderungen für das Unterzentrum Leck im Bereich des qualifizierten Grundbedarfs sind allerdings zunächst nur in einem geringen Maße zu erwarten. Im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich entfaltet die Digitalisierung – verstärkt durch die COVID-19 Pandemie bedingten zeitweiligen Schließungen im stationären Einzelhandel – 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 klarer Zielgruppenfokussierung, Multi- und Cross-Channel-Marketingstrategien).

Nachfolgeproblematik: Insbesondere in Gemeinden wie Leck, die einen hohen Anteil inhabergeführter Geschäfte haben, stellt sich im Zuge des demografischen Wandels auch die Frage der Geschäftsinhabernachfolge. Aufgrund hoher Arbeitsbelastung, langen Ladenöffnungszeiten, hoher Konkurrenz durch Filialisten und den Online-Handel, eigentümergeitigen Erwartungen an die Miethöhe und den weiteren oben skizzierten sozioökonomischen Rahmenbedingungen wird die

⁸ Fashion & Accessoires rd. 46,5 %, Unterhaltungselektronik rd. 44,0 %, Freizeit & Hobby rd. 37,3 %, Büro & Schreibwaren rd. 36,9 % (vgl. HDE/IFH 2022).

⁹ Vgl. HDE/IFH 2022.

Nachfolgersuche jedoch zunehmend anspruchsvoller. So stehen Ladenlokale nach dem Wechsel der Eigentümer in den Ruhestand oftmals leer. Immobilienseitige Defizit (z. B. geringe Verkaufsfläche, fehlende Barrierefreiheit, Renovierungs-/Sanierungsstau), erschweren die Situation weiter.

Fokus: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel

Die bereits seit längerem beobachtbaren Entwicklungstrends zu weniger und größeren Einheiten sowie die zunehmende Standortvergesellschaftung in Form von Fachmarktstandorten haben in den vergangenen Jahren weiter an Bedeutung gewonnen.

Wandel der Betriebsformen: Der in den letzten Jahrzehnten vollzogene Wandel der Betriebsformen umfasst erhebliche Veränderungen der Betriebs- und Standortstrukturen im Lebensmittel- und Drogeriewareneinzelhandel. Betrachtet man beispielsweise die Entwicklung der absoluten Anzahl der Einzelhandelsbetriebe im Lebensmitteleinzelhandel, so lässt sich deutschlandweit ein Rückgang i. H. v. rd. 16 % im dargestellten Zeitraum attestieren (siehe Abbildung 5).

Differenziert man die Gesamtwerte anhand der jeweiligen Betriebstypen, sind deutlich unterschiedliche Entwicklungen zu registrieren. Signifikante Steigerungen der Marktanteile (hinsichtlich Anzahl der Betriebe und Umsätze) ergeben sich insbesondere für die Supermärkte, welche maßgeblich vom Wertewandel profitieren. Demgegenüber befindet sich die Betriebsform der Lebensmitteldiscounter nach einer dynamischen Entwicklung in den 1990er und teilweise den 2000er Jahren gegenwärtig im Übergang zu einer 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.

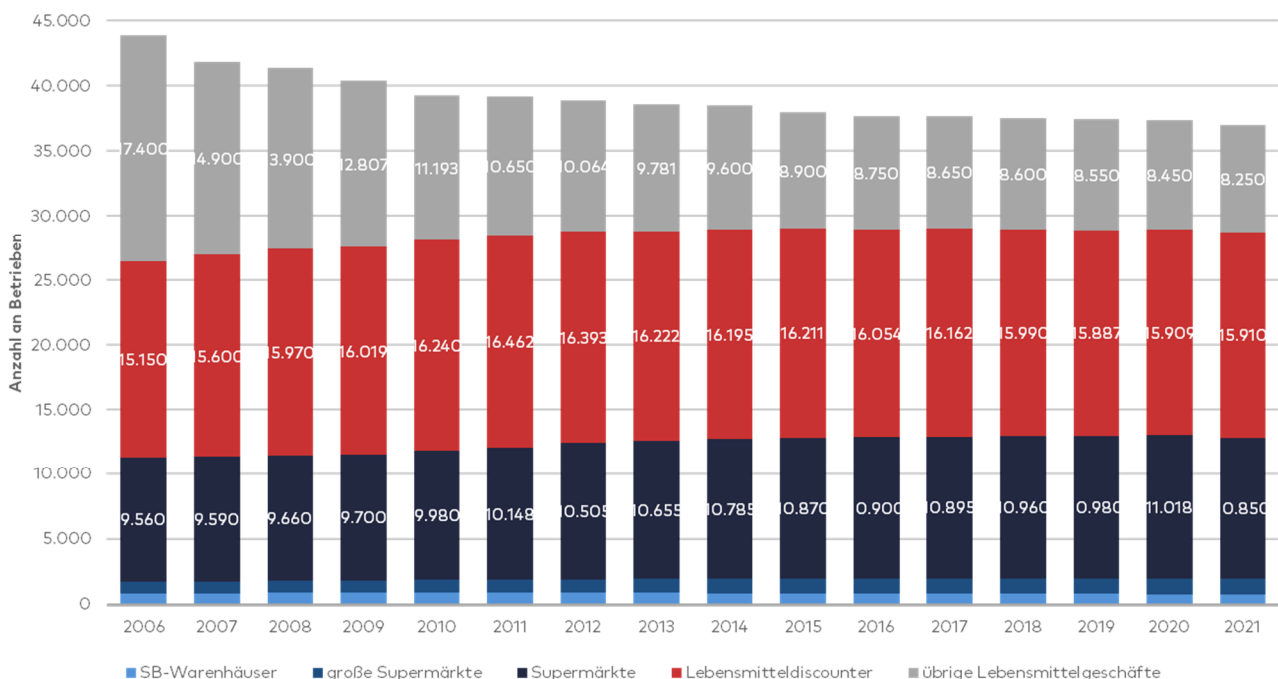


Abbildung 5: Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel

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

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 zentrale Versorgungsbereiche gilt es daher verstärkt und sorgfältig abzuwägen.

Verkaufsflächenentwicklung: Parallel zu der sinkenden Anzahl der Verkaufsstätten ist im Lebensmittelhandel 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. Bei den Lebensmitteldiscountern ist zeitgleich zu den sinkenden Filialzahlen eine moderat steigende Verkaufsfläche zu verzeichnen (siehe Abbildung 6). Dies ist Resultat eines grundlegenden Trading-Up Prozesses des Betriebstypus, welcher im Bereich der Expansion und der Modernisierung von Bestandsstandorten eine deutliche Tendenz zu signifikant größeren Markteinheiten erkennen lässt und mit einer Überprüfung/Straffung des Standortnetzes durch die Marktteilnehmer einhergeht.

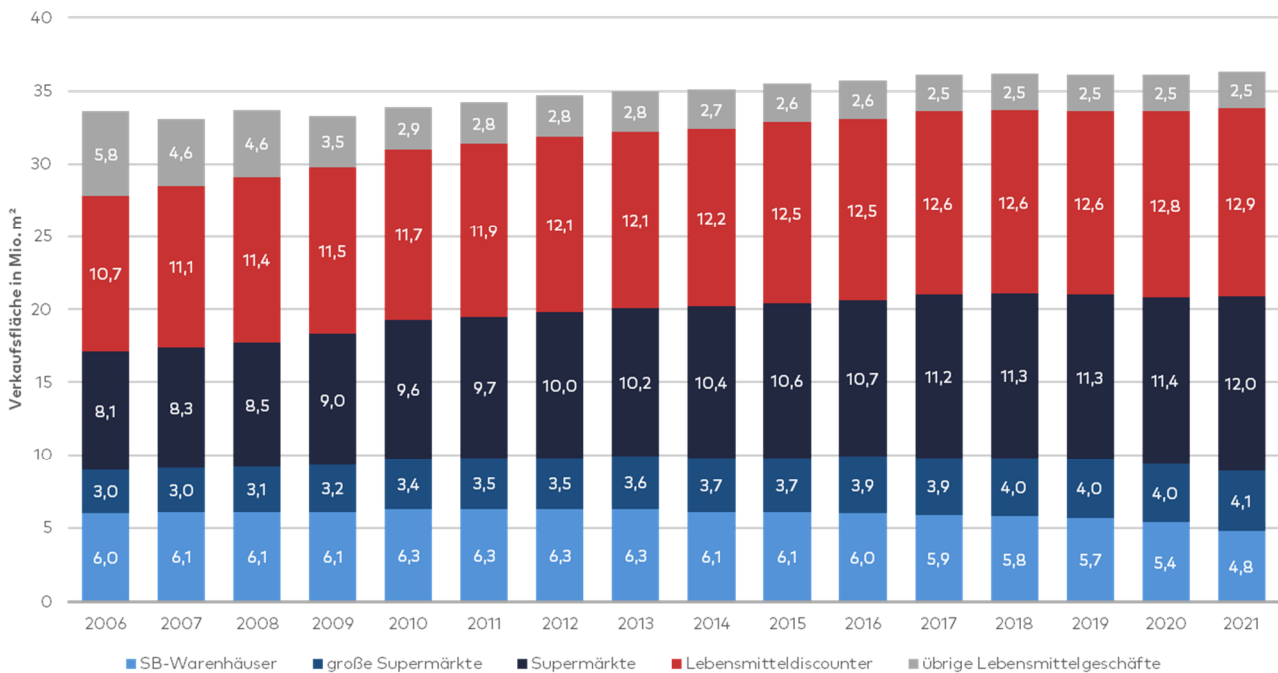


Abbildung 6: Gesamtverkaufsfläche der Lebensmittelgeschäfte in Deutschland nach Betriebsformen

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.

Verkaufsflächen- und Standortansprüche: Auch wenn es für Supermärkte (und neuerdings auch verstärkt für Lebensmitteldiscounter) kleinere City- und Metro-polfilialkonzepte gibt, werden diese von den Einzelhandelsunternehmen nur an sehr frequenzstarken Lagen bzw. Standorten mit einem überdurchschnittlich hohen Kaufkraftpotenzial realisiert. Bei Standard-Betriebskonzepten außerhalb der

hoch verdichteten Stadträume ist aktuell von einer Mindestgröße von 800 m² bis 1.200 m² VKF bei Neuansiedlungen auszugehen¹⁰.

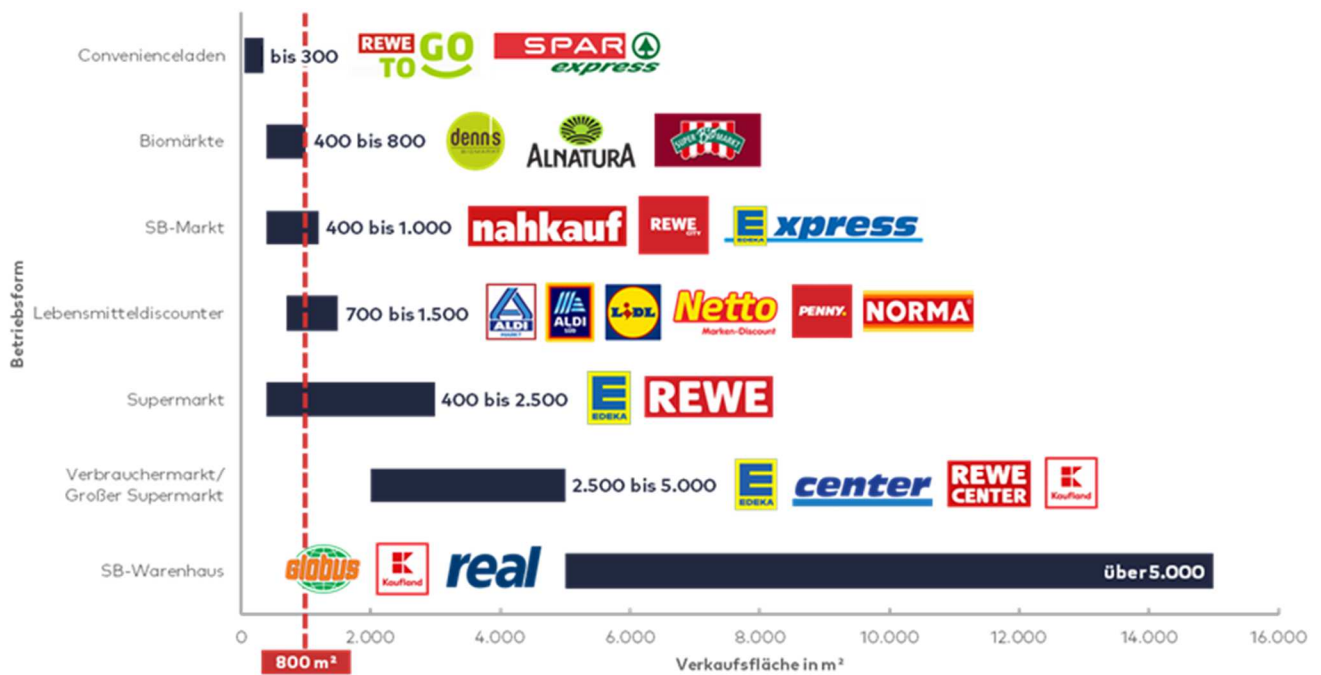


Abbildung 7: Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

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 Gesichtspunkte (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.

Unternehmens- und Umsatzkonzentrationen: Fusionen, Übernahmen und internes Wachstum haben in den vergangenen Jahrzehnten zu sukzessiven Konzentrationsprozessen von Unternehmen und Umsätzen in nahezu allen Teilsegmenten des Einzelhandels geführt. So sind im Lebensmittel- und Drogeriewareneinzelhandel partiell bereits Oligopolisierungstendenzen erkennbar, die in der Folge auch eine Sektoruntersuchung des Bundeskartellamtes im Zusammenhang mit der Übernahme der Tengelmann/Kaisers Märkte nach sich zog.¹¹ So weisen die dominierenden Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe gegenwärtig bereits einen Marktanteil

¹⁰ Werte gelten für Lebensmitteldiscounter, Supermärkte i. d. R. mit deutlich höheren Verkaufsflächenansprüchen.

¹¹ vgl. Bundeskartellamt (2014): Sektoruntersuchung Lebensmitteleinzelhandel.

von rd. 90 % auf, wobei zwei Drittel des Umsatzes auf die TOP 5 Betreiber entfallen.

Dies führt in der Folge zu einer Ausdünnung des Filialnetzes und somit letztlich zu längeren Wegen für den Verbraucher. Eine wohnortnahe (fußläufige) adäquate Versorgung mit Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfs ist damit insbesondere im ländlicheren Raum und in Gebieten mit negativem Wanderungssaldo häufig nicht mehr gesichert.

4.2 SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

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

SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Versorgungsfunktion

Zentralörtliche Funktion

Unterzentrum (mit ergänzender Versorgungsfunktion für den Nahbereich Leck)

Nächstgelegene Mittelzentren (Pkw-Fahrzeit*)

Niebüll (15 min)
Süderlügum (15 min)
Schafflund (15 min)
Bredstedt (18 min)
Neukirchen (25 min)

Nächstgelegene Oberzentren (Pkw-Fahrzeit*)

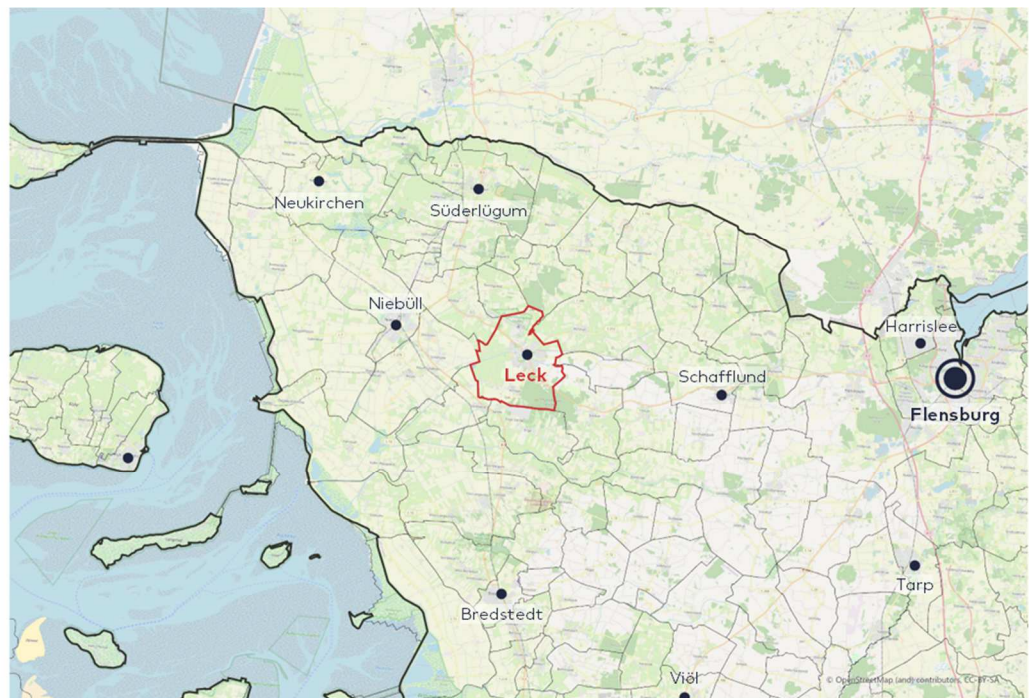
Flensburg (40 min)

Administrative Grenzen

- Untersuchungskommune
- Bundesland
- Kommune

Zentralörtliche Funktion

- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Grundzentrum



Siedlungsstrukturelle Kennwerte Gesamtstadt

Einwohner (Hauptwohnsitz)

7.868

Einwohnerentwicklung bis Ende 2027

Wachstumspotenzial um ca. 460 Einwohner** im Zuge umfangreicher Wohnbauentwicklungen (vgl. B-Plan Nr. 47 „Mühlenberg II“ - 1. BA)

Verkehrliche Anbindung

Motorisierter Individualverkehr

Gute verkehrliche Anbindung an die nächstgelegenen zentralen Orte über die B 199 und die B 5

Öffentlicher Personennahverkehr

intra- und interkommunale Anbindung über das Busliniennetz (Bürger- und Schnellbusse); nächstgelegener Anschluss an das Streckennetz der DB über die Bahnhöfe in Niebüll und Langenhorn

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Einwohner(-entwicklung): Gemeinde Leck (Stand: 08.07.2022); ZÖF: BBSR 2008 (aktualisiert durch Stadt + Handel); Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; *Pkw-Fahrtzeit zum jeweiligen Kernort bzw. jeweiligen Kernstadt; **bei Annahme einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,0 Personen je Wohneinheit (gemäß Statistikamt Nord im Jahr 2021 rd. 2,0 Personen pro Haushalt in Schleswig-Holstein).

4.3 GESAMTGEMEINDLICHE 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 auf sekundärstatistische Rahmendaten der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, der Bundesagentur für Arbeit sowie der IFH Retail Consultants GmbH zurückgegriffen.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die Gemeinde Leck verfügt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Höhe von rd. 52,7 Mio. Euro. Dies entspricht einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 6.698 Euro je Einwohner, wobei der größte Anteil der Kaufkraft mit rd. 2.771 Euro je Einwohner auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke) entfällt.

Tabelle 2: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen

Warengruppe	Kaufkraft in Mio. Euro	Kaufkraft je Einwohner in Euro ¹²
Nahrungs- und Genussmittel	21,8	2.771
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	3,6	460
Blumen, zoologischer Bedarf	1,0	127
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	1,6	198
Kurzfristiger Bedarfsbereich	28,0	3.555
Bekleidung	3,8	482
Schuhe/Lederwaren	1,0	132
Pflanzen/Gartenbedarf	1,1	142
Baumarktsortiment i. e. S.	4,0	512
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	0,8	102
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	1,1	139
Sportartikel/Fahrräder/Camping	1,6	199
Mittelfristiger Bedarfsbereich	13,4	1.709
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	1,3	163
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	0,5	67
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	0,5	65
Möbel	2,8	353
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	1,7	216
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	3,5	446
Uhren/Schmuck	0,5	64
Sonstiges	0,5	61
Langfristiger Bedarfsbereich	11,3	1.434
Gesamt	52,7	6.698

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2022; PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer¹³ beträgt in Leck rd. 94 und liegt damit unter dem Bundesdurchschnitt von 100. In den Nachbarkommunen zeigt sich ein ähnliches Bild im Kontext der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus.

¹² Pro Kopf-Ausgaben nach Warengruppen im stationären Handel und im Online-Handel. Nicht berücksichtigt sind u. a. Umsätze aus den Bereichen Großhandel, Handelsvermittlung, Dienstleistungen und Gastronomie.

¹³ Die Kaufkraftkennziffer beschreibt die Höhe des verfügbaren Einkommens der Einwohner einer Kommune, welches im Einzelhandel ausgegeben wird, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100).

So weisen auch die Nachbarkommunen von Leck überwiegend ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau auf (siehe Abbildung 8).

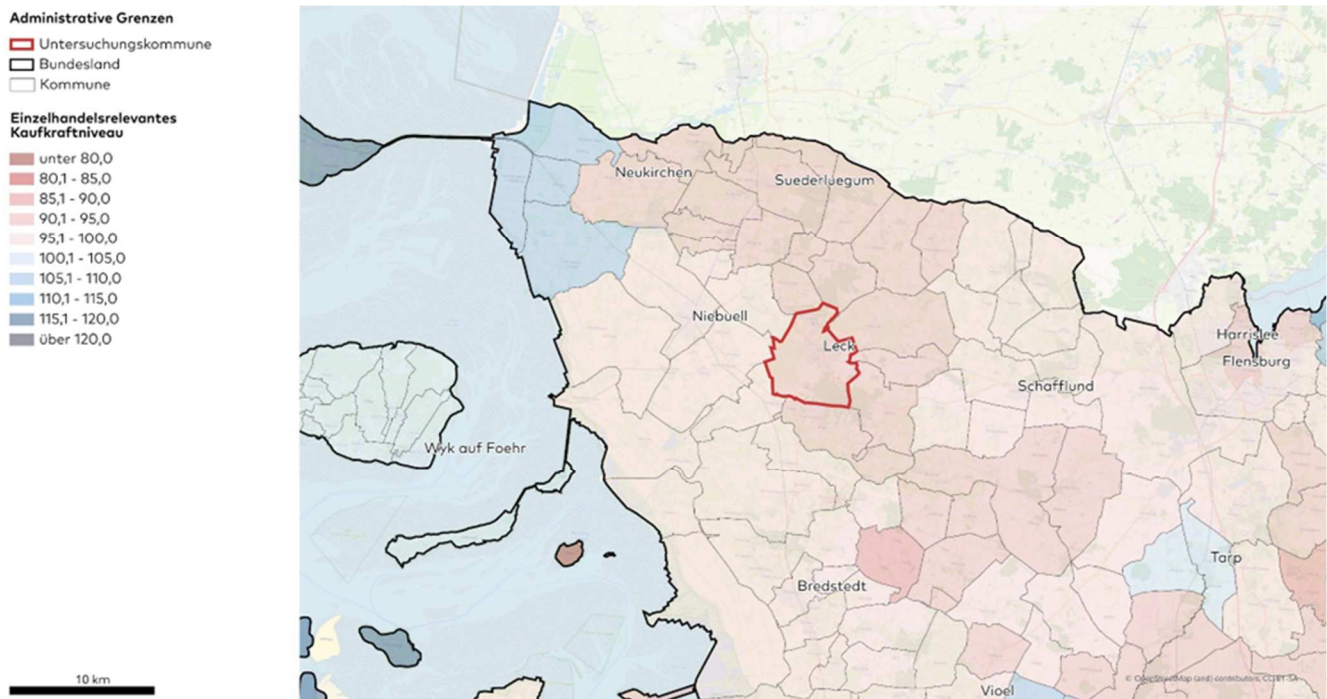


Abbildung 8: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Leck und Umgebung

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2022; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, Digital Data Services GmbH (DDS) 2014; Kaufkraft auf Ebene der PLZ5-Gebiete.

Sozioökonomische Rahmenbedingungen

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

Tabelle 3: Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Gemeinde Leck

Gemeinde Leck	2018	2019	2020	Entwicklung
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort	2.121	2.039	2.050	-3,3 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort	2.702	6.664	2.698	-0,1 %
Einpendler Arbeitsort (Einpendlerquote)	1.300 (61 %)	1.253 (61 %)	1.261 (62 %)	-3,0 %
Auspendler Wohnort (Auspendlerquote)	1.881 (70 %)	1.878 (70 %)	1.909 (71 %)	1,9 %
Pendlersaldo	-581	-625	-648	-67

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

Tabelle 4: Sozioökonomische Rahmenbedingungen des Kreises Nordfriesland

Kreis Nordfriesland	2018	2019	2020	Entwicklung
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort	60.338	60.989	61.247	1,5 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort	61.871	63.047	63.093	2,0 %

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

Bezogen auf den dargestellten Zeitraum zeigt die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Leck eine (leicht) negative Entwicklung auf. Das negative Pendlersaldo, v. a. bedingt durch die Nähe zu den umliegenden Unterzentren sowie zum Oberzentrum Flensburg und dem damit einhergehenden (sortimentspezifisch) ausgeprägten Wettbewerbsumfeld, weist auf die Bedeutung von Leck insbesondere als Wohnort hin. Im Kontext der sozioökonomischen Rahmenbedingungen ist somit von keinen nennenswerten Impulsen auf den Einzelhandel in Leck auszugehen. Vielmehr sind in Folge des negativen Pendlersaldo gewisse einzelhandelsrelevante Kaufkraftabflüsse anzunehmen.

Besondere Nachfrageeffekte – Wohnbauentwicklungsmaßnahmen

Gemäß Angaben der Gemeindeverwaltung sind in Leck bis Ende 2027 signifikante Wohnbauentwicklungsmaßnahmen geplant. Insgesamt sollen bis zum genannten Zeitraum ca. 230 neue Wohneinheiten im Gemeindegebiet realisiert werden (vgl. B-Plan Nr. 47 „Mühlenberg II“ - 1. BA). Dies entspricht einem Wachstumspotenzial von ca. 460 Einwohnern (bei einer angenommenen durchschnittlichen Haushaltsgröße von zwei Personen je Wohneinheit¹⁴).



Abbildung 9: Wohnbauentwicklungsmaßnahmen gemäß B-Plan Nr. 47 „Mühlenberg II“ (1. BA)

Quelle: Satzung der Gemeinde Leck über den Bebauungsplan Nr. 47 „Mühlenberg II“ (1. BA) (Stand: 19.12.2019).

Gemäß vorstehender Bauleitplanung sind im südlichen Bereich (Teilgebiete 13 – 15) rd. 80 – 110 Wohneinheiten (bei Ansiedlung einer Pflegeeinrichtung entsprechend weniger), im nördlichen Bereich (Teilgebiete 1 – 12) rd. 110 – 120 Wohneinheiten innerhalb des zugrunde gelegten Betrachtungszeitraumes des Einzelhandelskonzeptes (Ende 2027) avisiert.

¹⁴ Gemäß Statistikamt Nord rd. 2,0 Personen pro Haushalt in Schleswig-Holstein im Jahr 2021.

4.4 GESAMTGEMEINDLICHE ANGEBOTSANALYSE

Im Gemeindegebiet von Leck wurden im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung (08/2022) insgesamt 55 Einzelhandelsbetriebe erfasst, welche über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 24.400 m² verfügen (siehe Tabelle 5).

Um eine Bewertung vornehmen zu können, wird die Gesamtverkaufsfläche auf die Einwohnerzahl bezogen. Hierbei zeigt sich, dass Leck mit einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 3,10 m² je Einwohner deutlich über dem Bundesdurchschnitt (rd. 1,51 m² VKF/Einwohner¹⁵) liegt. Die überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung deutet auf die wichtige Versorgungsfunktion von Leck insbesondere für den regionalplanerisch zugeordneten Nahbereich hin und ist vor diesem Hintergrund zu relativieren.

Tabelle 5: Einzelhandelsbestand in Leck

Strukturdaten	Erhebung 2022
Einwohner	7.868
Anzahl der Betriebe	55
Gesamtverkaufsfläche in m ²	24.400
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	3,10

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsflächen: Erhebung Stadt + Handel 08/2022; Einwohner: Gemeinde Leck (Stand: 08.07.2022); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Angaben ohne Leerstände.

Die untenstehende Abbildung 10 verdeutlicht die räumliche Verteilung des Einzelhandels im Gemeindegebiet von Leck. Es wird ersichtlich, dass der Einzelhandel schwerpunktmäßig im Kernort und dabei im Wesentlichen im Ortszentrum sowie im Gewerbegebiet Nord (siehe Kapitel 4.5) verortet ist. Demnach bestehen in Leck zwei deutliche Angebotsschwerpunkte, die um weitere (solitäre) Einzelhandelsstrukturen ergänzt werden. Neben den strukturprägenden Lebensmittelmärkten (Famila, EDEKA, LIDL, ALDI Nord) zählen der Hagebaumarkt und die Pflanzenwelt Carstensen zu den verkaufsflächenseitig größten Einzelhandelsbetrieben in der Gemeinde. Außerhalb der Kernstadt von Leck besteht gegenwärtig ein kleinteiliger Einzelhandelsbetrieb, der im Ortsteil Klintum angesiedelt ist.

¹⁵ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

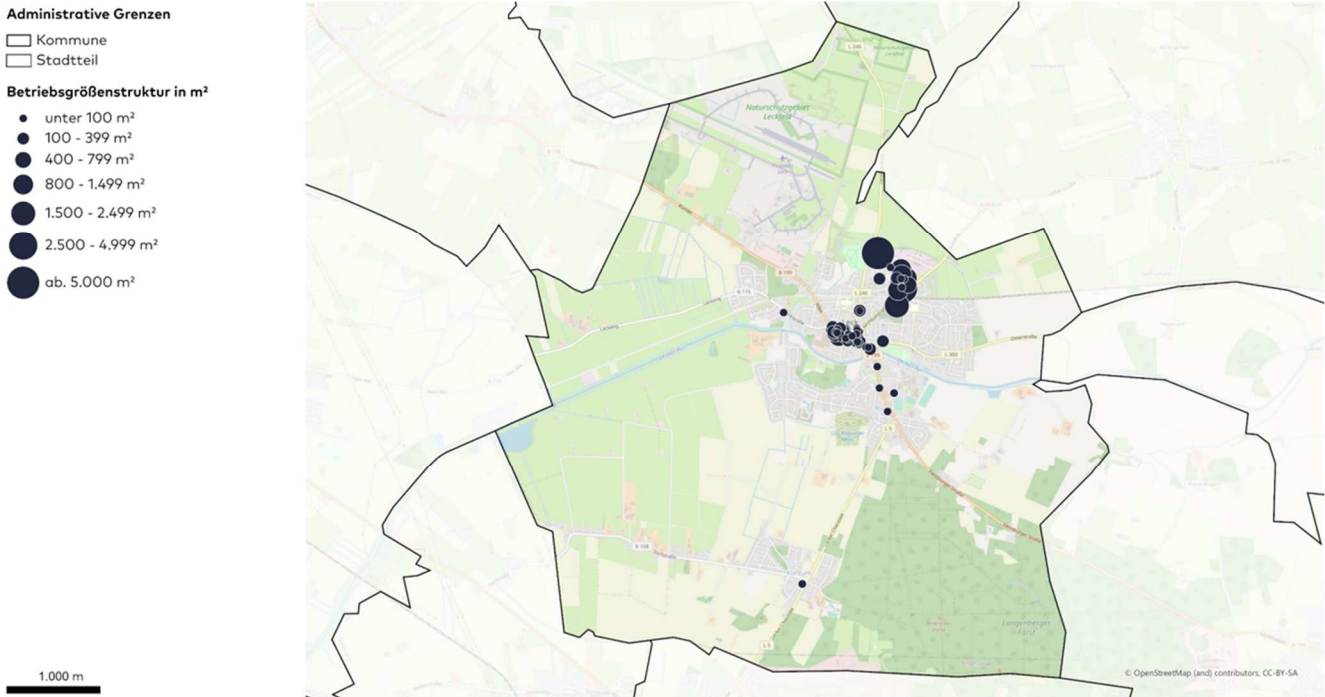


Abbildung 10: Räumliche Verteilung des Einzelhandels in Leck

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsflächen: Erhebung Stadt + Handel 08/2022; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Bei einer Differenzierung nach Lagen wird deutlich, dass die Einzelhandelsbetriebe in Leck mit rd. 61 % der Verkaufsfläche (rd. 14.800 m²) größtenteils im Gewerbegebiet Nord angesiedelt sind. Dieser Anteil ist insbesondere auf die strukturprägenden Lebensmittelmärkte Famila, ALDI Nord und LIDL, den Hagebaumarkt, die Fachmärkte Kaufhaus Stolz, Sonderpreis Baumarkt und Zoo Petersen sowie einem Getränkemarkt zurückzuführen. Darüber hinaus sind rd. 26 % der gesamtgemeindlichen Verkaufsfläche (rd. 6.400 m²) im Ortszentrum von Leck verortet, was sich vornehmlich aus dem Vorhandensein des Lebensmittelsupermarktes EDEKA, des Drogeriemarktes Rossmann sowie der weiteren strukturprägenden Anbieter (u. a. KiK, Tedi, Odin Men's Fashion/Schuhhaus Jessen, Kuster Moden, Jessy shoes for you) ergibt. In den sonstigen Lagen außerhalb des Ortszentrums und des Gewerbegebietes befinden sich rd. 13 % der gesamtgemeindlichen Verkaufsfläche (rd. 3.200 m²), wobei diesen Anteil insbesondere die Betreiber Pflanzenwelt Carstensen und FRATZ 2.4 ausmachen.

Die nachfolgende Abbildung stellt die in Leck erfasste Verkaufsfläche differenziert nach Warengruppen und Lagebereichen dar.

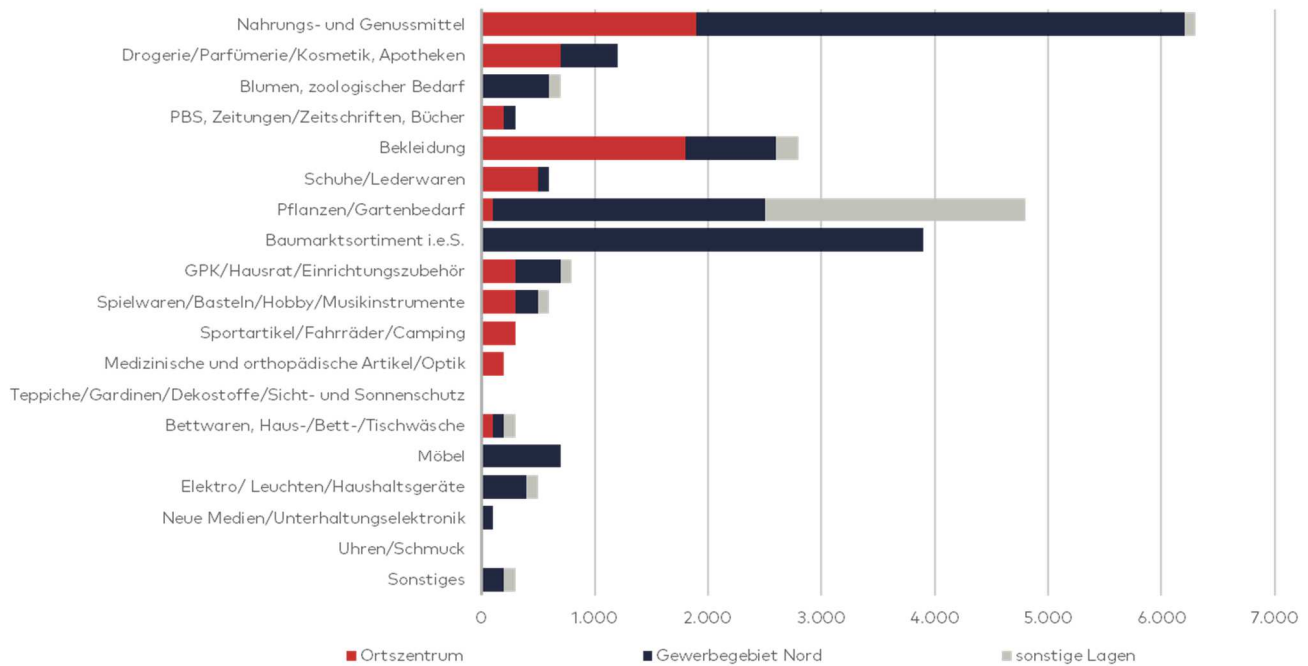


Abbildung 11: Einzelhandelsbestand in Leck nach Warengruppen und Lagebereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsflächen: Erhebung Stadt + Handel 08/2022; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör, Briefmarken und Münzen.

Hinsichtlich der Angebotsanalyse sind insbesondere die folgenden Punkte von höherer Relevanz für die weiteren konzeptionellen Empfehlungen:

- Das Einzelhandelsangebot ist hinsichtlich der Verkaufsfläche – wie für ein Unterzentrum typisch – überwiegend geprägt durch die Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel. Nachgeordnet zur Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zeichnet sich das Einzelhandelsangebot durch die Warengruppen Pflanzen/Gartenbedarf sowie Baumarktsortiment i. e. S. aus. Dies begründet sich vorrangig durch die im Gemeindegebiet angesiedelten strukturprägenden Lebensmittelmärkte sowie die Anbieter Pflanzenwelt Carstensen, hagebaumarkt und Sonderpreis Baumarkt.
- Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel befindet sich das Angebot überwiegend im Ortszentrum (u. a. EDEKA) sowie im Gewerbegebiet Nord (u. a. Famila, LIDL, ALDI Nord) und leistet dort einen wichtigen Beitrag für die Grundversorgung in der Gemeinde Leck sowie im (regionalplanerisch zugewiesenen) Nahbereich.
- Mit Bezug auf den Versorgungsauftrag im Bereich des qualifizierten Grundbedarfs ist zudem das Vorhandensein eines Drogeriefachmarktes im Gemeindegebiet positiv hervorzuheben. Dieser trägt ergänzend zu den strukturprägenden Lebensmittelmärkten zu einem breiten Betriebstypen- und Angebotsmix im Bereich der Nahversorgung bei und fungiert angesichts seiner Lage überdies als wichtiger Frequenzbringer für das Ortszentrum. Das Angebot in der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken wird im Ortszentrum darüber hinaus u. a. durch die Randsortimente des Lebensmittelsupermarktes EDEKA, den Betreiber Cosmor cosmetic & more sowie drei Apotheken dargeboten. Am Standort Gewerbegebiet Nord ergeben sich die bestehenden sortimentspezifischen Verkaufsflächen insbesondere durch die Randsortimentsverkaufsflächen der strukturprägenden Lebensmittelmärkte.

- In den klassischen innerstädtischen Leitsortimenten (v. a. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren) ist ein hoher Anteil der Verkaufsfläche im Ortszentrum von Leck verortet. Das Angebot wird dabei im Wesentlichen geprägt durch die Betreiber KiK, Odin Men's Fashion/Schuhhaus Jessen, Jessy shoes for you, Kuster Moden, Paul + Paula Young Fashion, Träumchen Baby- und Kindermoden sowie Ernsting's family. Durch das Kaufhaus Stolz, den Pünktchen Baby + Kindermarkt sowie die Randsortimente im Famila-Markt besteht darüber hinaus ein markanter Verkaufsflächenanteil im Bekleidungs-Segment im Gewerbegebiet Nord. In diesem Kontext ist von einer intensiven sortimentsspezifischen Konkurrenzbeziehung zwischen dem Ortszentrum und dem Gewerbegebiet Nord auszugehen.
- Angesichts der vorhandenen Angebotsstruktur im Gewerbegebiet Nord besteht auch in den Sortimentsgruppen GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör und Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente eine gewisse Wettbewerbsverflechtung mit dem Ortszentrum.
- Außerhalb des Ortszentrums und des Gewerbegebietes Nord ist das Verkaufsflächenangebot überwiegend durch die Sortimentsgruppe Pflanzen/Gartenbedarf geprägt und wird dabei insbesondere durch die Pflanzenwelt Carstensen bestimmt.
- Im langfristigen Bedarfsbereich ist zum Teil ein deutlich eingeschränktes Angebot auszumachen. Dies ist jedoch nicht unüblich für ein Unterzentrum, welches im Wesentlichen ein Versorgungsauftrag im Bereich des qualifizierten Grundbedarfs zukommt.

Umsatzschätzung und Zentralität

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze¹⁶ im Einzelhandel von Leck basiert auf allgemein und für die Gemeinde Leck spezifizierten angebots- und nachfrageseitigen Eingangsparametern.

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung dienen Stadt + Handel vorliegende **durchschnittliche Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen** sowie **spezifische Kennwerte einzelner Anbieter**. Das umfangreiche Datenportfolio von Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der Fachliteratur aktualisiert. Darüber hinaus finden ergänzend die in Kapitel 4.1 **relevanten Trends im Einzelhandel** (u. a. Bedeutung des Online-Handels) Berücksichtigung.
- 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.
- Die über die zuvor dargestellten Arbeitsschritte ermittelten sortimentspezifischen Umsätze werden mit **spezifischen nachfrageseitigen Rahmenbedingungen** (siehe dazu Kapitel 4.3) plausibilisiert. Dazu zählen insbesondere die einzelhandelsrelevante Kaufkraft sowie weitere sozioökonomische Entwicklungen (z. B. Pendlerverflechtungen).

¹⁶ Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

- Im Rahmen einer Desk-Research werden die **relevanten Wettbewerbsstrukturen im engeren und weiteren Umfeld** identifiziert und hinsichtlich ihrer Wechselwirkung mit den Angeboten in der Gemeinde Leck beurteilt. Dabei sind die Nahversorgungsstrukturen im engeren Umfeld sowie die großflächigen Einzelhandelsstandorte und Innenstädte der Nachbarkommunen im weiteren Umfeld von besonderer Bedeutung.

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rd. 69,5 Mio. Euro brutto je Jahr ermitteln. Gemessen an der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 52,7 Mio. Euro (siehe Kapitel 4.3) ergibt sich somit eine Einzelhandelszentralität¹⁷ von rd. 132 %, die auf gewisse Kaufkraftzuflüsse hindeutet. Wie Tabelle 6 zu entnehmen ist, fällt die Zentralität in der Gemeinde Leck je nach Warengruppe sehr differenziert aus.

¹⁷ Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) gibt das Verhältnis des örtlichen Einzelhandelsumsatzes zur örtlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft wieder. Bei einer Zentralität von über 100 % ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 100 % ist im Saldo von Nachfrageabflüssen auszugehen.

Tabelle 6: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in der Gemeinde Leck

Warengruppe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	6.200	35,0	21,8	161
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	1.300	6,1	3,6	170
Blumen, zoologischer Bedarf	700	1,5	1,0	146
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	400	1,4	1,6	87
Kurzfristiger Bedarfsbereich	8.500	44,0	28,0	157
Bekleidung	2.800	6,2	3,8	164
Schuhe/Lederwaren	700	1,6	1,0	149
Pflanzen/Gartenbedarf	4.700	3,5	1,1	312
Baummarktsortiment i. e. S.	3.900	4,9	4,0	122
GPK/Hausrat/Einrichtungszu- behör	800	1,3	0,8	156
Spielwaren/Basteln/Hobby/Mu- sikinstrumente	600	1,1	1,1	103
Sportartikel/Fahrräder/Cam- ping	300	1,0	1,6	65
Mittelfristiger Bedarfsbereich	13.800	19,6	13,4	146
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	200	1,8	1,3	137
Teppiche/Gardinen/Deko- stoffe/Sicht- und Sonnenschutz	< 50	< 0,1	0,5	8
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tisch- wäsche	300	0,4	0,5	78
Möbel	700	1,2	2,8	44
Elektro/Leuchten/Haushaltsge- räte	500	1,5	1,7	89
Neue Medien/Unterhaltungs- elektronik	100	0,4	3,5	11
Uhren/Schmuck	< 50	< 0,1	0,5	9
Sonstiges	300	0,6	0,5	129
Langfristiger Bedarfsbereich	2.100	6,0	11,3	53
Gesamt	24.400	69,5	52,7	132

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 08/2022; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2022; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

Im kurzfristigen Bedarfsbereich wird insgesamt eine Zentralität von rd. 157 % erreicht. In den Sortimentsgruppen Nahrungs- und Genussmittel (rd. 161 %), Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken (rd. 170 %) und Blumen, zoologischer Bedarf (rd. 146 %) ergeben sich Zentralitäten, die auf einen deutlichen Kaufkraftzufluss von außerhalb der Gemeinde Leck hindeuten. In diesem Kontext wird die

regionalplanerisch zugedachte Mitversorgungsfunktion von Leck für den Nahbereich (u. a. Stedesand, Enge-Sande, Stadum, Sprakebüll, Achtrup, Klixbüll Tinningstedt, Ladelund) unterstrichen. Die Kaufkraftzuflüsse resultieren neben den Angebotsstrukturen im Ortszentrum insbesondere durch den attraktiven und verkehrsgünstig gelegenen Verbundstandort im Gewerbegebiet Nord (u. a. Verbrauchermarkt, Lebensmittelsupermarkt, Lebensmitteldiscounter, Getränkemarkt, Zoofachmarkt). In der weiteren Warengruppe des kurzfristigen Bedarfsbereichs (PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher) bestehen mit einer Zentralität von rd. 87 % dagegen gewisse Kaufkraftabflüsse. Diese sind angesichts der sortimentspezifischen Bedeutung des Online-Handels sowie des Wettbewerbsumfeldes jedoch nicht per se als kritisch zu bewerten.

Mit Ausnahme der Sortimentsgruppe Sportartikel/Fahrräder/Camping (rd. 65 %) sind für alle Warengruppen im mittelfristigen Bedarfsbereich Kaufkraftzuflüsse festzustellen, die insbesondere im Bereich Pflanzen/Gartenbedarf deutlich ausfallen. In diesem Kontext ist insbesondere auf das Vorhandensein der großflächigen Anbieter Pflanzenwelt Carstensen sowie hagebaumarkt (mit strukturprägender Pflanzen- und Gartenabteilung) hinzuweisen, die faktisch eine Mitversorgungsfunktion für die Umlandkommunen ohne eigene nennenswerte Angebotsstrukturen einnehmen. Gleiches gilt für die innerstädtischen Leitsortimente Bekleidung und Schuhe/Lederwaren, wo ebenfalls deutlich überdurchschnittliche Zentralitäten (rd. 164 % bzw. 149 %) festzustellen sind.

Mit Bezug auf den langfristigen Bedarfsbereich bestehen in der Mehrheit der Warengruppen dagegen zum Teil signifikante Kaufkraftabflüsse. Diese Kaufkraftabflüsse sind angesichts der zentralörtlichen Bedeutung als Unterzentrum und vor dem Hintergrund der in Kapitel 4.2 skizzierten Rahmenbedingungen (u. a. räumliche Nähe und gute verkehrliche Anbindung zu Niebüll und Flensburg) jedoch nicht als ungewöhnlich zu bewerten.

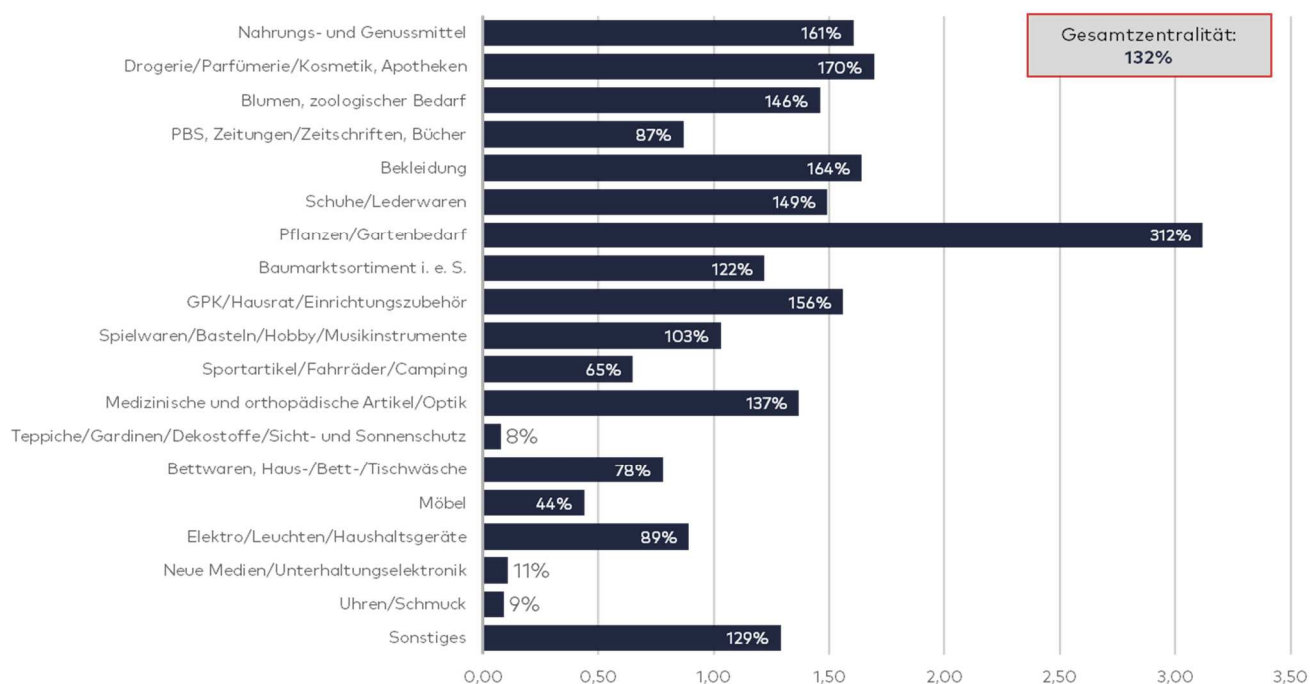


Abbildung 12: Sortimentspezifische Einzelhandelszentralität von Leck

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

4.5 STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE ANALYSE

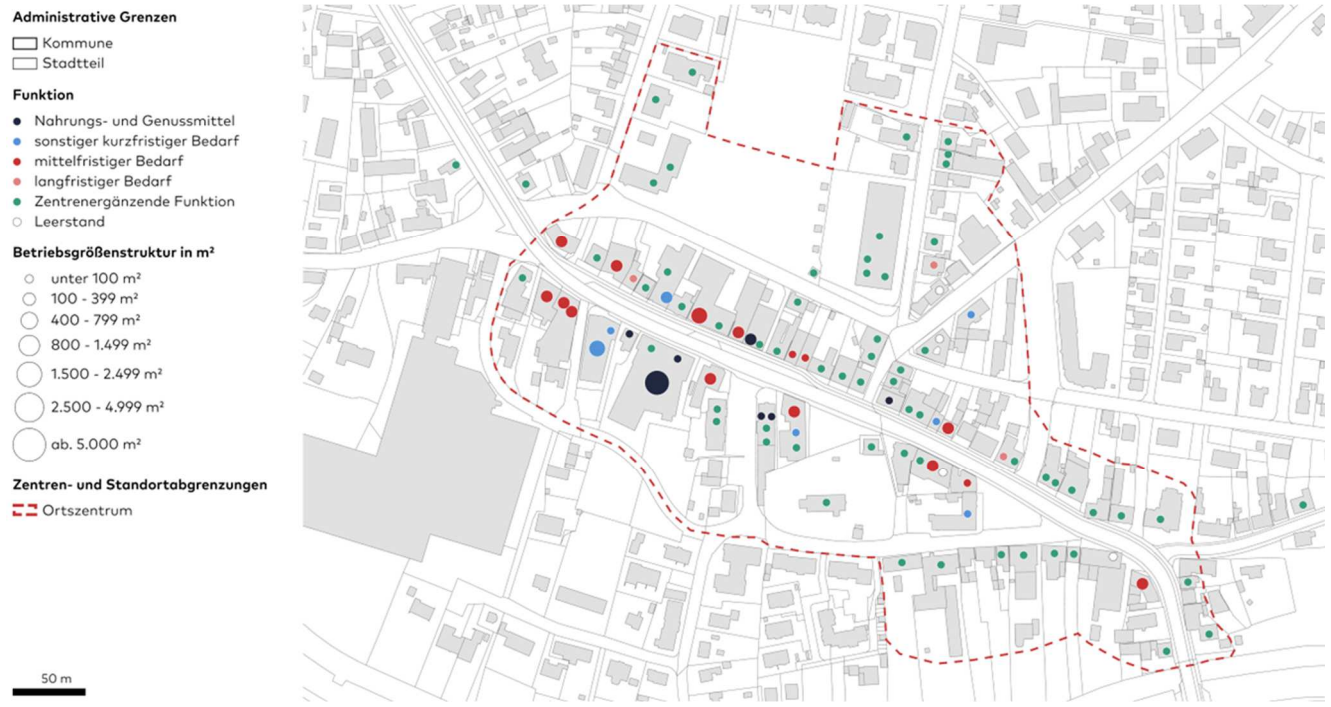
Vor dem Hintergrund der aktuellen Markt- und Standortanalysen wird nachfolgend das Ortszentrum sowie das Gewerbegebiet Nord, welche wie zuvor aufgezeigt die beiden wesentlichen Angebotschwerpunkte in der Gemeinde Leck bilden, analysiert.

ORTSZENTRUM LECK

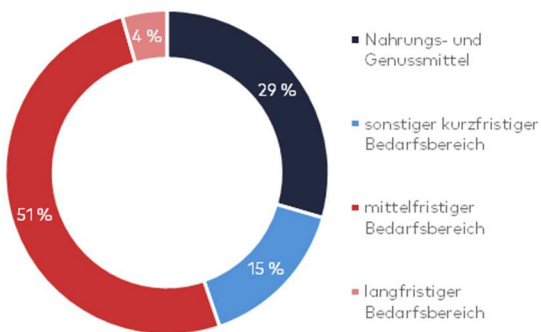
Stadtbaulich-funktionale Analyse

Versorgungsfunktion

Gesamtgemeinde sowie ergänzend Nahbereich Leck



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	29	73 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	7.500	89 %
Anzahl der Leerstände**	3	9 %
Zentrenergänzende Funktionen	28	-

Magnetbetriebe

EDEKA, Rossmann, KiK, Tedi, Odin Men's Fashion/Schuhhaus Jessen, Kuster Moden, Jessy shoes for you

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08/2022; Standortabgrenzung Stadt + Handel 2022; Kartengrundlage: Gemeinde Leck; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt; ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

ORTSZENTRUM LECK

- Lage im Kern der Gemeinde mit signifikantem Bezug zur umliegenden Wohnbebauung
 - Die Hauptgeschäftslage erstreckt sich beidseitig entlang der Hauptstraße (B 199)
 - Der dichteste Einzelhandelsbesatz und Einzelhandelsschwerpunkt ist im westlichen Teilbereich des Ortszentrum auszumachen
 - Östlicher Teilbereich mit deutlich abnehmender Einzelhandelsdicht und überwiegend Prägung durch Zentrenfunktionen jenseits des Einzelhandels
 - Zur Hauptstraße rückwertig gelegene Marktstraße sowie Markt und Süderstraße als funktionale Ergänzungsbereiche
- Das Ortszentrum ist sowohl innerhalb des Gemeindegebietes als auch überörtlich gut zu erreichen
 - Die (überörtliche) Erschließung mittels MIV erfolgt insbesondere über die B 199 und die B 5
 - Großzügiges (kostenfreies) Stellplatzangebot im Bereich des Rathausvorplatzes, welches durch zeitbegrenzte PKW-Stellplätze u. a. entlang der Hauptstraße sowie im Bereich Markt und Süderstraße ergänzt wird
 - Über den ZOB (Haltepunkt für Bürger- und Schnellbusse) im Bereich der Marktstraße besteht eine gute Anbindung an den ÖPNV
 - Die bestehenden Fahrradwege und -stellplätze gewährleisten zudem eine gute Erreichbarkeit mittels (Lasten-)Fahrrad (allerdings besteht ein Bedarf zum punktuellen Ausbau moderner Fahrradstellplätze bzw. -bügel)
 - Gute fußläufige Erschließung innerhalb des Ortszentrums (u. a. mehrere Durchgänge zwischen der Hauptstraße und der rückwärtigen Bereiche; mehrere Quermöglichkeiten über die B 199)
- Angemessenes Erscheinungsbild insbesondere im Kontext der Gestaltung des öffentlichen Raumes
 - Teilweise ist jedoch ein gewisser Handlungsbedarf zur Aufwertung der (rückwertigen) Fassaden bzw. der Gebäudesubstanz erkennbar; gleiches gilt für Teilbereiche der Außen-gastronomie
- Die Aufenthaltsqualität wird durch hohes Verkehrsaufkommen entlang der Hauptstraße (B 199) gemindert
 - In diesem Zusammenhang ist allerdings hervorzuheben, dass die B 199 zu einer hohen Frequentierung im Ortszentrum beiträgt und somit eine wichtige Zubringerfunktion für den lokalen Einzelhandel und die weiteren Nutzungen im Ortszentrum leistet
- Die Ladengeschäfte entsprechen zum Teil nicht mehr vollumfänglich den modernen Standards bzw. den aktuellen betreiberseitigen Anforderungen (u. a. Ladengröße, Deckenhöhen)
- Das Einzelhandelsangebot ist überwiegend deutlich kleinteilig strukturiert mit Fokus auf inhabergeführten Einzelhandel und Fachgeschäfte; darüber hinaus erfolgt eine Ergänzung um (standardisierte) Fachmarktkonzepte (u. a. Rossmann, Tedi, Kik) sowie einen großflächigen Lebensmittelmarkt (EDEKA)
- Das Ortszentrum übernimmt angesichts des Vorhandenseins eines strukturprägenden Lebensmittel- und Drogeriefachmarktes eine wichtige Versorgungsfunktion für den qualifizierten Grundbedarf
- Mit Bezug auf die Verkaufsflächenausstattung ist darüber hinaus ein nennenswertes Angebot in den innenstadttypischen Leitsortimenten (insb. Bekleidung und Schuhe) zu identifizieren
 - In diesem Kontext ist einschränkend festzuhalten, dass es jedoch zum Teil an spezialisierten bzw. höherwertigen Angeboten fehlt

- Deutlich eingeschränktes Angebot im langfristigen Bedarfsbereich (jedoch nicht unüblich für ein Unterzentrum und somit nicht per se als kritisch zu bewerten)
- Bestehender Wochenmarkt, der derzeit allerdings nur eine eingeschränkte Versorgungs- und Magnetfunktion einnimmt
- Neben dem Einzelhandel besteht im Ortszentrum eine hohe Anzahl an zentrenergänzenden Funktionen (u. a. Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe, Bank, Ärzte, Rathaus, Kirche, Kino) mit zum Teil überörtlicher Bedeutung und wichtiger Magnetfunktion
 - Im Bereich Gastronomie liegt der Fokus auf imbiss- bzw. preisorientierten Angeboten, die im Wesentlichen standardisierte Zielgruppen ansprechen
 - Insgesamt mangelt es an einem vielfältigerem bzw. höherwertigen Gastronomieangebot
 - Ergänzend fehlt es an gastronomischen Angeboten für größere Veranstaltungen
- Weitere temporäre Veranstaltungen (u. a. Straßenfest, Jahrmarkt) wirken belebend und als wichtige Frequenzbringer für das Ortszentrum
- Neben den Einzelhandelsbetrieben und den zentrenergänzenden Funktionen bestehen im Ortszentrum aktuell sieben Leerstände
 - Diesbezüglich handelt es sich ausschließlich um deutlich kleinteilige Leerstandsflächen
- Angesichts der städtebaulichen (kompakter Gemeindekern mit überwiegend kleinteiligen, bebauten Parzellen) sowie immobilienseitigen Rahmenbedingungen sind aktuell keine erkennbaren Flächenpotenziale für strukturprägende Einzelhandelsneuan siedlungen zu identifizieren
 - Demnach erscheint eine Weiterentwicklung des Ortszentrums vorrangig durch Umstrukturierungen im Bestand realistisch
- **Das Ortszentrum übernimmt als bedeutender Verbundstandort aus Einzelhandelsbetrieben und zentrenergänzenden Funktionen vorrangig eine Versorgungsfunktion für die Gemeinde Leck sowie ergänzend eine Mitversorgungsfunktion für die Umlandkommunen (Nahbereich Leck), die zum Teil keine eigenen nennenswerten Angebotsstrukturen bzw. nur einen deutlich eingeschränkten Betriebstypenmix vorweisen können.**

GEWERBEGEBIET NORD

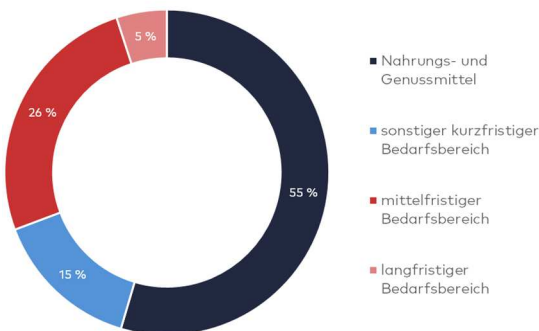
Städtebaulich-funktionale Analyse

Versorgungsfunktion

Gesamtgemeinde sowie ergänzend Nahbereich Leck



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	13	24 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	14.800	61 %

Magnetbetriebe

hagebaumarkt, Familia, ALDI Nord, LIDL, Getränkemarkt Tadsen, Sonderpreis Baumarkt, Kaufhaus Stolz, Zoo Petersen

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08/2022; Standortabgrenzung Stadt + Handel 2022; Kartengrundlage: Gemeinde Leck; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt; ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

GEWERBEGEBIET NORD

- Autokundenorientierter Standort im Norden des Hauptsiedlungsbereiches der Gemeinde Leck
 - Die Anbindung für den MIV erfolgt über die L 212 und die L 246
 - Großzügiges Stellplatzangebot durch betriebseigene Stellplatzanlagen
 - Die Erschließung mittels ÖPNV ist über den Bushaltepunkt „Industriestraße“ im Südosten des Standortbereiches gegeben
- Angesichts der Verkaufsflächenausstattung (rd. 61 % der Gesamtverkaufsfläche) nimmt der Standortbereich insgesamt hohes städtebaulich-funktionales Gewicht in Leck ein

- Das Gewerbegebiet Nord umfasst neben einem umfangreichen Angebot im Bereich der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente eine hohe Verkaufsflächenausstattung im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich
- Die Angebotsstruktur wird überwiegend durch standardisierte Fachmarktkonzepte geprägt, die um Spezialanbieter (u. a. Küchenstudio, Sanitätshaus, Baby + Kindermarkt) arrondiert werden
- Der Angebotsschwerpunkt liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, Baumarktsortiment i. e. S. sowie Pflanzen/Gartenbedarf
- Darüber hinaus bestehen nennenswerte Verkaufsflächen in den typischen zentrenrelevanten Warengruppen (insb. Bekleidung, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Spielwaren)
- Neben klassischen Einzelhandelsbetrieben ist der Standortbereich geprägt durch eine Vielzahl von Gewerbe- und Handwerksbetrieben
- **Das Gewerbegebiet Nord übernimmt im Verbund mit dem Ortszentrum eine wichtige örtliche und überörtliche Versorgungsfunktion und wirkt stärkend auf die Zentralität. Gleichzeitig besteht angesichts der vorhandenen Angebotsstruktur sortimentspezifisch eine intensive Konkurrenzbeziehung zum Ortszentrum.**

4.6 NAHVERSORGUNGSANALYSE

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bevölkerung wird im Folgenden die Nahversorgungsstruktur in der Gemeinde Leck 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.

Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Leck

Die Gemeinde Leck weist insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 6.200 m² in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und von rd. 1.300 m² in der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken¹⁸ auf, was einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,79 m² je Einwohner (Nahrungs- und Genussmittel) bzw. rd. 0,16 m² je Einwohner (Drogeriewaren) entspricht. Mit diesem quantitativen Ausstattungsniveau liegt die Gemeinde sowohl im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel als auch im Bereich Drogeriewaren über dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,41 m² je Einwohner¹⁹ bzw. rd. 0,08 m² je Einwohner²⁰.

Die Zentralität von rd. 161 % im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie von rd. 170 % im Bereich Drogeriewaren verdeutlicht zudem, dass die Gemeinde Leck Kaufkraftzuflüsse aus den umliegenden Kommunen generieren kann. Die überdurchschnittlichen Zentralitätswerte unterstreichen die wichtige Mitversorgungsfunktion der Gemeinde für den Nahbereich Leck im Bereich des qualifizierten Grundbedarfs.

Die nachfolgende Tabelle fasst die relevanten Rahmenbedingungen für die Gesamtgemeinde zusammen und schließt mit einer Bewertung der quantitativen und qualitativen Nahversorgungssituation in Form einer Ampel.

¹⁸ Die Warengruppe wird in diesem Kapitel aufgrund der Lesbarkeit im Folgenden mit Drogeriewaren abgekürzt.

¹⁹ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m²); inkl. Non-Food-Flächen; ohne reine Getränkemärkte.

²⁰ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Erhebungen.

Tabelle 7: Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Leck

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren*
Einwohner (Hauptwohnsitz, inkl. Entwicklung bis 2026)	7.868 (+ rd. 5,5 %**)	
Sortimentspezifische Verkaufsfläche in m ²	6.200	1.300
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	0,79	0,16
Sortimentspezifische Zentralität	161 %	170 %

Betriebstypenmix	1 x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus	
	1 x Lebensmittelsupermarkt	1 x Drogeriefachmarkt
	2 x Lebensmitteldiscounter	4 x sonstige Drogeriewarengeschäfte*
	11 x sonstige Lebensmittelmärkte	

Quantitative Nahversorgungssituation



Qualitative Nahversorgungssituation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 08/2022; Einwohner: Gemeinde Leck (Stand: 08.07.2022); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * inkl. Parfümerie/Kosmetik, Apotheken; ** vgl. Angaben zu Wohnbauentwicklungsmaßnahmen in Leck bis Ende 2027 (siehe Kapitel 4.3).

Insgesamt sind im Stadtgebiet vier strukturprägende Lebensmittelmärkte (VKF > 400 m²) vorhanden. Davon ist ein Betrieb ein Verbrauchermarkt (Familia), ein weiterer Betrieb ein Lebensmittelsupermarkt (EDEKA) und bei weiteren zwei Betrieben handelt es sich um Lebensmitteldiscounter (ALDI Nord, LIDL). Arron- diert wird das Angebot durch 11 sonstige Betriebe mit einem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel (z. B. Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Getränkemarkt, Tankstelle und Kiosk).

Der Betriebstypenmix zeichnet sich – bezogen auf die Gesamtzahl an Betrieben – durch ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Lebensmitteldiscountern (2x) und den qualitativ besser ausgestatteten Lebensmittelvollsortimentern (2x) aus. Verkaufsflächenseitig erreicht das vollsortimentierte Lebensmittelsegment gesamt- gemeindlich betrachtet ein höheres Marktgewicht, was insbesondere auf das Bestehen des großzügig dimensionierten Familia-Marktes zurückzuführen ist. Mit rd. 0,58 m² je Einwohner ist die vollsortimentierte Verkaufsflächenausstattung aktuell als überdurchschnittlich einzuordnen. Auch die discountorientierte Verkaufsflächenausstattung liegt mit rd. 0,31 m² je Einwohner über dem Niveau des Bundesdurchschnitts²¹ (siehe nachfolgende Abbildung).

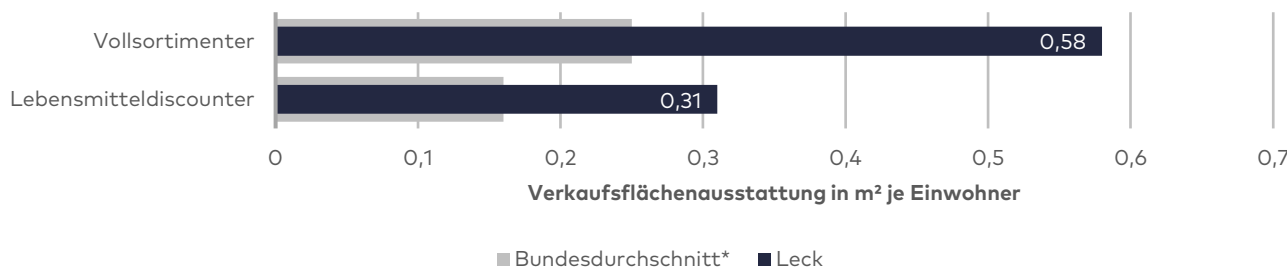


Abbildung 134: Verkaufsflächenanteile im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 08/2022, EHI Retail Institute; * Verkaufsfläche inkl. Non-Food-Flächen.

²¹ Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute 2021; inkl. Non-Food-Flächen.

Die Versorgung im Sortimentsbereich Drogeriewaren wird neben den oben genannten strukturprägenden Lebensmittelmärkten (hier jedoch nur eingeschränkt als Randsortiment) hauptsächlich durch den Drogeriefachmarkt im Ortszentrum sichergestellt. Bei vier weiteren Einzelhandelsbetrieben mit einem entsprechenden Hauptsortiment handelt es sich um Apotheken (3x) und ein Kosmetikgeschäft.

Angesichts der vorgenannten Ausstattungswerte und Kennzahlen ist die **quantitative Nahversorgungssituation** bezogen auf die Gemeinde Leck als überdurchschnittlich zu bewerten. Die Gemeinde übernimmt allerdings eine faktische sowie auch regionalplanerisch festgelegte Versorgungsfunktion im Rahmen des qualifizierten Grundbedarf für den Nahbereich Leck. In diesem Kontext ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinden im Nahbereich zum Teil über keine eigenen nennenswerten Angebotsstrukturen bzw. nur einen deutlich eingeschränkten Betriebstypenmix im Bereich der Nahversorgung verfügen. Vor diesem Hintergrund ist die überdurchschnittliche quantitative Nahversorgungssituation in der Gemeinde Leck zu relativieren.

Die **qualitative Nahversorgungssituation** in Leck zeichnet sich durch zu einen breiten Betriebstypen- und Angebotsmix aus, der sich vorrangig aus dem Bestehen der strukturprägenden Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmitteldiscounter sowie dem Drogeriefachmarkt ergibt. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass sich die vorgenannten Märkte gegenwärtig überwiegend marktgängig präsentieren. Die Gemeinde Leck kann somit ihren Versorgungsauftrag im Rahmen des qualifizierten Grundbedarfs aktuell **angemessen** erfüllen. Künftiges Ziel sollte es demnach sein, diese Versorgungsfunktion zu sichern sowie zielgerichtet weiterzuentwickeln und zu stärken. Ergänzend bestehen im Bereich Drogeriewaren Optimierungspotenziale, die sich aus dem Fehlen einer Parfümerie ableiten lassen. Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der quantitativen und qualitativen Nahversorgung finden sich in Kapitel 6.

Räumliche Nahversorgungssituation in Leck

In der räumlichen Analyse der Nahversorgungsangebote werden im Folgenden Lebensmittelmärkte ab 400 m² 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, wohornahen Versorgung angenommen. 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 14). 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.

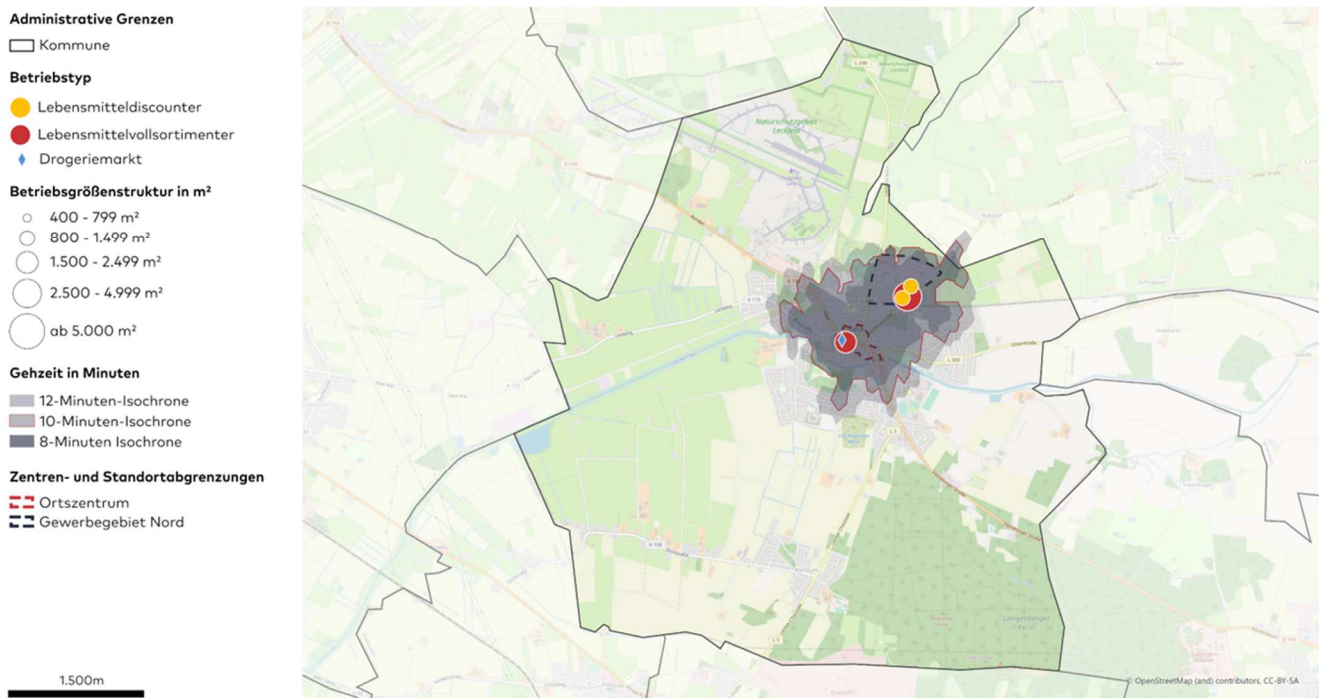


Abbildung 14: Räumliche Nahversorgungssituation in Leck (Gesamtgemeinde)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08/2022; Standortabgrenzung: Stadt + Handel 2022; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die vorstehende Abbildung gibt einen Überblick über das Grundgerüst der derzeitigen Nahversorgungsstruktur in Leck. Dabei zeigt sich, dass die bestehenden Lebensmittelmärkte eine **nahezu flächendeckende wohnortnahe Versorgung im Kernort von Leck** gewährleisten. Ergänzend ist jedoch darauf hinzuweisen, dass sich das Wohnbauentwicklungsgebiet „Mühlenberg II“ im Norden des Gemeindegebietes (siehe Kapitel 4.3) außerhalb der dargestellten Nahbereiche der strukturprägenden Lebensmittelmärkte befindet.

In den Siedlungsbereichen **außerhalb des Kernortes** (Klintum, Oster-Schnatebüll) sind keine strukturprägenden Anbieter im Bereich Nahrungs- und Genussmittel verortet. Aufgrund der geringen Mantelbevölkerung und des damit einhergehenden geringen Ansiedlungspotenzials für die Neuansiedlung eines standardisierten Lebensmittelmarktes erfolgt die Mitversorgung dieser Wohngebiete aktuell sowie perspektivisch insbesondere über die bestehenden Lebensmittelmärkte im Ortszentrum Leck sowie im Gewerbegebiet Nord.

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 die Gemeinde Leck und die daraus resultierenden absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven zu erarbeiten.

5.1 ÜBERGEORDNETE ENTWICKLUNGSZIELSTELLUNGEN FÜR LECK

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

- 1. Stärkung der Gesamtgemeinde:** Erhalt und Stärkung der unterzentralen Versorgungsfunktion der Gemeinde Leck.
- 2. Stärkung und Weiterentwicklung des ZVB Ortszentrums:** Erhalt und Weiterentwicklung des Ortszentrums als wichtigen Versorgungspol und Verbundstandort im Gemeindegebiet (hierzu konzeptionelle Ausweisung als ZVB); Sicherung und Ergänzung des Einzelhandelsangebotes und Etablierung leistungsfähiger Strukturen (im Rahmen der flächenseitigen Möglichkeiten); im Sinne einer möglichst hohen Funktionsvielfalt Sicherung und Stärkung der Nutzungen auch jenseits des Einzelhandels (Gastronomie, Dienstleistungen, Kultur, Freizeit, Wohnen) als wichtiger Frequenzbringer und belebender Faktor für das Ortszentrum.
- 3. Sicherung und Stärkung der Nahversorgung:** Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Nahversorgungsstrukturen unter Berücksichtigung der Einwohnerentwicklung und des demographischen Wandels; Nahversorgungsangebote im ZVB Ortszentrum sichern und funktions- bzw. bedarfsgerecht weiterentwickeln (ohne negative Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung); langfristige Bestandssicherung des Nahversorgungsangebotes im Gewerbegebiet Nord (gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf den ZVB Ortszentrum vermeiden); zudem Prüfung der Möglichkeit für eine ortsteilspezifisch angepasste Nahversorgung in Klintum und Oster-Schnatebüll durch alternative Nahversorgungsangebote.
- 4. Angebotsergänzung außerhalb des ZVB:** Sinnvolle Angebotsergänzung des ZVB durch Standorte außerhalb des Ortszentrum, dabei Fokus auf bestehende Standortbereiche (insb. Gewerbegebiet Nord); im Sinne einer funktionsgerechten Arbeitsteilung sollte eine mit dem Ortszentrum abgestimmte Entwicklung erfolgen (insb. für den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Hauptsortiment ist der ZVB Ortszentrum zunächst als prioritärer Ansiedlungsraum zu würdigen); Voraussetzung ist eine städtebaulich verträgliche sowie konzeptionell und landesplanerisch konforme Projektrealisierung; zudem sollte eine nachhaltige Sicherung von Gewerbebeständen für Handwerk und produzierendes Gewerbe angestrebt werden.

Abbildung 15 veranschaulicht zusammenfassend die übergeordneten Entwicklungszielstellungen für die Gemeinde Leck.

1. Ziel Stärkung der Gesamtgemeinde	2. Ziel Erhalt und Stärkung des ZVB Ortszentrum	3. Ziel Sicherung und Stärkung der Nahversorgung	4. Ziel Angebotsergänzung außerhalb des ZVB
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt und Stärkung der unterzentralen Versorgungsfunktion ▪ Sicherung und sortiments-spezifische Stärkung der Einzelhandelszentralität ▪ Sicherung und punktuelle Erhöhung der Einkaufsqualität ▪ Sicherung und Stärkung von kommunalen und regionalen Alleinstellungsmerkmalen und Besonderheiten ▪ Funktionsgerechte Arbeitsteilung zwischen dem Ortszentrum und dem Gewerbegebiet Nord 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt und Weiterentwicklung des Ortszentrums als wichtigen Versorgungspol und Verbundstandort in Leck (hierzu konzeptionelle Ausweisung als ZVB) ▪ Sicherung und Ergänzung des Angebotes (im Rahmen der flächenseitigen Möglichkeiten) ▪ Qualitative (und nach Möglichkeit quantitative) Weiterentwicklung des Einzelhandels ▪ Stärken bewusst und zielgruppen-spezifisch weiterentwickeln ▪ (Weiterhin) Profilierung gegenüber dem Gewerbegebiet Nord (Fokus auf Individualität, Funktionsvielfalt, Beratung und Service, Erlebnis sowie Aufenthaltsqualitäten) ▪ Im Sinne einer möglichst hohen Multifunktionalität Sicherung und Stärkung der Nutzungen jenseits des Einzelhandels (Gastronomie, Dienstleistungen, Kultur, Freizeit, Wohnen) als wichtiger Frequenz-bringer und belebender Faktor 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Nahversorgungsstrukturen unter Berücksichtigung der Einwohnerentwicklung und des demographischen Wandels ▪ Nahversorgungsangebot im ZVB Ortszentrum langfristig sichern und funktions- bzw. bedarfs-gerecht weiterentwickeln (ohne negative Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung) ▪ Langfristige Bestandssicherung des Nahversorgungsangebotes im Gewerbegebiet Nord (gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf den ZVB Ortszentrum vermeiden) ▪ In den Ortsteilen Klintum und Oster-Schnatebüll ortsteil-spezifisch angepasste Nah-versorgung ermöglichen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sinnvolle Angebotsergänzung des ZVB durch Standorte außerhalb des Ortszentrum, dabei Fokus auf bestehende Standortbereiche (insb. Gewerbegebiet Nord) ▪ Im Sinne einer funktionsgerechten Arbeitsteilung sollte eine mit dem Ortszentrum abgestimmte Entwicklung erfolgen (insb. für den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Hauptsortiment ist der ZVB Orts-zentrum zunächst als prioritärer Ansiedlungsraum zu würdigen) ▪ Voraussetzung ist eine städte-baulich verträgliche und landes-planerisch konforme Projekt-realisierung ▪ Sicherung von Gewerbeflächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Abbildung 15: Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Leck

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. Vor diesem Hintergrund erfolgt in den nächsten Schritten eine räumliche und inhaltliche Konkretisierung der übergeordneten Entwicklungszielstellungen in Form eines Zentren- und Standortkonzeptes, einer Liste zentrenrelevanter und zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente (Lecker Sortimentsliste) sowie von bei Standortfragen anzuwendenden Steuerungsleitsätzen.

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 Basis zukünftiger angebots- und nachfrageseitiger Entwicklungen. Die Betrachtung stellt somit **keine „Grenze der Entwicklung“** dar. Sie dient vielmehr als Leitplanke für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung und decken **Handlungsbedarfe** auf.

- Insbesondere im Zusammenhang mit dem aktuellen Urteil des Europäischen Gerichtshofs in der Sache Visser/Appingedam²² 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 **standortbezogenen und städtebaulichen Gesamtabwägung** zu berücksichtigen. Insbesondere Entwicklungen im zentralen Versorgungsbereich sowie zur Optimierung der Nahversorgungsstrukturen sind unter Beachtung landesplanerischer und städtebaulicher Ziele und Grundsätze sowie der Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes 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 gemeindeentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.
- Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der **COVID-19-Pandemie** und des **Ukraine-Kriegs** sind stark nach Warengruppe und Standort zu differenzieren und noch nicht abschließend zu prognostizieren.

Für spezialisierte oder neuartige Anbieter sind darüber hinaus Entwicklungsspielräume auch oberhalb der hier dargestellten Angaben in den jeweiligen Warengruppen grundsätzlich denkbar, da sie in der aktuellen Form der Potenzialanalyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb der Gemeinde Leck gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial größtenteils neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist.

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 der Gemeinde Leck werden der Berechnung die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt.

²² vgl. Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123)

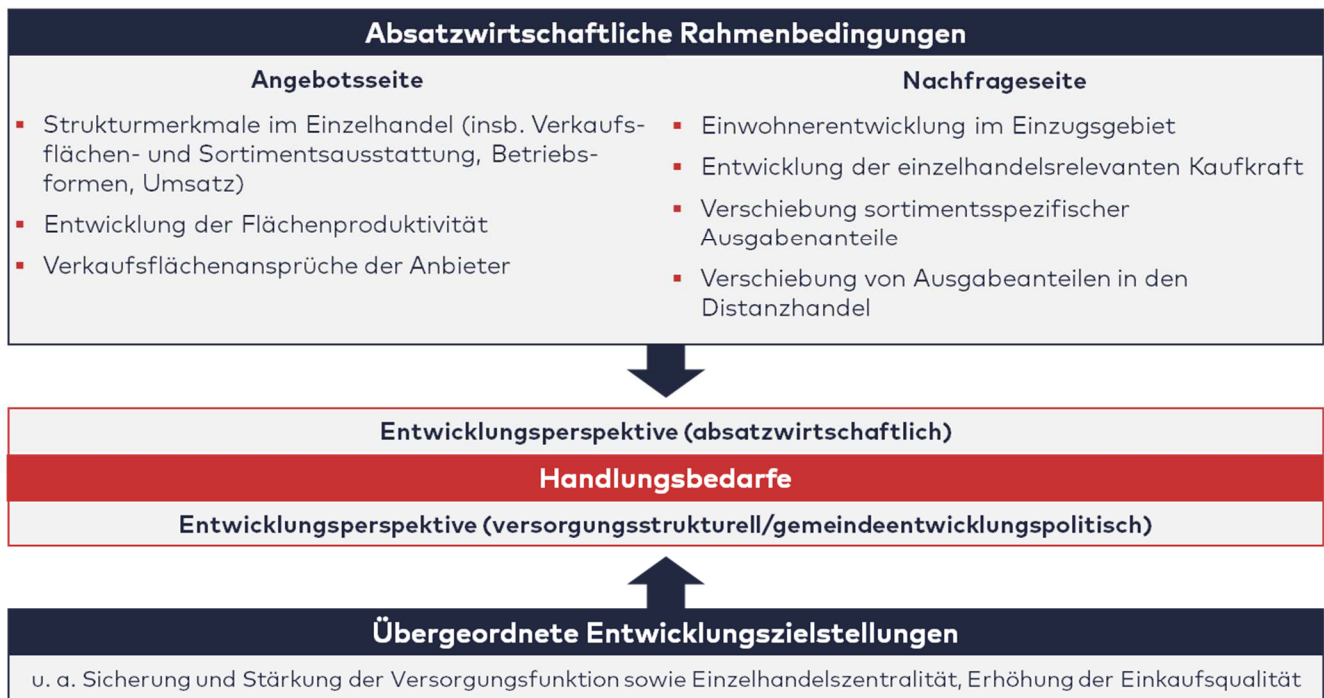


Abbildung 16: Methodik zur Ermittlung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsperspektiven

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen sind mögliche versorgungsstrukturelle und gemeindeentwicklungspolitische 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. Für die Gemeinde Leck als Unterzentrum ergibt sich eine Versorgungsfunktion insbesondere im Rahmen des den qualifizierten Grundbedarf umfassenden Versorgungsauftrages für das Gemeindegebiet sowie den regionalplanerisch zugewiesenen Nahbereich (u. a. Stedesand, Enge-Sande, Stadum, Sprakebüll, Achtrup, Klixbüll Tinningstedt, Ladelund). Dieser planerisch und rechtlich zugebilligte Versorgungsauftrag wird mit den gemeindeentwicklungspolitischen Zielstellungen der Kommune abgeglichen und bei der Herleitung von Handlungsbedarfen berücksichtigt.

Die absatzwirtschaftliche Entwicklungsprognose wird für das **Prognosejahr 2027**²³ ermittelt, um realistische Eingangsparameter zu verwenden und die Möglichkeit von Scheingenauigkeiten zu minimieren. Im Folgenden werden die Eingangsgrößen für das Prognosejahr 2027 einzeln erläutert.

Einwohnerentwicklung im Gemeindegebiet

Für Leck orientiert sich die im vorliegenden Konzept zugrunde liegende Einwohnerprognose an den konkret geplanten Wohnbauprojekten im Gemeindegebiet.

²³ Der angesetzte Prognosezeitraum erscheint aufgrund der dynamischen Entwicklung des Online-Handels und den aktuellen Unwägbarkeiten durch die Covid-19-Pandemie als sachgerecht. Größere Prognosezeiträume erhöhen nach gutachterlicher Auffassung nicht die Qualität der Entwicklungsprognose.

So sind gemäß Angaben der Gemeindeverwaltung sind in Leck bis Ende 2027 signifikante Wohnbauentwicklungsmaßnahmen geplant. Insgesamt sollen bis zum genannten Zeitraum ca. 230 neue Wohneinheiten im Gemeindegebiet realisiert werden (vgl. B-Plan Nr. 47 „Mühlenberg II“ - 1. BA). Dies entspricht einem Wachstumspotenzial von ca. 460 Einwohnern (siehe Kapitel 4.3).

Entsprechend der Bevölkerungsprognose sind gewisse positive Impulse auf das künftige einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial zu erwarten.

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft

Der Nettoumsatz im Einzelhandel in Deutschland stagnierte zwischen den Jahren 2000 und 2010 bei knapp über 400 Mrd. Euro pro Jahr. Von etwa 2010 bis 2019 war ein spürbarer Anstieg des Nettoumsatzes im Einzelhandel festzustellen, sodass diese im Jahr 2019 bei rd. 545,7 Mrd. Euro lagen. Dies entspricht einem Wachstum von rd. 19 % von 2014 bis 2019.

Im Jahr 2020 sind die privaten Konsumausgaben durch die Corona-Pandemie um rd. 4 % gesunken (geschlossene Gastronomie, geringere Reisetätigkeit etc.). Der Nettoumsatz des Einzelhandels stieg allerdings auch 2020 um rd. 6 % (jedoch umfangliche Verschiebungen in digitale Absatzkanäle). Im Jahr 2021 erholten sich die privaten Konsumausgaben trotz Lockdown und Corona-Maßnahmen um 3 %. Der Zuwachs des Nettoumsatzes im Einzelhandel setzte sich auch 2021 fort, mit einem Anstieg von rd. 2 %. Dieser folgt dem seit 2010 andauernden Anstieg des Nettoumsatzes. Zwischen 2014 und 2021 stieg der Nettoumsatz des Einzelhandels um rd. 29 %.

Der Einzelhandelsanteil an den privaten Konsumausgaben liegt nach deutlichen Rückgängen in den 2000er Jahren seit 2010 insgesamt relativ stabil um rd. 30 % und ist im Jahr 2021 sogar auf 35 % gestiegen. Dieser deutliche Anstieg ist mit einem erhöhten Anteil an Ausgaben für Lebensmitteln und Gütern des kurzfristigen Bedarfsbereichs während der Coronapandemie zu erklären. Der spürbar gestiegene Einzelhandelsumsatz ist u. a. auf eine höhere Ausgabebereitschaft bei Lebensmitteln (z. B. Selbstversorgung im Rahmen des Home-Office), hohen Umsatzsteigerungen im Online-Handel und auf das insgesamt positive Konsumklima der letzten Jahre (ausgenommen die Jahre seit 2020) 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.).

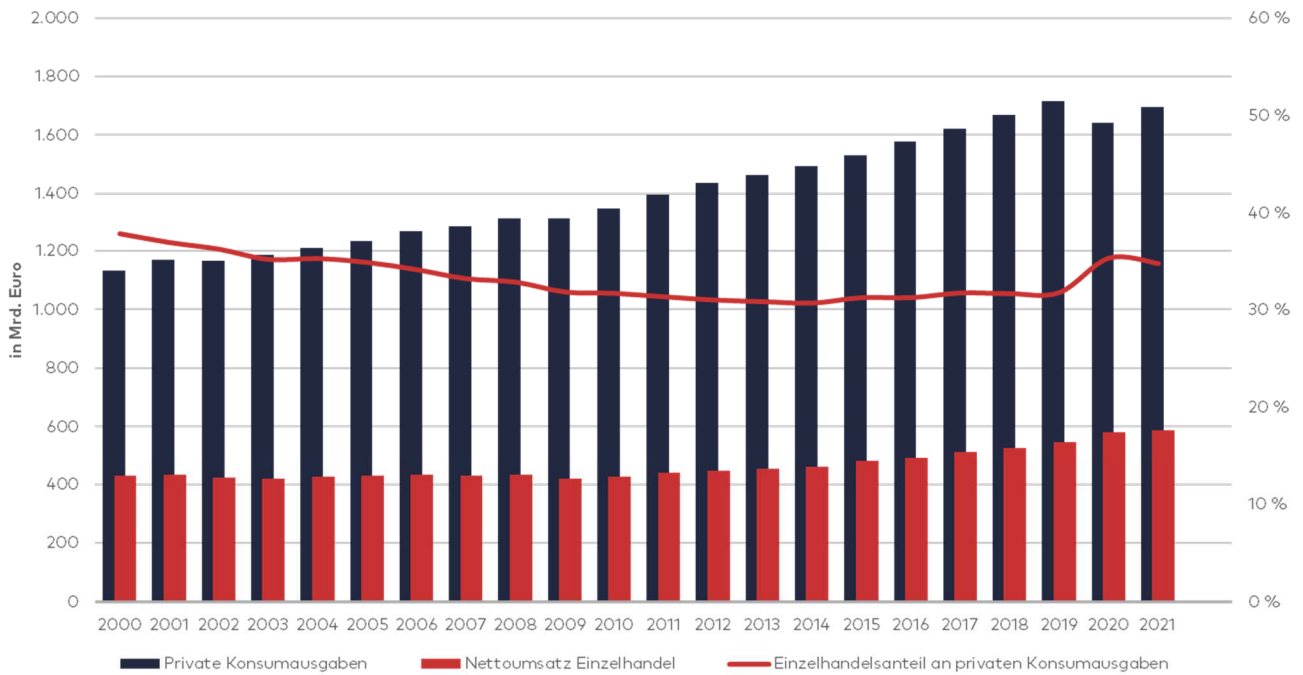


Abbildung 17: Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland

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

Mit Ausnahme der Jahre 2020 und 2021, welche durch die Corona-Pandemie bestimmt waren, ist eine moderate Steigerung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben zu verzeichnen. Ob dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist angesichts aktueller Unsicherheiten des Konsumklimas (Inflation, Ukraine-Krieg, weiterhin Corona-Pandemie) nicht präzise vorherzusagen. Für die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven wird daher für die nächsten Jahre eine insgesamt stagnierende Entwicklung der stationär relevanten Kaufkraft mit sortimentspezifischen Unterschieden 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) von einem weiteren Rückgang der stationär relevanten Kaufkraft (insb. aufgrund des weiter zunehmenden Online-Anteils) auszugehen.

Entwicklung der Flächenproduktivität

In der Zeit von 2000 bis 2018 war bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben zu beobachten. Seit dem Jahr 2018 ist eine Stagnation im Kontext der Verkaufsflächenentwicklung erkennbar. Eine Rückkehr zum Trend des Verkaufsflächenwachstums ist nicht zuletzt aufgrund der dynamischen Entwicklung des Online-Handels (s. u.) unwahrscheinlich.

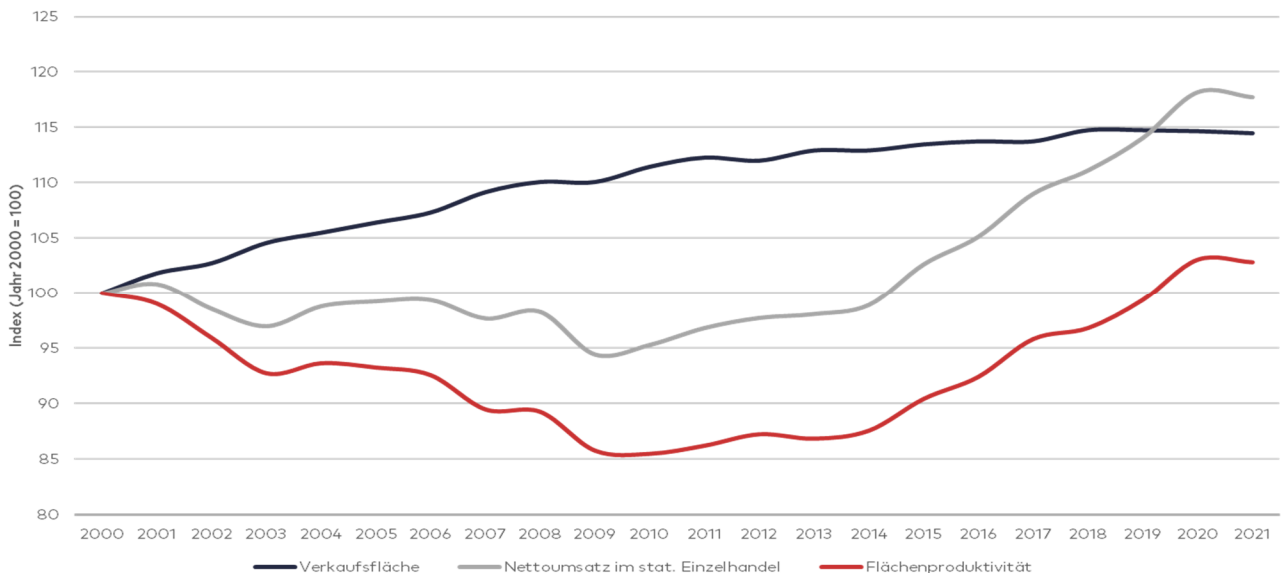


Abbildung 18: Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel

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

Die Umsatzentwicklung im stationären Einzelhandel lag zwischen 2002 und 2014 unterhalb des Indexwertes von 2000 und stagnierte nahezu. Dies führte folglich dazu, dass die Flächenproduktivität bei steigenden Verkaufsflächen stetig abnahm. 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 umgekehrt.

Zukünftig kann daher von deutlichen Unterschieden bei der Entwicklung der Raumleistung ausgegangen werden. Dabei sind selbst in der gleichen Warengruppe je nach Betreiber gegensätzliche 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. Für das Jahr 2022 wird ein Einzelhandelsumsatz im Online-Segment von rd. 98,4 Mio. Euro (rd. 16,3 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes) prognostiziert. Es wird deutlich, dass die Corona-Pandemie den bereits bestehenden Trend zum Online-Einkauf verstärkt hat. Die Corona-Pandemie hat eine disruptive Wirkung im Einzelhandel entfaltet. Durch die temporären Schließungen des Einzelhandels hat sich ein Teil des Absatzhandels in den Online-Bereich verlagert. Deutlich wird dies am gesteigerten Wachstum des Online-Handels am Einzelhandel in den vergangenen zwei Jahren. Dennoch ist auch festzustellen, dass sich diese gesteigerte Dynamik mit einem absehbaren Ende der Maßnahmen zur Pandemiebekämpfung wieder etwas verlangsamt. Es ist jedoch von einem weiterhin positiven, aber etwas verlangsamteten Wachstum in den kommenden Jahren auszugehen.

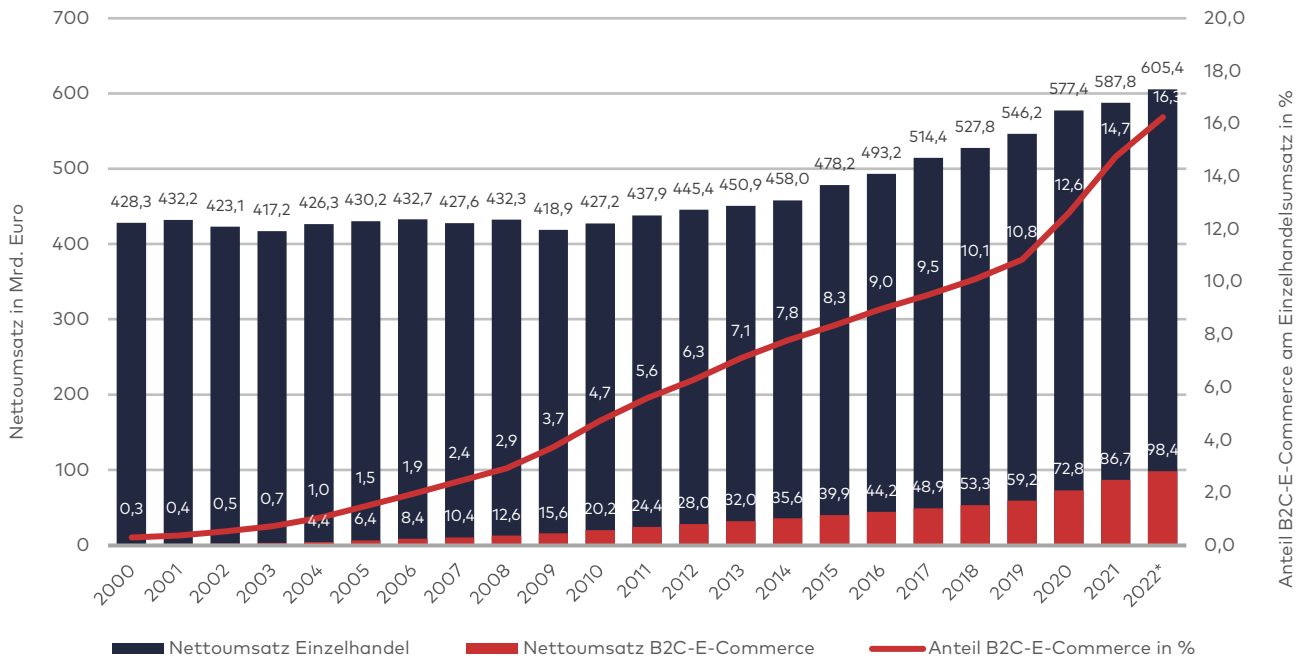


Abbildung 19: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz

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.

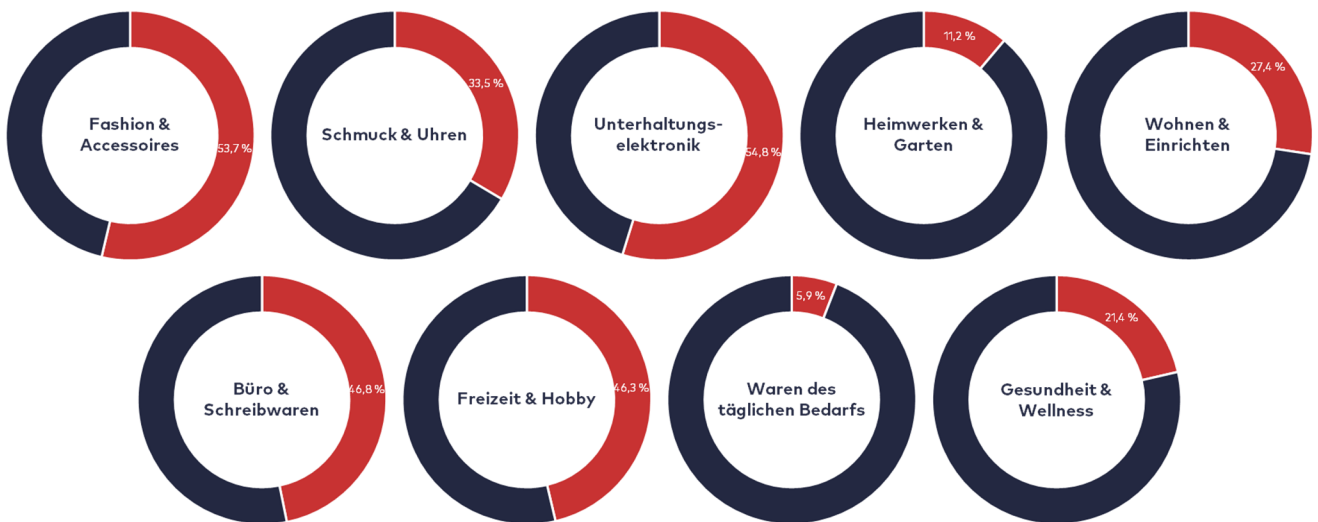


Abbildung 20: Anteil B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2027 (Prognose)

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel auf Basis HDE/IFH 2022.

Aktuell vorliegende Prognosen gehen davon aus, dass der Online-Anteil im Jahr 2027 je nach Sortiment zwischen rd. 5,9 % und rd. 54,8 % liegen wird. Es zeigt sich allerdings, dass die in der Covid-19-Pandemie auferlegten Kontaktbeschränkungen und Geschäftsschließungen in der Tendenz zu einem Wachstumsimpuls des Online-Handels geführt haben, dessen sortimentspezifischen Auswirkungen noch nicht vollumfänglich abzusehen sind.

Weitere Strukturmerkmale im Einzelhandel

Die Anforderungen an Standorte des Einzelhandels 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.

Versorgungsstrukturelle und gemeindeentwicklungspolitische Impulse

Die heutige Einzelhandelszentralität für die Gemeinde Leck beträgt rd. 132 % (siehe Kapitel 4.4). In diesem Kontext gilt es allerdings zu würdigen, dass die zum Teil hohen sortimentspezifischen Zentralitäten angesichts der Versorgungsfunktion von Leck für den regionalplanerisch zugewiesenen Nahbereich (deutlich) zu relativieren sind.

Dies gilt insbesondere für die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken, da die Umlandkommunen im Nahbereich keine eigenen nennenswerten Angebotsstrukturen bzw. nur einen eingeschränkten Betriebstypenmix (u. a. Stedesand, Enge-Sande, Stadum, Sprakebüll, Achtrup, Klixbüll Tinningstedt, Ladelund) aufweisen können. Vor diesem Hintergrund gilt es, die Zukunftsfähigkeit der Angebotsstrukturen im Lebensmittel- und Drogeriewarenssegment in der Gemeinde Leck unter Berücksichtigung der Einwohnerentwicklung, des demografischen Wandels und der wachsenden Konsumansprüche zu sichern sowie sinnvoll und bedarfsgerecht zu ergänzen, um die regionalplanerisch festgelegte Versorgungsfunktion auch künftig weiterhin zu erfüllen.

Auch in den weiteren Sortimentsgruppen des kurzfristigen Bedarfsbereichs (Blumen, zoologischer Bedarf sowie PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher) ergeben sich Handlungsbedarfe in Form einer Sicherung und zielgenauen Optimierung der Nahversorgungsstrukturen.

In den Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches sind angesichts der zum Teil deutlich unterdurchschnittlichen Zentralitäten ebenfalls gewisse sortimentspezifische Entwicklungsperspektiven begründbar. Hieraus erwachsen für einige Warengruppen u. a. mögliche Entwicklungsperspektiven im Rahmen von Ansiedlungen oder Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben.







Für die Gemeinde Leck lassen sich insgesamt gewisse Handlungsbedarfe ableiten, die je nach Warengruppe unterschiedlich ausfallen. Es ist dabei jedoch zu berücksichtigen, dass aufgrund der Entwicklungen im Online-Handel nur ein Teil dieser Impulse im stationären Einzelhandel realisiert werden kann. Umso wichtiger werden ein attraktives Standortumfeld und eine proaktive Begleitung von Handelsentwicklungen an Standorten, die den Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes entsprechen.

Weiterhin gilt es, die Wettbewerbsintensität im engeren Umfeld sowie das geänderte Konsumverhalten der Verbraucher (insbesondere auch im Rahmen der Covid-19-Pandemie, des Ukraine-Krieges und dem aktuellen Inflationsgeschehen) entsprechend zu würdigen. So entsprechen rechnerische Entwicklungsperspektiven nicht gleichzeitig immer den betriebswirtschaftlichen Kalkül eines Handelsunternehmens.

Zusammenfassung der relevanten Rahmenbedingungen

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

Tabelle 8: Relevanten Rahmenbedingungen für die absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektive von Leck

Rahmenbedingung	Impuls	Entwicklungsperspektive für die Gemeinde Leck bis 2027
Demografische Entwicklung		Einwohnerwachstumspotenzial im Zuge umfangreicher Wohnbauentwicklungsmaßnahmen (B-Plan Nr. 47 - 1. BA) 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 im kurzfristigen Bedarfsbereich, branchenübergreifend keine nennenswerten Impulse
Entwicklung der Flächenproduktivität		nennenswerte positive Entwicklung nur in ausgewählten Sortimentsbereichen (konjunkturbedingte Abschwächung erwartet)
Entwicklung des Online-Handels		konstant steigender Online-Anteil mit deutlichen sortimentsspezifischen Unterschieden
Versorgungsstrukturelle und gemeindeentwicklungspolitische Impulse		sortimentsspezifische Entwicklungsperspektiven im Rahmen des den qualifizierten Grundbedarf umfassenden Versorgungsauftrages für die Gemeinde Leck und den Nahbereich

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

5.2.3 Warengruppenspezifische Handlungsbedarfe für die Gemeinde Leck

Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie der möglichen Entwicklungsimpulse ergeben sich für die Gemeinde Leck bis 2027 spezifische Handlungsbedarfe, die nachfolgend in qualitativer Form dargestellt werden. Auf eine quantitative Darstellung in Form von konkreten Verkaufsflächen wird bewusst verzichtet, da diese fälschlicherweise in der Praxis häufig als Handlungsschwellen verstanden werden. Aus diesem

Grund wird im Folgenden eine qualitative Einordnung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven vorgenommen²⁴.

Tabelle 9: Handlungsbedarfe für die Gemeinde Leck bis 2027

Warengruppe	Handlungsbedarf	Erläuterung
Nahrungs- und Genussmittel	■ □ □	Angesichts der guten Ausstattungswerte sollte die bestehende Versorgungsfunktion im Lebensmittelsegment langfristig gesichert werden; somit Verfestigung und zukunftsfähige Aufstellung der bestehenden Strukturen; darüber hinaus Angebotsarrondierung im Bereich kleinteiliger (spezialisierte) Anbieter (z. B. Biomarkt, Anbieter von regionalen Produkten)
Drogerie, Parfümerie & Kosmetik	■ □ □	Erhalt und Stärkung des bestehenden Drogeriefachmarktes im Ortszentrum; Sicherung der lokalen Fachgeschäfte (hier: Apotheken, Kosmetikgeschäft); Parfümeriefachgeschäft als mögliche Angebotsergänzung im Ortszentrum
sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich	■ □ □	Erhalt des Bücherladens im Ortszentrum; mögliche Arrondierung um ein Schreibwarengeschäft sowie ein Blumenladen im Ortszentrum; darüber hinaus Bestandssicherung des Zoofachmarktes im Gewerbegebiet Nord
Fashion & Accessoires	■ □ □	Sicherung der (spezialisierten) Bestandsstrukturen unter besonderer Beachtung der Konkurrenz des Online-Handels und den Folgen der Corona-Pandemie
Heimwerken & Garten	■ □ □	Sicherung der bestehenden (Sonderposten-)Baumärkte sowie des Blumen- und Pflanzenmarktes
Freizeit & Hobby	■ □ □	Hinwirken auf ein langfristiges Bestehen eines Fahrradladens im Ortszentrum (auch vor dem Hintergrund des Trends zur Nachhaltigkeit); Sicherung des Fachgeschäftes für klassische Sportartikel als wichtige Ergänzung des Angebotes im Ortszentrum; Erhalt der spezialisierten Fachgeschäfte (Schneiderei/Polsterei und Handarbeitsladen); Spielwarenfachgeschäft als mögliche Angebotsergänzung im Ortszentrum
Gesundheit & Wellness	■ □ □	Sicherung der lokalen Fachgeschäfte (Sanitätshaus, Optiker, Hörgeräteakustiker, Orthopädiegeschäft) im Gemeindegebiet (auch im Kontext des demographischen Wandels)
Wohnen & Einrichten	■ ■ □	In der Warengruppe GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör Sicherung der bestehenden Versorgungsangebote als Haupt- und Randsortiment; im Möbel-Segment Erhalt des spezialisierten Anbieters (Küchenfachgeschäft), darüber hinaus gewisse Erweiterungen im Randsortimentsbereich grundsätzlich denkbar; in den Bereichen Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche sowie Teppiche/Gardinen/ Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz Ansiedlung von Fachgeschäften oder Erweiterungen im Randsortiment
(Unterhaltungs-)Elektronik & Haushaltsgeräte	■ ■ □	Sicherung der lokalen Elektronik-Fachgeschäfte; Entwicklungspotenziale im Bereich Unterhaltungselektronik entsprechen nicht den aktuellen Betriebstypologien, kleinere spezialisierte Angebotsformen jedoch grundsätzlich möglich
Uhren & Schmuck	■ ■ □	Uhren- und Schmuckgeschäft als mögliche Angebotsergänzung im Ortszentrum

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

Neben der **Sicherung und Stärkung der bestehenden Versorgungsfunktion** sollten die bestehenden Entwicklungsperspektiven insbesondere zur **Angebotsergänzung in bislang fehlenden bzw. unterrepräsentierten Sortimenten** genutzt werden.

Für die Gemeinde Leck bedeuten die Prognoseergebnisse zu den warengruppen-spezifischen Entwicklungsperspektiven, dass

²⁴ Mögliche Verkaufsflächenentwicklungen sind im Einzelfall vorhabenbezogen zu prüfen.

- die landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion der Gemeinde Leck als Unterzentrum 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 des ermittelten Entwicklungspotenziale sowie bei Realisierung von Einzelhandelsvorhaben an nicht konzeptkonformen Standorten ein gemeindeentwicklungspolitisch nicht zielführender Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für das Ortszentrum von Leck einerseits und die flächendeckende Nahversorgungsstruktur andererseits resultiert und
- bei Warengruppen mit begrenzten absatzwirtschaftlichen 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. Auf der anderen Seite muss im Kontext der dargestellten Handlungsbedarfe für einzelne Warengruppen berücksichtigt werden, dass rechnerische Entwicklungsperspektiven nicht gleichzeitig immer den betriebswirtschaftlichen Kalkül eines Handelsunternehmens entsprechen; somit ist die Erfolgswahrscheinlichkeit zur Ansiedlung eines entsprechenden Betriebs (insb. auch aufgrund der Auswirkungen der Covid-19-Pandemie, des Ukraine-Krieges und des Online-Handels) mitunter als nicht realistisch für die Gemeinde Leck einzuordnen.

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

Aufbauend auf der gesamtgemeindlichen Markt- und Standortanalyse und abgeleitet aus den Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung sowie den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven wird im Folgenden das Zentren- und Standortkonzept, eine Liste zentren-, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevanter Sortimente sowie die bei Standortanfragen anzuwendenden Steuerungsleitsätze für die Gemeinde Leck entwickelt.

6

Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Leck

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-, nahversorgungs- und nicht-zentrenrelevanter Sortimente sowie die bei Standortanfragen anzuwendenden Steuerungsleitsätze für die Gemeinde Leck 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 nachfolgend detailliert vorgestellt.

6.1.1 Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien von zentralen Versorgungsbereichen

Die Innenstädte/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 essenzielle 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

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich, je nach Größe und Struktur einer Kommune, ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus einem Innenstadtzentrum oder Ortszentrum, aus Neben- oder Stadtteilzentren sowie Grund- bzw. Nahversorgungszentren (siehe Abbildung 21). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtstädtische Standortsystem.

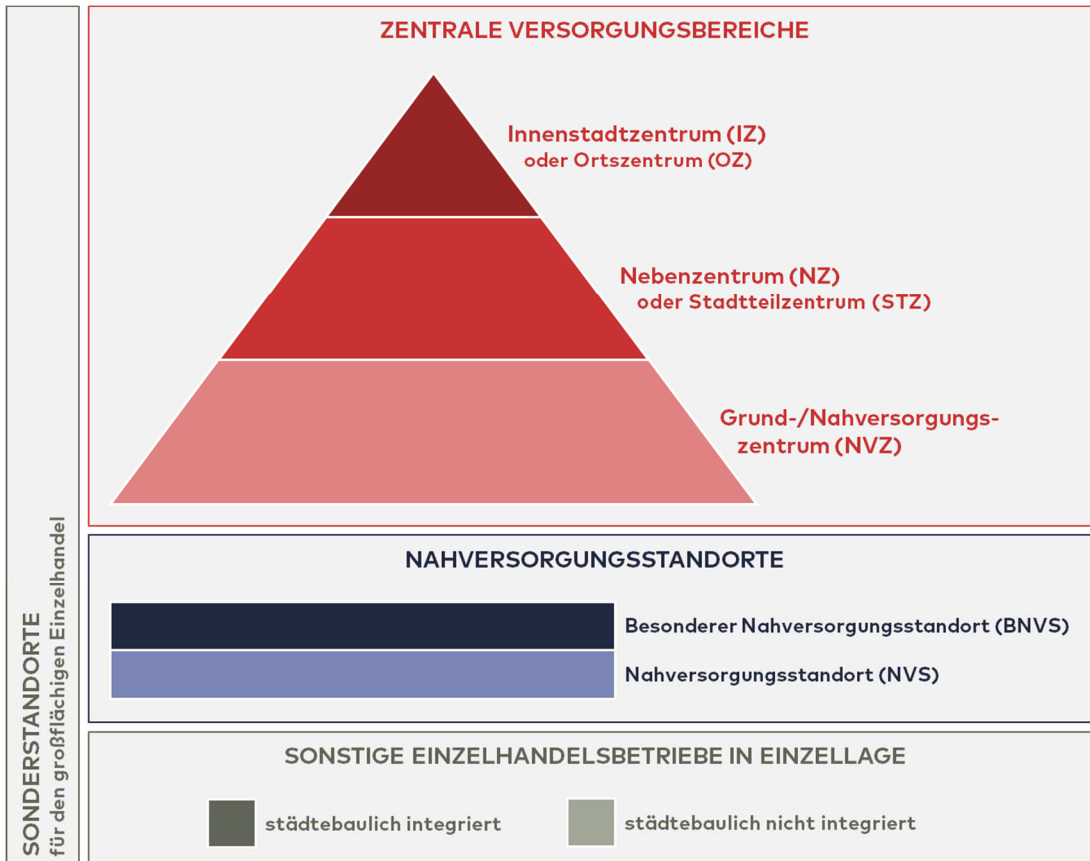


Abbildung 21: Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Die einzelnen Zentrentypen unterscheiden sich hinsichtlich der Tiefe und der Breite der Versorgungsfunktion:²⁵

- 1. Innenstadtzentren** verfügen über einen großen Einzugsbereich (i. d. R. gesamtes Stadtgebiet, ggf. weiteres Umland) und bieten regelmäßig ein breites Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches an.
- 2. Nebenzentren** verfügen über einen mittleren Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Stadtteile größerer Städte) und bieten regelmäßig ein größeres Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz- und mittelfristigen (ggf. auch langfristigen) Bedarfsbereiches an.
- 3. Nahversorgungszentren** verfügen über einen kleinen Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. Zentren kleinerer Orte) und bieten ein begrenztes Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurzfristigen (ggf. auch Teilbereiche des mittel- und langfristigen) Bedarfsbereiches an.

²⁵ Vgl. Kuschnerus/Bischopink/Wirth 2018, S. 101.

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.²⁶

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.²⁷

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.²⁸

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.²⁹

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 verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.³⁰

²⁶ Vgl. Bundestag 2004: Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.

²⁷ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

²⁸ Vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06.

²⁹ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

³⁰ 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.³¹

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 22 veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung Zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Bestandsstruktur hinausgeht.

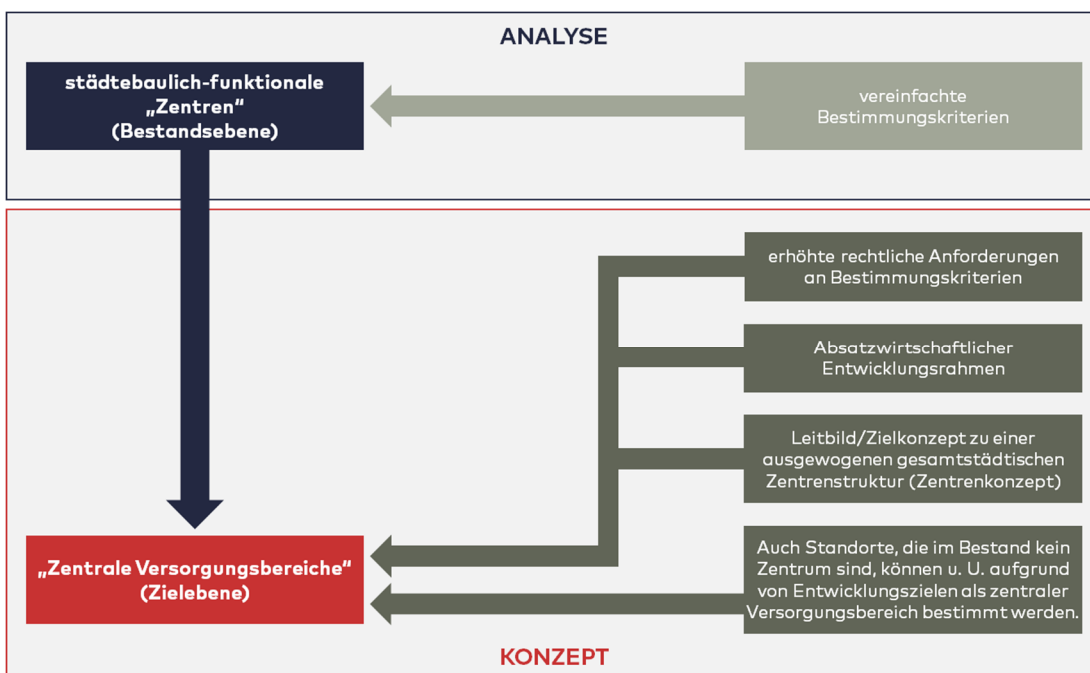


Abbildung 22: Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

³¹ 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 VERSORGBEREICHE

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.³²

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.³³

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

³² 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).

³³ 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 potenzielle, empfohlene Entwicklungsflächen nur angeschnitten werden.

6.1.2 Zentrenstruktur der Gemeinde Leck

Im Rahmen des vorliegenden Konzepts wurde überprüft, inwieweit das Ortszentrum sowie andere Standortbereiche im Gemeindegebiet die Kriterien der Rechtsprechung zur Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich erfüllen. Auf Grundlage der städtebaulichen Analyse (vgl. Kapitel 4.5) und der dargestellten Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche wird im Rahmen der Neuaufstellung des Einzelhandelskonzepts mit dem Ortszentrum Leck ein zentraler Versorgungsbereich im Gemeindegebiet empfohlen.

Darüber hinaus lässt zwar auch das Gewerbegebiet Nord, das neben dem Ortszentrum den zweiten Angebotsschwerpunkt in der Gemeinde Leck bildet, eine gewisse Funktionsbündelung und eine aus Einzelhandelsicht zu bewertende Agglomeration erkennen, diese weisen jedoch nicht die genannten erforderlichen Merkmale für zentrale Versorgungsbereiche auf. Insbesondere sind der Grad der Nutzungsmischung, die städtebauliche Dichte und die damit verbundene Vitalität auch hinsichtlich ergänzender Zentrenfunktionen (z. B. Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen) nicht ausreichend ausgeprägt. Von dieser Bewertung unberührt bleibt die Tatsache, dass das Gewerbegebiet Nord wie in Kapitel 4.5 dargestellt eine wichtige Versorgungsfunktionen übernimmt. In diesem Kontext wird das Gewerbegebiet Nord konzeptionell als Ergänzungsstandorte definiert (siehe Kapitel 6.2).

6.1.3 Ortszentrum Leck

Das Ortszentrum mit der Lage im Kern der Gemeinde ist hinsichtlich der Ausdehnung der größte zusammenhängende, städtebaulich integrierte Geschäftsbereich der Gemeinde Leck und nimmt eine gesamtgemeindliche sowie darüber hinaus überörtliche Versorgungsfunktion insbesondere im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich sowie ergänzend im mittelfristigen Bedarfsbereich ein. Neben dem Einzelhandel bestehen zahlreiche zentrenergänzende Funktionen, die eine gewisse Komplexität und Multifunktionalität des Standortes unterstreichen. Dem Ortszentrum kommt auch in seiner Funktion als Knotenpunkt für soziale Beziehungen und urbanes Leben eine wichtige Bedeutung in der Gesamtgemeinde zu.

Räumliche Ausprägung

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

Es ergibt sich auf Grundlage der detaillierten städtebaulichen Analyse des Ortszentrums (siehe Kapitel 4.5) sowie der Entwicklungsziele im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (siehe Kapitel 6.1.1) begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches:

- Die räumliche Fassung des ZVB umfasst im Wesentlichen die Hauptgeschäftslage beidseitig entlang der Hauptstraße (B 199).
- Die Begrenzung des ZVB erfolgt im Westen durch die Birkstraße/ Marktstraße, im Südosten bildet der Übergang der Lecker Au das räumliche Ende des ZVB.
- Zudem werden die zur Hauptstraße rückwertig gelegenen Nutzungen im Bereich Marktstraße sowie Markt und Süderstraße dem ZVB zugeordnet. In diesen Teilbereichen sind insbesondere zentrenergänzende Funktionen verortet, die einen wichtigen Beitrag zur Gesamtfunktionalität des ZVB leisten.
- Die weiteren Einzelhandelsstrukturen und ergänzenden Nutzungen im Umfeld weisen keinen (ausreichenden) städtebaulich-funktionalen Bezug zum dargestellten ZVB auf und werden entsprechend nicht in die räumliche Abgrenzung einbezogen.
- Ergänzend ist anzumerken, dass neben den kleinflächigen Leerständen im Bestand derzeit keine räumlichen Entwicklungspotenziale insb. für strukturprägende Neuansiedlungen im ZVB identifiziert werden können. In diesem Kontext ist zu berücksichtigen, dass eine einzelhandelsspezifische Entwicklung der Parkflächen im Bereich des Rathauses keine gemeindeentwicklungspolitische Zielvorstellung der Gemeinde Leck darstellt.

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



Abbildung 23: Räumliche Abgrenzung des ZVB Ortszentrum Leck (Zielperspektive)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08/2022; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Gemeinde Leck.

Es ergeben sich anhand der beschriebenen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Leck folgende Ausstattungskennwerte (siehe nachfolgende Tabelle).

Tabelle 10: Ausstattungskennwerte des ZVB Ortszentrum Leck (gemäß Zielperspektive)

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	17	27 %
Gesamtverkaufsfläche in m ² (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	1.500	6 %
Anzahl der Leerstände (anteilig bezogen auf Standortbereich)	2	11 %
Zentrenergänzende Funktionen	51	-

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08/2022; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Entwicklungsziele und -empfehlungen

Im Sinne der Sicherung und Weiterentwicklung der Versorgungsfunktion des Ortszentrums für die Gemeinde Leck und die Umlandkommunen im regionalplanerisch festgelegten Nahbereich können nachfolgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele abgeleitet werden, die in allen städtebaulichen und gemeindeentwicklungspolitischen Planungen der Gemeinde Leck, die einen Bezug zum Ortszentrum aufweisen, berücksichtigt werden sollten.

ENTWICKLUNGSZIELE FÜR DEN ZVB ORTSZENTRUM LECK

- (Weiterhin) Profilierung gegenüber dem Gewerbegebiet Nord durch Fokus auf Individualität, Funktionsvielfalt, Beratung und Service, Erlebnis sowie Aufenthaltsqualitäten
- Sicherung und Stärkung der Angebots- und Branchenvielfalt
- Hauptgeschäftslage entlang der Hauptstraße (B 199) als primärer Ansiedlungsraum zur Weiterentwicklung des ZVB
- Sicherung und funktions- bzw. bedarfsgerechter Ausbau der bestehenden Versorgungsfunktion im Lebensmittel- und Drogeriewaren-Segment
- Erhalt und Weiterentwicklung der Vielfalt an kleinen Fachgeschäften, Spezialangeboten und Nischenkonzepten mit Zielpublikum und hohem Identifikationspotenzial
- Gleichzeitig Prüfung zur Ansiedlung weiterer Frequenzbringer (sofern im Rahmen der flächenseitigen Restriktionen möglich)
- Gezielte qualitative und branchenspezifische Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes mit Schwerpunkt im zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich
 - Angebotsergänzungen in bislang fehlenden/unterrepräsentierten Sortimenten (z. B. Bioläden, Parfümerie, Schreibwaren, Blumenladen, spezialisierte bzw. hochwertige Marken im Bereich Bekleidung und Schuhe, Uhren- und Schmuckgeschäft)
 - Weiterentwicklung bei der Vermarktung von regionalen Produkten
 - Darüber hinaus Ansiedlung von Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Einzelhandel auch im ZVB grundsätzlich wünschenswert (insbesondere kleinteiliger Einzelhandel)
- Nutzung des Potenzials des zentral gelegenen Wochenmarktplatzes
 - Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des Wochenmarktes
 - Etablierung von Events und weiteren (themenbezogenen) Märkten

- Im Sinne einer möglichst hohen Multifunktionalität des Ortszentrums Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie, ergänzt durch innerörtliches Wohnen
 - Dabei insbesondere in den Erdgeschosslagen entlang der Hauptstraße möglichst keine Umwandlung in Wohnnutzungen
 - Handlungsbedarf besteht insbesondere im Zusammenhang mit der Weiterentwicklung des gastronomischen Angebotes (höherwertige/vielfältigere Angebote wie z. B. Restaurants, Bistros und Cafés, ergänzendes Angebot für größere Veranstaltungen)
- Erhalt und ggf. Etablierung weiterer temporärer Events als wichtige Frequenzbringer
- Aktivierung der bestehenden Leerstände
 - Ggf. Wiederbelebung durch Etablierung von Zwischennutzungen (z. B. Pop-Up Stores)
 - Neben dem Einzelhandel weiterhin auch zentrenergänzende Nutzungen als Nachnutzungsoption mitdenken
- Stärkung und Attraktivierung der Stadteingänge (klarere Gestaltung einer Eingangssituation)
- Punktuelle Optimierung der Infrastruktur für Fahrradfahrer bspw. durch Ausbau moderner Fahrradbügel (u. a. im Bereich des EDEKA-Marktes sowie im Kreuzungsbereich Marktstraße/Bahnhofstraße/Kirchhofstraße)
- Aktive Ansprache der lokalen Akteure in Puncto einheitliche Öffnungszeiten
- Prüfung der Möglichkeit zur punktuellen Verbesserung des Erscheinungsbildes bzw. der Aufenthaltsqualität
 - Aufwertung unattraktiver Fassaden sowie Beratung und Unterstützung der Eigentümer
 - Ausbau/Optimierung außergastronomischer Angebote
 - Beratung und Förderung für attraktive Werbegestaltung
 - Workshops zur attraktiven und individuellen Warenpräsentation
 - Etablierung gemeinsamer saisonaler/themenspezifischer Gestaltungselemente
 - Durchsetzung der Planungen für einen Rundweg (inkl. Hinweis- und Erläuterungstafeln) durch das Ortszentrum entlang städtebaulicher Besonderheiten (u. a. Alte Apotheke, Brunnen auf dem Apothekenplatz, Kirche)

6.2 KONZEPT FÜR ERGÄNZUNGSSTÄNDORTE

Neben dem ZVB Ortszentrum besteht in der Gemeinde Leck mit dem Gewerbegebiet Nord eine weitere strukturprägende Einzelhandelsagglomerationen mit einem deutlichen Standortgewicht, die eine (über-)örtliche Versorgungsfunktion übernimmt, stärkend auf die gesamtgemeindliche Zentralität wirkt und somit neben dem ZVB Ortszentrum einen wichtigen Versorgungsstandort im Standortgefüge darstellt. Der autokundenorientierte Standortbereich verfügt neben einer hohen Verkaufsflächenausstattung im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich über ein umfangreiches Angebot im Bereich der zentrenrelevanten (insbesondere in den Bereichen Bekleidung, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Spielwaren) sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente (siehe Kapitel 4.5). Angesichts der vorhandenen Angebotsstruktur und der damit einhergehenden sortimentspezifisch intensiven Konkurrenzbeziehung zum ZVB Ortszentrum Leck sowie unter Berücksichtigung der übergeordneten Entwicklungszielstellungen (siehe Kapitel 5.1), der eingeschränkten warengruppenspezifischen Handlungsbedarfe (siehe Kapitel 5.2.3) sowie der Empfehlungen im Zentrenkonzept (siehe Kapitel 6.1.3) wird künftig ein gezielter Umgang mit dem Standortbereich Gewerbegebiet Nord empfohlen.

Aufgrund der bestehenden Verkaufsflächenausstattung ist eine Entwicklung des Standortes hin zu einem „klassischen“ Sonderstandort aufgrund der Bestandsstrukturen (u. a. Zielgruppenfokus, Betriebstypologie, innere Organisation) nicht und auch nicht gemeindeentwicklungspolitische Zielstellung. Gleichzeitig soll das Ziele – die Sicherung und Stärkung des ZVB Ortszentrum – durch künftige Entwicklungen im Gewerbegebiet Nord nicht konterkariert werden. Daher sollte am Standort Gewerbegebiet Nord eine konsequente Steuerung im Bereich der zentrenrelevanten sowie der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente erfolgen. Gleichzeitig ist es Zielstellung, das Gewerbegebiet Nord zielgerichtet weiterzuentwickeln, den wirtschaftlichen Fortbestand zu gewährleisten und die Versorgungsfunktion zu sichern.

Vor diesem Hintergrund wird das Gewerbegebiet Nord im Rahmen der Neuaufstellung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Leck künftig als Ergänzungsstandort empfohlen. Die gezielte Ausweisung als Ergänzungsstandort und die nähere planerische Befassung trägt begünstigend dazu bei, die Versorgungsfunktion des Standortes dauerhaft zu sichern sowie gezielt und nachfragegerecht weiterzuentwickeln, ohne gleichzeitig negative städtebaulichen Auswirkungen auf den ZVB Ortszentrum und die Nahversorgung in der Gemeinde Leck auszuüben.

Nachfolgend wird der empfohlene Ergänzungsstandort mit den spezifischen Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung dargestellt.

6.2.1 Empfehlungen für den Ergänzungsstandort Gewerbegebiet Nord

Zur Sicherung und zielgerichteten Weiterentwicklung wird das Gewerbegebiet Nord als Ergänzungsstandort ausgewiesen.



Abbildung 24: Räumliche Abgrenzung des Ergänzungsstandortes Gewerbegebiet Nord (Zielperspektive)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08/2022; Standort-Abgrenzung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Gemeinde Leck.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen ausgesprochen:

EMPFEHLUNGEN FÜR DEN ERGÄNZUNGSSTANDORT GWERBE GEBIET NORD

- Sicherung als Versorgungsstandort mit gesamtgemeindlicher und über-örtlicher Versorgungsfunktion
- Im Sinne einer funktionsgerechten Arbeitsteilung sollte am Ergänzungsstandort Gewerbegebiet Nord eine mit dem ZVB Ortszentrum abgestimmte Entwicklung erfolgen
- Keine weitere Erhöhung der Standortattraktivität zulasten des ZVB Ortszentrum
- Maßnahmen zur Einzelhandelsentwicklung sollten der Angebotsarrondierung (insb. Schaffung eines gegenüber dem ZVB ergänzenden Angebotes) und insgesamt einer strategischen Fortentwicklung der Gesamtgemeinde dienen
- Zudem Prüfung, inwieweit eine Vorhabenrealisierung nicht auch im ZVB Ortszentrum möglich ist (v. a. bei nicht großflächigen Ansiedlungen)
- Positivstandort für den Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (klein- und großflächig)
- Keine umfassende VKF-Ausweitung im zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Bereich
 - Sicherung und ggf. funktions- bzw. bedarfsgerechter Ausbau der aktuellen Versorgungsfunktion
 - Darüber hinaus zurückhaltender Umgang bei Einzelhandelsneuan siedlungen mit zentrenrelevantem sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (insbesondere im Kontext größerer Fachmärkte)
 - Restriktiver Umgang mit zentrenrelevantem sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Randsortimenten (siehe Steuerungsleitsatz III)
 - Ansiedlungs- und Erweiterungsbestrebungen über den aktuellen Bestand hinaus sind unter Berücksichtigung der städtebaulichen Verträglichkeit sowie der landesplanerischen Vorgaben im konkreten Einzelfall dezidiert zu prüfen
- Restriktiver Umgang bei weiteren Ansiedlungen jenseits des Einzelhandels (auch dafür soll der ZVB Ortszentrum i. S. e. möglichst hohen Funktionsvielfalt den vorrangigen Ansiedlungsraum darstellen)
- Entgegenwirken einer schleichenden Einzelhandelsüberprägung des Gewerbegebietes zum Schutz der Gewerbe- und Handwerksbetriebe vor einer Störung des Bodenpreisgefüges

6.3 HANDLUNGSPRIORITÄTEN ZUR NAHVERSORGUNG

Die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur wurde in Kapitel 4.6 bereits tiefergehend analysiert. In diesem Kontext wurde aufgezeigt, dass gesamtgemeindlich betrachtet insgesamt eine gute quantitative, qualitative und räumliche Nahversorgungssituation im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren gegeben ist.

In Leck bestehen Handlungsbedarfe in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren in Form einer langfristigen Sicherung und Verfestigung der bestehenden Versorgungsfunktion im Lebensmittel- und Drogeriewaren-Segment. Darüber hinaus besteht eine gewisse Entwicklungsperspektive, die zur Angebotsarrondierung von bislang fehlenden bzw. unterrepräsentierten Anbietern (u. a. spezialisierte Anbieter wie ein Bio-Markt) genutzt werden sollten (siehe Kapitel 5.2.3).

Da bei einem zunehmenden Überschreiten absatzwirtschaftlicher Entwicklungsperspektiven gesamtgemeindliche oder kleinräumige Umsatzumverteilungen

städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen, die wiederum mit Betriebs-schließungen und Trading-Down-Effekten einhergehen können, sollten die zukünftigen Ansiedlungsbemühungen der Gemeinde Leck aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

EMPFEHLUNGEN ZUR NAHVERSORGUNG IN LECK

Ziel 1: Fokus der Nahversorgung auf den zentralen Versorgungsbereich

- Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches
 - Sicherung und funktions- bzw. bedarfsgerechter Ausbau der Versorgungsfunktion im Lebensmittel- und Drogeriewaren-Segment
 - Verbesserung der Nahversorgungssituation im ZVB Ortszentrum durch ergänzende Angebote abseits von „Standard“-Konzepten (bspw. Lebensmittelhandwerker mit erweitertem Angebot oder spezialisierte Lebensmittelangebote wie ein Bio-Markt); dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der aktuell mangelnden Flächenverfügbarkeit im zentralen Versorgungsbereich (siehe Kapitel 6.1.3)
 - Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches resultieren könnten

Ziel 2: Nahversorgung am Ergänzungsstandort Gewerbegebiet Nord sichern

- Sicherung der bestehenden Versorgungsfunktion und damit ggf. verbundene bedarfs- bzw. funktionsgerechte Verkaufsflächenanpassung der Lebensmittelmärkte
- Verkaufsflächenentwicklungen ohne negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und die wohnortnahe Versorgung und sofern landesplanerisch konform (mögliche VKF-Erweiterungen sind vorhabenbezogen zu prüfen (Verträglichkeitsanalysen))
- Keine weitere Erhöhung der Standortattraktivität zulasten des ZVB Ortszentrum

Ziel 3: Ortsteilspezifisch angepasste Nahversorgung in Klintum und Oster-Schnatebüll

- Fokus auf alternative Vertriebskonzepte und Versorgungsangebote (u. a. Nachbarschafts-/Convenienceladen, Hof- und Dorfläden, mobiler Handel) zur Gewährleistung einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung

Ziel 4: Keine Neuansiedlungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen

- In städtebaulich nicht integrierten Lagen sind Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment auszuschließen. Ausnahmsweise können an diesen Standorten Tankstellenshops, Kioske oder Hofläden zugelassen werden

Sonstige Empfehlungen:

- Qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung im Hinblick auf Betriebstypenmix, Andienung, Parkplätze, Service und Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels

Für diese Empfehlungen gelten zugleich die Steuerungsleitsätze (siehe Kapitel 6.5), die ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl des zentralen Versorgungsbereiches als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche beinhalten. Zudem wird empfohlen, die vorstehenden Entwicklungsziele durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen umzusetzen.

6.4 SORTIMENTSLISTE

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in der Gemeinde Leck 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 entsprechen.

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.

Zusätzlich basiert die Herleitung der Lecker Sortimentsliste auf den Inhalten und Aussagen des LEP Schleswig-Holstein. Im Rahmen dessen gelten die folgenden Sortimente i. d. R. als zentrenrelevant

- „Papier/Bürobedarf/Schreibwaren,
- Bücher,
- Bekleidung und Bekleidungsaccessoires (Sonnenbrillen, Schale, Hüte oder Ähnliches),
- Schuhe, Lederwaren,
- Sanitätshauswaren, Brillen, Hörgeräte,
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik,
- Spielwaren,
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel,
- Elektrokleingeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto),
- Uhren, Schmuck.

Darüber hinaus sind gemäß LEP Schleswig-Holstein die folgenden Sortimente als zentren- und nahversorgungsrelevant einzuordnen:

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke,
- Reformwaren,
- Drogerieartikel, Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel,
- Apotheken,
- Zeitungen/Zeitschriften,
- Schnittblumen, Topfblumen im Innenbereich.

6.4.2 Sortimentsliste für die Gemeinde Leck

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 Leck.

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

Tabelle 11: Sortimentsliste für die Gemeinde Leck (Kurzfassung)

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

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * gleichzeitig auch zentrenrelevant; ** gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevant, erläuternd, aber nicht abschließend.

Für die kommunale Feinsteuering 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 Leck 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 Entwicklungsperspektiven, des künftigen Einzelhandelskonzeptes sowie einer Spezifizierung der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten 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 Leck insbesondere zugunsten einer gesamtgemeindlich 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 die Gemeinde Leck

Folgende Steuerungsleitsätze werden für die Leck empfohlen:

Leitsatz I: Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment soll auf den zentralen Versorgungsbereich konzentriert werden.

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen zukünftig primär auf den **ZVB Ortszentrum Leck** konzentriert werden³⁴, um eine weitere Attraktivierung, Spezialisierung und Qualifizierung des Zentrums zu begünstigen. Die aufgezeigte absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektive dient im zentralen Versorgungsbereich nur als Leitlinie (und nicht als Entwicklungsgrenze), deren Überschreiten im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebots beitragen kann.
- Am ausgewiesenen **Ergänzungsstandort Gewerbegebiet Nord** gemäß der standortbezogenen Entwicklungsempfehlungen (siehe Kapitel 6.2.1), sofern keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den ZVB Ortszentrum Leck entstehen und die landesplanerische Konformität gegeben ist.
- In den **sonstigen integrierten Lagen** können kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment ausnahmsweise im begrenzten Maße zulässig sein, wenn diese gegenüber dem ZVB im Gemeindegebiet kein zu großes Gewicht entfalten, sich daraus keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich in Leck oder in Nachbarkommunen ergeben sowie landesplanerisch konform sind.

³⁴ Sofern landesplanerische und städtebauliche Gründe (Schutz von ZVB in Nachbarkommunen) nicht entgegenstehen.

- In **städtebaulich nicht integrierten Lagen** sollen Ansiedlungen neuer Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment ausgeschlossen werden.
- Entsprechend der **Regelungen des LEP Schleswig-Holstein** ist die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevantem Hauptsortiment außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches auszuschließen.

Leitsatz II: Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll primär im zentralen Versorgungsbereich vorgesehen werden.

Aufgrund der hohen Bedeutung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz im zentralen Versorgungsbereich, sollen Einzelhandelsvorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment primär im zentralen Versorgungsbereich angesiedelt werden:

- Einzelhandelsvorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollen im **ZVB Ortszentrum Leck** ohne Verkaufsflächenbegrenzung zulässig sein, sofern nicht landesplanerische und/oder städtebauliche Gründe (u. a. der Schutz von zentralen Versorgungsbereichen in Nachbarkommunen, negative Auswirkungen auf die wohnortnahe Grundversorgung) eine Begrenzung erforderlich werden lassen. Angesichts der bestehenden flächenseitigen Restriktionen im ZVB ist aus aktueller Sicht eine Neuansiedlung eines Nahversorgungsbetriebes in marktüblicher Verkaufsflächendimensionierung nicht realistisch. Dennoch sollte bei einem Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zukünftig zunächst immer überprüft werden, inwieweit eine Realisierung im ZVB Ortszentrum Leck möglich ist.
- Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment kann nachgeordnet und unter Berücksichtigung der standortbezogenen Entwicklungsempfehlungen (siehe Kapitel 6.2.1) auch am ausgewiesenen **Ergänzungsstandort Gewerbegebiet Nord** zulässig sein, sofern keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und die wohnortnahe Grundversorgung entstehen sowie das Vorhaben funktions- bzw. bedarfsgerecht dimensioniert ist. Die Verkaufsflächendimensionierung ist unter Prüfung der städtebaulichen sowie landesplanerische Verträglichkeit im Einzelfall herzuleiten.
- In **sonstigen städtebaulich integrierten Lagen** (direkter räumlich-funktionaler Zusammenhang zu größeren Gebieten mit Wohnbebauung) soll Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment als Ergänzung zur bestehenden Nahversorgungsstruktur grundsätzlich möglich sein, sofern das Vorhaben der Versorgung des „engeren Gebietes“ (i. S. wohnungsnaher Bereich) dient, standortgerecht dimensioniert ist und die Konformität zum vorliegenden Einzelhandelskonzept sowie zu den landesplanerischen Zielvorgaben gewahrt wird. Darüber hinaus sollen neue Planvorhaben neben der städtebaulichen Integration den folgenden konzeptionellen **Kriterien** entsprechen:
 1. **Der Standort soll in das Netz des ÖPNV eingebunden sein:** Der Standort sollte sich in 300 m fußläufiger Distanz, mindestens jedoch in 600 m

fußläufiger Distanz zu einem regelmäßig frequentierten Haltepunkt befinden. Von einer regelmäßigen Anbindung kann bei einer mind. einstündigen Taktung über einen Zeitraum von sechs Stunden ausgegangen werden

2. **Der Standort soll nicht zu stark in die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches eingreifen:** Der zentrale Versorgungsbereich soll grundsätzlich den primären Standortbereich zur Sicherung der Nahversorgung darstellen. Diese Funktion ist bei einer zu großen Nähe eines Vorhabens zum zentralen Versorgungsbereich i. d. R. nicht erfüllt. Darüber hinaus können bei einer zu großen Nähe städtebaulich negative Wechselwirkungen zwischen dem Vorhaben und Betrieben im zentralen Versorgungsbereich nicht ausgeschlossen werden. Daher sollen Vorhaben i. d. R. in mindestens 600 m fußläufiger Distanz zu strukturprägenden Lebensmittelmärkten und Potenzialflächen im zentralen Versorgungsbereich liegen. Im Einzelfall gilt es jeweils die wettbewerblichen, siedlungs- und naturräumlichen sowie topographischen Gegebenheiten zu beachten. Eine **Ausnahmeregelung** kann dann greifen, sofern innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nachweislich keine Fortentwicklung der Nahversorgung möglich ist.
3. **Der Standort muss wesentlich zur 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 Vorhabenstandortes soll insbesondere durch diesen versorgt werden.
 - Sicherung/Optimierung der **quantitativen Nahversorgung:** Das Vorhaben soll zur Verbesserung einer unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung oder Zentralität im Ortsteil beitragen.
 - Sicherung/Optimierung der **qualitativen Nahversorgung:** Das Vorhaben soll zur Verbesserung des Betriebstypenmixes, z. B. bei fehlendem oder nicht marktgängigem Lebensmittelvollsortimenter, bzw. zum Erhalt attraktiver Nahversorgungsstrukturen im Ortsteil beitragen.
- In **städtebaulich nicht integrierten Lagen** sollen keine Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vorgesehen werden. Ausnahmsweise können an diesen Standorten Tankstellenshops, Kioske oder Hofläden zugelassen werden.

Leitsatz III: Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll primär am ausgewiesenen Ergänzungsstandort Gewerbegebiet Nord vorgesehen werden. Darüber hinaus ist eine Ansiedlung von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment grundsätzlich im gesamten Gemeindegebiet möglich, sofern städtebauliche Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegen sprechen.

- Aus städtebaulichen Gründen ist eine **Angebotsfokussierung** 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.
- Neben dem **Ergänzungsstandort Gewerbegebiet Nord** sollte grundsätzlich auch immer die Möglichkeit zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment im **ZVB Ortszentrum** geprüft bzw. mitgedacht werden (v. a. bei nicht großflächigen Ansiedlungen).
- Für großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ist die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente³⁵ auf **max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche** eines Vorhabens 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. Zudem soll stets eine deutliche **inhaltliche Zuordnung zum Hauptsortiment** gegeben sein. Hierdurch werden Vorhaben aus Kundensicht klar definiert und es wird eine Angebotsdiversität jenseits des zentralen Versorgungsbereiches vermieden.

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

Zulässig sind derartige Betriebe, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb **räumlich zugeordnet** ist,
- in **betrieblichem Zusammenhang** errichtet ist,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig **deutlich untergeordnet** ist sowie eine **sortimentsbezogene Zuordnung** zum Hauptbetrieb besteht und
- die **Grenze der Großflächigkeit** im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschreitet. Eine Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche sowie der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente

³⁵ Der Begriff Randsortimente ist durch die Rechtsprechung konkretisiert. Hierzu sei unter anderem auf das Urteil des OVG NRW – AZ: 7 A D 108/96 verwiesen. Es muss eine eindeutige Zuordnung des Randsortiments zum Hauptsortiment möglich sein.

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 Leck künftig effizient zu beantworten sein, womit nicht zuletzt auch eine Verfahrensbeschleunigung erreicht werden kann.

Bau- und planungsrechtliche Empfehlungen

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

Empfohlene bauleitplanerische Steuerungsstrategien

Ein wesentlicher Umsetzungsaspekt zur gesamtgemeindlichen Steuerung des Einzelhandels besteht darin, „erwünschte“ Standorte planungsrechtlich für die entsprechenden Ansiedlungsvorhaben vorzubereiten sowie „unerwünschte“ Standorte³⁶ bzw. Sortimente frühzeitig bauplanungsrechtlich auszuschließen.

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

Im Folgenden gilt es die Vorgaben der verbindlichen Bauleitplanung mit den Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes und der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches zu harmonisieren.

Hieraus begründen sich u. a. folgende strategische Aufgaben:

- Planungsrechtliche und sonstige Vorbereitung der Ansiedlung weiterer gewünschter Einzelhandelsvorhaben unter Berücksichtigung der standort- und sortimentspezifischen Entwicklungszielstellungen sowie der Steuerungsleitsätze.
- Prüfung und ggf. Anpassung aktuell wirksamer Bebauungspläne entsprechend den konzeptionellen Empfehlungen der Zentren- und Standortentwicklung, sofern hieraus keine Entschädigungspflicht gegenüber dem Eigentümer entsteht. Dies gilt vornehmlich für diejenigen Standorte, die gemäß Einzelhandelskonzept für die entsprechenden Sortimente (insbesondere zentrenrelevante sowie zentren- und nahversorgungsrelevante) dauerhaft nicht mehr in Frage kommen sollen. In diesem Kontext ist u. a. die Rücknahme von unausgeschöpften Baurechten zu prüfen.
- Konsequenter und frühzeitig erarbeiteter planungsrechtlicher Ausschluss von Einzelhandel an unerwünschten Standorten in Verbindung mit den Steuerungsleitsätzen, wobei Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben ausnahmsweise zugelassen werden können (siehe Steuerungsleitsatz IV).
- Abwehr bzw. Hinwirken auf die Modifikation von einzelhandelsbezogenen Planvorhaben in Nachbarkommunen, die erkennbar den eigenen zentralen

³⁶ „Erwünscht“ bzw. „unerwünscht“ im Sinne des Zentren-, Standort- und Nahversorgungskonzepts im Zusammenhang mit den Steuerungsleitsätzen.

Versorgungsbereich zu schädigen drohen und die gewünschten zusätzlichen Ansiedlungsperspektiven im zentralen Versorgungsbereich im Rahmen der eigenen Versorgungsfunktion gefährden und zwar auf Basis der Abwehrrechte des BauGB und der Lecker Sortimentsliste.

Das den Kommunen zur Verfügung stehende planungsrechtliche Steuerungsinstrumentarium, insbesondere die Bauleitplanung, ist zur Umsetzung dieser Steuerungsstrategien vollumfänglich heranzuziehen.

In einem abgestuften Verfahren sollte zunächst der Flächennutzungsplan mit den funktionalen und standortbezogenen Zielaussagen des Einzelhandelskonzeptes wie folgt harmonisiert werden:

- Zeichnerische Darstellung des im Einzelhandelskonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereiches im Sinne von § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB.
- In einem nächsten Schritt sollte eine Harmonisierung im Kontext des konzeptionell empfohlenen Ergänzungsstandortes erfolgen.

Aufgrund der Komplexität und Dauer von Bauleitplanverfahren ist auch hier grundsätzlich ein prioritätensetzendes Vorgehen zu empfehlen. Das wesentliche Ziel des Einzelhandelskonzeptes ist die Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches. Vor dem Hintergrund dieser grundsätzlichen Zielstellung des Einzelhandelskonzeptes ergibt sich ein Planungserfordernis insbesondere für³⁷:

- Umstellung auf die aktuelle BauNVO für alle Bebauungspläne, welche Einzelhandel an Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ermöglichen.
- Sonstige Bebauungspläne, die zentrenrelevanten Einzelhandel an „unerwünschten Standorten“ zulassen.
- Bebauungspläne, die eine zielgerichtete Einzelhandelssteuerung ermöglichen, bieten durch getroffene Festsetzungen (z. B. Festsetzung eines Kerngebiets) die Möglichkeit, dass sie Einzelhandel an Standorten zulassen, die im Sinne des Einzelhandelskonzeptes nicht mehr für sinnvoll erachtet werden: auch solche Bebauungspläne gilt es prioritär zu überplanen.

Nachgeordnet ergibt sich im Sinne der Zielstellung des vorliegenden Konzepts zur Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches auch ein Prüferfordernis innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, und zwar derart, dass die im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes abgeleiteten Empfehlungen planungsrechtlich umsetzbar sind.

Unter Berücksichtigung der dargestellten Planungserfordernisse und der vorgeschlagenen Prioritätensetzung bei der bauleitplanerischen Steuerung des Einzelhandels in Leck wird das wesentliche Ziel des Einzelhandelskonzeptes – die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches – durch die Bauleitplanung unterstützt.

Allgemeine Hinweise zu den Musterfestsetzungen

Grundsätzlich ist für die folgenden Musterfestsetzungen zu berücksichtigen, dass es sich bei diesen um keine Rechtsberatung i. e. S. handelt. Die Empfehlungen sind

³⁷ Bei der konsequenten Umsetzung der Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes sind die Anforderungen des sog. Planungsschadensrecht (vgl. §§ 39 – 44 BauGB), hier insbesondere § 42 BauGB zu berücksichtigen, wonach ggf. ein Anspruch auf Entschädigung entsteht, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert wird und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt.

vor dem Hintergrund der dynamischen Entwicklung der Rechtsprechung zur bauplanungsrechtlichen Einzelhandelssteuerung auf allen Ebenen bis hin zum EuGH deshalb stets auf ihre Aktualität und Konformität zur Rechtsprechung – ggf. unter Einbezug fachbezogener Beratung (z. B. durch Rechtsanwälte oder auf verbindliche Bauleitplanung spezialisierte Fachbüros) – zu prüfen.

Die vorgenannten strategischen Empfehlungen beinhalten eine Vielzahl möglicher planungsrechtlicher Anwendungsfragestellungen, die je nach Vorhaben und Standort weiter differieren. Insofern können und dürfen keine dauerhaft gültigen generellen Musterfestsetzungen entworfen werden. Zur Ausgestaltung rechtssicherer Bauleitpläne ist generell zu empfehlen, dass sich die Begründung zum jeweiligen Bebauungsplan deutlich auf dieses Einzelhandelskonzept in Verbindung mit dem bestätigenden Beschluss des zuständigen politischen Gremiums bezieht. Dies sollte nicht als pauschales Zitat erfolgen, sondern als konkrete und standortbezogene Auseinandersetzung mit:

- dem jeweils individuellen Planerfordernis;
- der aktuellen Einzelhandelsbestandsbewertung des zentralen Versorgungsbereiches (einschließlich der strukturprägenden Angebotsmerkmale wie etwa das Warenangebot, prägenden Sortimenten und Betriebsgrößen, Stärken und Schwächen einschließlich Leerstand usw.);
- der Begründung, warum der Erhalt und die Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches bzw. des Ergänzungsstandortes sinnvoll erscheint und in welcher Weise dies geschehen soll (hierzu hält dieses Einzelhandelskonzept vielfältige Einzelaspekte standortbezogen vor);
- der Lage des Planvorhabens innerhalb des beabsichtigten zukünftigen Zentren- und Standortkonzepts;
- den Zielen, die mit der Planung verfolgt werden und deren Bezug zu den o. g. Entwicklungszielen;
- den konkreten städtebaulichen Gründen, aus denen ein bestimmtes Einzelhandelsvorhaben am jeweiligen Standort hinsichtlich Verkaufsflächengröße und Sortimentsstruktur begrenzt werden soll bzw. aus denen Einzelhandelsvorhaben am jeweiligen Standort vollständig ausgeschlossen werden sollen.

Die Steuerungsleitsätze, die in diesem Einzelhandelskonzept enthalten sind, sollten als Abwägungsgrundsätze in die Erarbeitung des jeweiligen Bebauungsplans übernommen werden.

Weitere Begründungen für die Steuerung des Einzelhandels ergeben sich – neben den Zielen und Leitsätzen dieses Einzelhandelskonzepts – aus § 1 Abs. 6 Nr. 4 und § 2 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 3 BauNVO sowie den landes- und regionalplanerischen Vorgaben.

Die Musterfestsetzungen selbst sind als Anregungen zur Ausgestaltung im Einzelfall gedacht, die je nach Vorhaben und Standort zu modifizieren sind. Sie sind als rein auf den Einzelhandel bezogene Empfehlungen zu verstehen, die weitere stadtentwicklungspolitische Abwägungserfordernisse sowie zu berücksichtigende weitere Aspekte der zu überplanenden Gebiete noch nicht enthalten. Für atypische Standorte und Vorhaben sollten diese Musterfestsetzungen nicht zugrunde gelegt werden.

Wesentliches Instrument zur Feinsteuerung innerhalb der Bebauungspläne ist der Nutzungsausschluss gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO, wodurch einzelne in den §§ 2 und 4 bis 9 BauNVO genannte Nutzungsarten und Unterarten aus (besonderen) städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden können. Auf die allgemeinen Anforderungen an die Feinsteuerung in Bebauungsplänen sei verwiesen. Die Definition einer aus der sozialen und ökonomischen Realität abgeleiteten Nutzungsart in Leck mit der Festlegung von konkreten Verkaufsflächengrößen, im Sinne eines sog. Lecker Ladens, wurde nicht vorgenommen.

Die Sortimentsliste der Gemeinde Leck mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollte, damit sie deutlich erkennbarer Bestandteil der Planung wird, in den Festsetzungen des jeweiligen Bauleitplans aufgenommen werden.³⁸

Sofern Bebauungspläne Standorte innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches überplanen, sollte in der Begründung zum Bebauungsplan der zentrale Versorgungsbereich namentlich bezeichnet und ergänzend ggf. zeichnerisch erklärt werden. Die Planzeichnung selbst eignet sich aufgrund des begrenzten Planzeichenkatalogs nicht zur Kennzeichnung dieser besonderen Standortkategorie.

Empfohlene Musterfestsetzungen

1. Einzelhandelsbetriebe vorbereitende Bebauungsplanfestsetzungen zur Art der Nutzung

„Das Baugebiet **Name** wird festgesetzt als Sondergebiet **Zweckbestimmung nach BauNVO**.³⁹ In diesem Sondergebiet zulässig sind Einzelhandelsbetriebe des Betriebstyps (z. B. Gartenfachmärkte, Baufachmärkte, Möbelmärkte, Lebensmittelmärkte usw.) mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche⁴⁰ von **xy** m² und dem Hauptsortiment **xy** (einfügen Benennung gemäß Sortimentsliste der Gemeinde Leck).“

Ggf. Festsetzung zentrenrelevanter Randsortimente gemäß Steuerungsleitsatz III:

„Für die einzelnen Einzelhandelsbetriebe werden die maximal zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente (gemäß Sortimentsliste der Gemeinde Leck) (**entweder**) auf insgesamt **xy** % der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche (**oder**) maximal **xy** m² je Betrieb begrenzt, wobei einzelne Sortimentsgruppen wie folgt begrenzt werden:

- Sortiment oder Sortimentsgruppe **xy** (einfügen: Benennung gemäß Sortimentsliste der Gemeinde Leck): maximal **xy** m² Verkaufsfläche (hier ist ein für den Einzelfall abgeleiteter Wert einzufügen),

³⁸ Hierbei sollten die Sortimente mit den in der Sortimentsliste angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses (WZ 2008) sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

³⁹ Dieser Gebietstyp sollte ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO sein, da nur in einem solchen Baugebietstyp Einzelhandel über Verkaufsflächenobergrenzen präzise gesteuert werden kann (vgl. Kuschnerus 2007, Rn. 231 und 249 ff.). In allen anderen Baugebieten müssen die Festsetzungen einer Betriebstypendefinition entsprechen, was allerdings bislang nur für wenige Betriebstypen höchstrichterlich bestätigt ist. Für die Festsetzungen im Sondergebiet ist das sog. Windhundprinzip zu vermeiden (vgl. hierzu BVerwG Urteil vom 03.04.2008 – AZ 4 CN 3.07).

⁴⁰ Die Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen für Gesamt- und Sortimentsverkaufsflächen in einem gegliederten Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist mangels Rechtsgrundlage unwirksam, wenn sich die Obergrenzen nur baugebietsbezogen auswirken, eine Aussage über Art und Umfang der je Baugrundstück zulässigen Einzelhandelsvorhaben hingegen nicht treffen.

- weitere Sortimente analog“

II. *Einzelhandelsbetriebe mit bestimmten (Haupt-) Sortimenten ausschließende Bebauungsplanfestsetzungen*⁴¹

„Das Baugebiet **Name** wird festgesetzt als **Gebietstyp nach BauNVO**. In diesem Gebiet sind zulässig **Benennung der zulässigen Nutzungsarten, etwa bestimmte Gewerbebetriebe** [...]. In diesem Baugebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem (Haupt-)Sortiment entsprechend der nachstehenden Sortimentsliste der Gemeinde Leck nicht zulässig. Nicht zulässig sind auch Einzelhandelsbetriebe, die mehrere der in der Lecker Sortimentsliste angeführten zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente nebeneinander als (Haupt-)Sortimente anbieten⁴² (*in der Begründung ist auf die beabsichtigte Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches sowie dessen Sicherung und Weiterentwicklung i. S. d. des Einzelhandelskonzeptes einzugehen*)."

⁴¹ Einzelhandelsbetriebe ausschließende Bebauungsplanfestsetzungen umfassen stets auch Kioske. Ihre Bedeutung ist hinsichtlich des städtebaulich-funktionalen Schutzes der zentralen Versorgungsbereiche allerdings eher marginal. Daher dürfte es im Einzelfall in Betracht kommen, einen Kiosk im Wege der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zuzulassen. Es empfiehlt sich, auf diese Möglichkeit im Rahmen der Begründung des Bebauungsplans einzugehen (vgl. Kuschnerus 2007: Rdn. 109 ff. und 460).

⁴² In Form eines (Spezial-)Kauf- oder Warenhauses oder themenbezogene Kauf- oder Warenhäuser.

8 Schlusswort

Die Gemeinde Leck verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur über die notwendige Ausgangsbasis zur Stärkung der vorhandenen Standorte, insbesondere des zentralen Versorgungsbereiches und des Ergänzungsstandortes mit klar definierten Versorgungsaufgaben. Während der Erarbeitung dieses Einzelhandelskonzeptes wurden 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. Durch den Beschluss des Einzelhandelskonzeptes durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung zu einer 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 25).

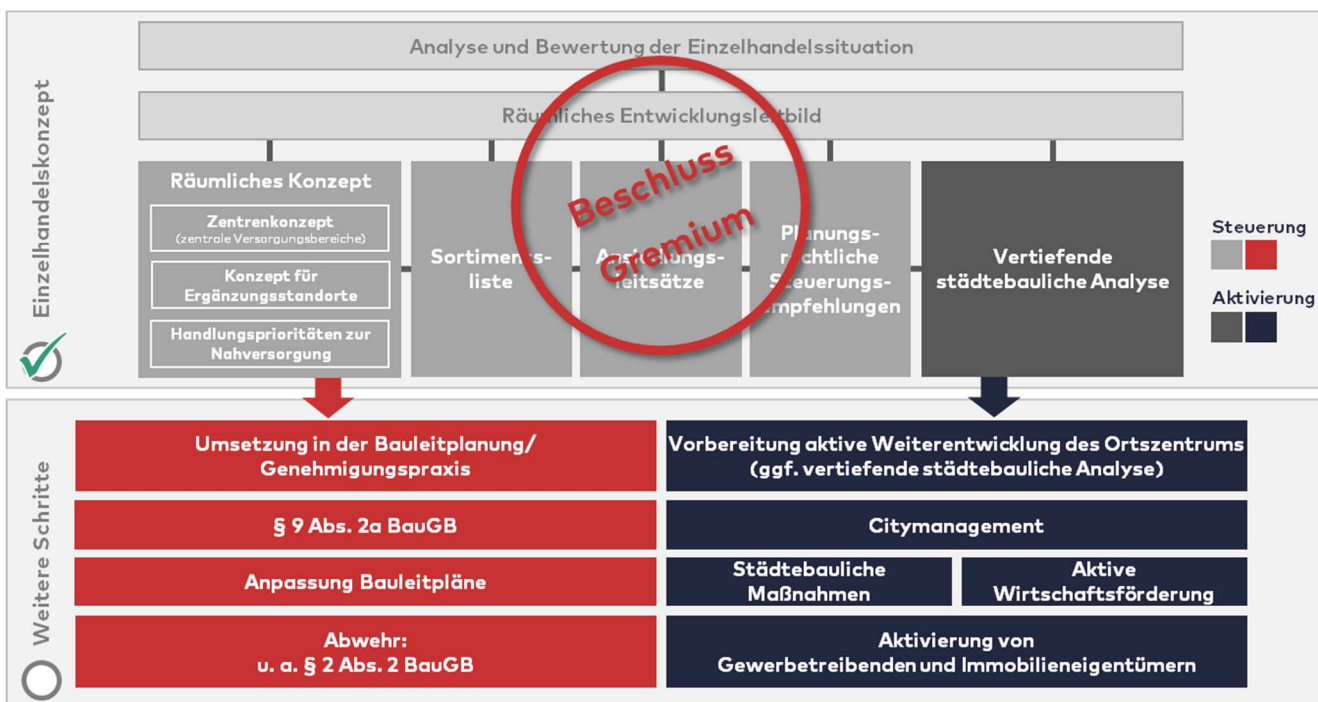


Abbildung 25: Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Gemeindeentwicklungspolitik

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Obschon dieses Einzelhandelskonzept zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung oder des Gemeindemanagements. Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für neue große wie auch kleinere Entwicklungs-

vorhaben (etwa im ZVB Ortszentrum), für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen (u. a. Gastronomiekonzept) sowie für prozessbegleitende 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, das sich stärker gegenüber Konkurrenzstandorten (insbesondere benachbarter Kommunen) sowie dem Online-Handel positionieren sollte. Eine entsprechende Positionierungsstrategie ist als umsetzungsorientierter Folgebaustein und in starker inhaltlicher Verknüpfung mit diesem Konzept zu empfehlen.

Vor dem Hintergrund der Entwicklungen des Online-Handels, den fortlaufenden Auswirkungen der Corona-Pandemie und des Ukraine-Krieges bzw. der Energiekrise sowie der steigenden Inflation ist aus fachgutachterlicher Sicht von erheblichen Folgewirkungen für den stationären Einzelhandel auszugehen. Vor dem Hintergrund der aktuell dynamischen Situation kann derzeit keine abschließende Bewertung der Auswirkungen vorgenommen werden. Eine Verstärkung des Trends von stationären zu digitalen Absatzkanälen ist allerdings ebenso absehbar wie eine starke Eintrübung der Konjunkturaussichten. Neben den unterschiedlichen Branchen des Einzelhandels stehen auch weitere wichtige Frequenznutzungen in Zentren vor der Herausforderung, die aktuellen und perspektivisch zu erwartenden wirtschaftlichen Verwerfungen zu kompensieren. Daher wird es umso wichtiger, eine nachhaltige Zukunftsstrategie insbesondere für das Ortszentrum der Gemeinde Leck zu entwickeln, die deutlich über das hinausgeht, was im Rahmen dieses Einzelhandelskonzeptes erarbeitet werden kann. Es spielen dabei nicht nur Aspekte des Einzelhandels eine Rolle, sondern auch Fragen zur Gastronomie, weiteren Dienstleistungsbetrieben sowie kulturellen und sozialen Einrichtungen – denn das Ortszentrum soll auch zukünftig zentraler Orte der gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und kulturellen Identität der Gemeinde bleiben.

Aufgrund der hohen Dynamik im Einzelhandel ist mittelfristig auch weiterhin ein Bedarf zur Fortschreibung der einzelhandelsbezogenen Grundlagenermittlung und Zielerarbeitung für ein zu aktualisierendes Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu erkennen. Insbesondere die konzeptionellen Bausteine des Konzepts bedürfen einer Erfolgskontrolle und ggf. einer laufenden Fortschreibung. Ob ein solcher Bedarf 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 Konzeptes 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.) (2022): Retail Real Estate Report Germany 2022/2023. Bergisch Gladbach.

Handelsverband Deutschland (HDE)/IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2022): Online-Monitor 2022. Berlin.

IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2022): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2022. Köln.

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

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

DATENBANKEN

EHI Retail Institute (Hrsg.): handelsdaten.de

Handelsverband Deutschland (Hrsg.): einzelhandel.de

Statistische Ämter der Länder und des Bundes (Hrsg.): regionalstatistik.de

Statistisches Bundesamt (Hrsg.): destatis.de

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG	SEITE
Abbildung 1:	Erarbeitungsschritte des Einzelhandelskonzepts 12
Abbildung 2:	Gesellschaftliche Wandlungsprozesse 17
Abbildung 3:	Typisierung situativer Konsumverhaltensmuster 19
Abbildung 4:	Entwicklung des Online-Anteils am Einzelhandelsumsatz 21
Abbildung 5:	Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 22
Abbildung 6:	Gesamtverkaufsfläche der Lebensmittelgeschäfte in Deutschland nach Betriebsformen 23
Abbildung 7:	Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten..... 24
Abbildung 8:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Leck und Umgebung 29
Abbildung 9:	Wohnbauentwicklungsmaßnahmen gemäß B-Plan Nr. 47 „Mühlenberg II“ (1. BA) 30
Abbildung 10:	Räumliche Verteilung des Einzelhandels in Leck 32
Abbildung 11:	Einzelhandelsbestand in Leck nach Warengruppen und Lagebereichen 33
Abbildung 12:	Sortimentspezifische Einzelhandelszentralität von Leck..... 37
Abbildung 134:	Verkaufsflächenanteile im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt..... 43
Abbildung 14:	Räumliche Nahversorgungssituation in Leck (Gesamtgemeinde) 45
Abbildung 15:	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Leck 47
Abbildung 16:	Methodik zur Ermittlung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsperspektiven 49
Abbildung 17:	Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland..... 51
Abbildung 18:	Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel 52
Abbildung 19:	Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz 53
Abbildung 20:	Anteil B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2027 (Prognose)..... 53
Abbildung 21:	Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortssystem (modellhaft)..... 59
Abbildung 22:	Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen 61
Abbildung 23:	Räumliche Abgrenzung des ZVB Ortszentrum Leck (Zielperspektive)..... 64

Abbildung 24:	Räumliche Abgrenzung des Ergänzungsstandortes Gewerbegebiet Nord (Zielperspektive).....	67
Abbildung 25:	Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Gemeindeentwicklungspolitik	83

Tabellenverzeichnis

TABELLE		SEITE
Tabelle 1:	Verwendete empirische Untersuchungsmethoden.....	13
Tabelle 2:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen.....	28
Tabelle 3:	Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Gemeinde Leck.....	29
Tabelle 4:	Sozioökonomische Rahmenbedingungen des Kreises Nordfriesland.....	29
Tabelle 5:	Einzelhandelsbestand in Leck.....	31
Tabelle 6:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in der Gemeinde Leck.....	36
Tabelle 7:	Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Leck.....	43
Tabelle 8:	Relevanten Rahmenbedingungen für die absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektive von Leck.....	55
Tabelle 9:	Handlungsbedarfe für die Gemeinde Leck bis 2027.....	56
Tabelle 10:	Ausstattungskennwerte des ZVB Ortszentrum Leck (gemäß Zielperspektive).....	65
Tabelle 11:	Sortimentsliste für die Gemeinde Leck (Kurzfassung).....	72
Tabelle 12:	Sortimentsliste für die Gemeinde Leck (Langfassung).....	90

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch	MIV	motorisierter Individualverkehr
BauNVO	Baunutzungsverordnung	ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung	OVG	Oberverwaltungsgericht
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht	VKF	Verkaufsfläche
EuGH	Europäischer Gerichtshof	ZVB	Zentraler Versorgungsbereich
LEP	Landesentwicklungsplan		

Anhang

Tabelle 12: Sortimentsliste für die Gemeinde Leck (Langfassung)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung; inkl. Kürscherwaren)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
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 (inkl. Bild- und Tonträger)	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
Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler und Bastelbedarf	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Postern)
Parfümerieartikel		Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NUR: Parfümerieartikel)
Schuhe/Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung; ohne Sportgroßgeräte)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NICHT: Einzelhandel mit Campingartikeln, Anglerbedarf und Sportgroßgeräte)
Uhren/Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Drogeriewaren und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)	aus 47.75 aus 47.78.9	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NICHT: Parfümerieartikel) 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)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
Schnittblumen sowie Topfblumen für den Innenbereich	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Schnittblumen sowie Topfblumen für den Innenbereich)
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen

(Fortsetzung von Tabelle 12)

nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente**		
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 (inkl. Matratzen)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren sowie Einzelhandel mit Matratzen)
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl und Gefrierschränken und -truhen)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Gartenartikel (inkl. Gartenmöbel)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten, Bedarfsartikel für den Garten sowie Gartenmöbel)
	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)
Heimtextilien (Gardinen, Sicht-/Sonnenschutz)	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)
Kfz-Zubehör	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)
Leuchten/Lampen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Leuchten und Lampen)
Möbel (inkl. Campingmöbel)	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln
	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingmöbeln)
Motorräder und Zubehör (ohne Motorrad-Bekleidung)	Aus 45.40	Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Kraftradteilen und -zubehör)
Pflanzen/Pflanzartikel	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Sportgroßgeräte	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Sportgroßgeräte)
Teppiche (Einzelware; ohne Teppichböden)	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	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)
	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Anglerbedarf)
Wohnrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	aus 47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NICHT: Möbel)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)
	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Postern)
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

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 Leck 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 GmbH

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund
Handelsregisternummer
HRB 33826
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