

Anlage 2
zur Begründung

Gutachten zum kommunalen Einzelhandelskonzept für
die Stadt Neustadt a. Rbge. (März 2009)
- Kurzfassung -
(Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH -
GMA)

1. Aufgabenstellung

Vor dem Hintergrund der neuen gesetzlichen Regelungen zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel auf Bundesebene (BauGB-Novelle) sowie der Einzelhandelsentwicklung in Neustadt a. Rbge. in den vergangenen Jahren wurde ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Neustadt a. Rbge. erarbeitet. Aufbauend auf den städtebaulichen Zielsetzungen werden die zentralen Versorgungsbereiche definiert und abgegrenzt sowie Beurteilungs- und Steuerungsempfehlungen für die Handelsentwicklung dargestellt.

Zur Erarbeitung der Untersuchung wurden eine vollständige Bestandserhebung des Einzelhandels in der Stadt Neustadt a. Rbge., eine schriftliche Haushaltsbefragung sowie eine persönliche Einzelhandelsbefragung¹ durchgeführt. Zur Abstimmung des Untersuchungsprogramms sowie zur Diskussion der Ergebnisse und Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes wurde ein projektbegleitender Arbeitskreis u. a. mit Vertretern der Verwaltung, der Politik, des Einzelhandels, der Region Hannover und der IHK eingerichtet, welcher seit Arbeitsbeginn insgesamt viermal tagte. Die Ergebnisse des Arbeitskreises wurden im Untersuchungsbericht zum Einzelhandelskonzept eingearbeitet.

Der vorliegende Bericht stellt eine Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse dar. Für eine ausführliche Darstellung wird auf das vollständige Gutachten zum kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Neustadt a. Rbge. vom März 2009 verwiesen.

2. Befragungen

Im Rahmen der Untersuchung wurden eine schriftliche Haushaltsbefragung sowie eine persönliche Einzelhandelsbefragung in Neustadt a. Rbge. durchgeführt. Damit konnten Erkenntnisse (Trendaussagen) zum Einkaufsverhalten der Bürger sowie zur Bewertung des Einzelhandelsstandortes Neustadt gewonnen werden.

¹ Die Haushalts- und Einzelhandelsbefragung wurden vom Stadtmarketing Neustadt e.V. beauftragt.



Gutachten zum kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt

NEUSTADT a. Rbge.

- Kurzfassung -

Auftraggeber: Stadt Neustadt a. Rbge.

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Birgitt Wachs

Projektbearbeitung: Dipl.-Geogr. Stephan Köhler

Köln, März 2009



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Büros in Erfurt, Köln, München, Salzburg
Geschäftsführer: Dr. Manfred Bauer, Dr. Stefan Holl
51147 Köln, Frankfurter Str. 249b
Telefon: 02203 - 96430 Telefax: 02203 - 964319
E-Mail: office.koeln@gma.biz, <http://www.gma.biz>

3. Marktgebiet

Für den Neustädter Einzelhandel besteht mit mehreren Ober- und Mittelzentren in unmittelbarer räumlicher Nähe eine stark ausgeprägte regionale Wettbewerbssituation. Insbesondere ist hier auf das Mittelzentrum Garbsen sowie das Oberzentrum Hannover hinzuweisen. Die Haushaltsbefragung hat gezeigt, dass v. a. in mittel- und langfristigen Bedarf aktuell vergleichsweise hohe Kaufkraftabflüsse an diese Wettbewerbsstandorte bestehen. Die Einzelhandelsbefragung hat gleichzeitig verdeutlicht, dass Kunden von außerhalb des Neustädter Stadtgebietes aktuell nur eine geringe Bedeutung für den Einzelhandel haben. Vor diesem Hintergrund ist festzuhalten, dass sich die Versorgungsbedeutung von Neustadt a. Rbge. im Wesentlichen auf das Stadtgebiet bezieht; insgesamt ist damit kein überörtliches Marktgebiet abzugrenzen.

4. Einzelhandelsbestand

Zum Zeitpunkt der Erhebungen gab es in der Stadt Neustadt a. Rbge. insgesamt 242 Betriebe des Ladeneinzelhandels und Lebensmittelhandwerks, mit einer Verkaufsfläche von ca. 63.840 m² und einer darauf erwirtschafteten Bruttoumsatzleistung von ca. 192,6 Mio. € p.a. Differenziert nach Branchen liegen die Angebotschwerpunkte des Neustädter Einzelhandels bei Nahrungs- und Genussmitteln (u. a. Familie SB-Warenhaus, Extra Verbrauchermarkt) und bei Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf / Teppiche (v. a. OBI Bau- und Heimwerkermarkt). Differenziert nach Stadtteilen ist festzuhalten, dass die Kernstadt Neustadts mit einem Verkaufsflächenanteil von knapp 31 % den wesentlichen Einzelhandels- bzw. Versorgungsstandort darstellt. Auf die sonstigen 33 Stadtteile entfallen lediglich knapp 20 % der Verkaufsfläche, womit diese nur eine deutlich untergeordnete Rolle als Einkaufsstandorte einnehmen. Insgesamt entfallen etwa 40 % der Gesamtverkaufsfläche in Neustadt a. Rbge. auf das Gewerbegebiet Ost. Auf die Innenstadt, auf sonstige Lagen in der Kernstadt Neustadts sowie auf die sonstigen Stadtteile entfallen jeweils knapp 20 % der gesamten Verkaufsfläche. Der Großteil der Verkaufsfläche im mittelfristigen Bedarf (ca. 59 %) entfällt auf die Innenstadt. Dieser Anteil ist allerdings eher als unterdurchschnittlich zu bewerten, wohingegen das Gewerbegebiet Ost mit einem Anteil von knapp 36 % eine vergleichsweise hohe Ausstattung im mittelfristigen Bedarf aufweist.

Die branchenbezogene Betrachtung des Verkaufsflächenbestandes in Neustadt a. Rbge. zeigt, dass im Vergleich zur GMA-Kennziffer tendenziell eine leicht unterdurchschnittliche Einzelhandelsausstattung besteht. Insbesondere in den Warengruppen Bekleidung / Schuhe / Sport, Elektrowaren und – sehr deutlich – bei Hausrat / Einrichtung / Möbel ist für Neustadt a. Rbge. nur eine vergleichsweise geringe Ausstattung zu verzeichnen. In den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf / Teppiche werden dagegen – aufgrund der hier vorhandenen großflächigen Anbieter – überdurchschnittliche Ausstattungswerte erreicht. Der Einzelhandel in der Stadt Neustadt a. Rbge. bindet gegenwärtig insgesamt ca. 62 % der vorhandenen Kaufkraft, d. h. etwa ein Drittel der Kaufkraft fließt an andere Einkaufsorte ab. Die höchsten Kaufkraftbindungsquoten werden in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs (ca. 74–86 %) erreicht. In den Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs liegt die Kaufkraftbindung bei 29–60 %, so dass in diesen Angebotsbereichen z. T. von deutlichen Kaufkraftabflüssen auszugehen ist.

5. Einzelhandelskonzept

Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Neustadt a. Rbge. ist die Verabschiedung eines Einzelhandelskonzeptes zu empfehlen, welches künftig als Grundlage zur Beurteilung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben sowie zur Formulierung von Standortprioritäten im Zuge der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung heranzuziehen ist.

Als wesentliche Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes sind zu nennen:

- **Sicherung der Versorgungsfunktion der Stadt Neustadt a. Rbge. als Mittelzentrum**
 - Ausbau des Einzelhandelsangebotes
 - Schaffung von Investitionssicherheit

- **Attraktivierung und Weiterentwicklung der Innenstadt**
 - Stärkung der Innenstadt im Vergleich zum Gewerbegebiet Ost

- Ausschluss von Ansiedlungen großflächiger Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der Innenstadt
 - Schaffung von Investitionssicherheit
 - Identifikation von Potentialflächen
- **Sicherung der wohnortnahen Versorgung**
 - Schließung von Versorgungslücken durch Neuan siedlungen / Erweiterungen
 - Aufzeigen von Alternativen der Nahversorgung in den Stadtteilen
 - **zielgerichtete Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Neustadt a. Rhg.**

Das Einzelhandelskonzept umfasst folgende Bausteine:

- **Sortimentskonzept:** Das sortimentsbezogene Leitbild (sog. „Neustädter Sortimentsliste“) dient als Grundlage für die Beurteilung von zukünftigen Ansiedlungsvorhaben.
- **Standortkonzept:** Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt die Ermittlung einer Zentren- und Standortstruktur sowie die räumliche und funktionale Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche in Neustadt a. Rhg. im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO.
- Auf dieser Basis werden im Rahmen des Standortkonzeptes Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung formuliert, für die
 - Gesamtstadt
 - Innenstadt
 - Nahversorgung (Kernstadt, Stadtteile).

5.1 Sortimentskonzept

Das Sortimentskonzept (sog. „Neustädter Sortimentsliste“) bildet die branchenbezogene Grundlage für die Grundsätze zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung bzw. zur Beurteilung zukünftiger Ansiedlungsvorhaben.

Übersicht 1: Neustädter Sortimentsliste

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
nahversorgungsrelevant <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke* ▪ Reformwaren ▪ Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, ▪ Pharmazie, Sanitätswaren ▪ Schnittblumen ▪ Papler- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Briefmarken 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tiere, Zooartikel, Tierpflegemittel, Tiernahrung ▪ Elektrogroßgeräte, Herde, Öfen (weiße Ware**) ▪ Büromaschinen (ohne Computer) ▪ Möbel / Kücheneinrichtungen / Büromöbel ▪ Matratzen ▪ Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel ▪ Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeinrichtungen und -ausstattung, Sanitär / Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen ▪ Teppiche / Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malerbedarf ▪ Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen ▪ Sportgroßgeräte ▪ Brennstoffe / Mineralölerzeugnisse ▪ Kfz und Fahrzeuge aller Art, Motorräder / Mopeds, ▪ Kfz-Zubehör, Motorradzubehör, ▪ Rasenmäher ▪ Antennen / Satellitenanlagen
zentrenrelevant <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bücher, Spielwaren und Bastelartikel ▪ Büroorganisationsmittel ▪ Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, ▪ Kurzwaren / Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien ▪ Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädie ▪ Sportartikel (inkl. Bekleidung, außer Sportgroßgeräte ▪ Fahrräder / -zubehör, Campingartikel ▪ Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche, Bettwaren ▪ Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten ▪ Uhren, Schmuck, Silberwaren ▪ Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren u.ä. ▪ Optische und feinmechanische Erzeugnisse ▪ Musikalienhandel ▪ Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger ▪ Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware)**, Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf, Computer, Geräte der Telekommunikation 	
<p>* Nahrungs- und Genussmittel sind grundsätzlich zentrenrelevante bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente, aufgrund des Betriebsstypencharakters eines modernen Discounters oder Vollsortimenters sowie eines Getränkemarktes ist hier jedoch Abwägungsspielraum gegeben.</p> <p>** Weiße Ware: z.B. Haus- und Küchengeräte; braune Ware: z. B. Radio-, TV-, Videogeräte</p> <p>Quelle: GMA-Empfehlungen 2009</p>	

Dabei ist zu definieren, welche Einzelhandelsortimente hinsichtlich des Angebotscharakters, der Attraktivität der Sortimente sowie der Betriebsstruktur heute im Wesentlichen den zentralen Versorgungsbereichen zugeordnet werden können bzw. zukünftig zugeordnet werden sollen und welche Sortimente auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden können bzw. sollen. Hierzu wird differenziert in zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente. Die Sortimentsliste beachtet neben den im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen genannten zentrenrelevanten Sortimenten sowohl die aktuelle räumliche Verteilung des Einzelhandels in Neustadt a. Rbge. als auch die städtebaulichen Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes. Die Sortimentsliste ist daher an die lokale Situation angepasst und somit ortsspezifisch.

5.2 Standortkonzept

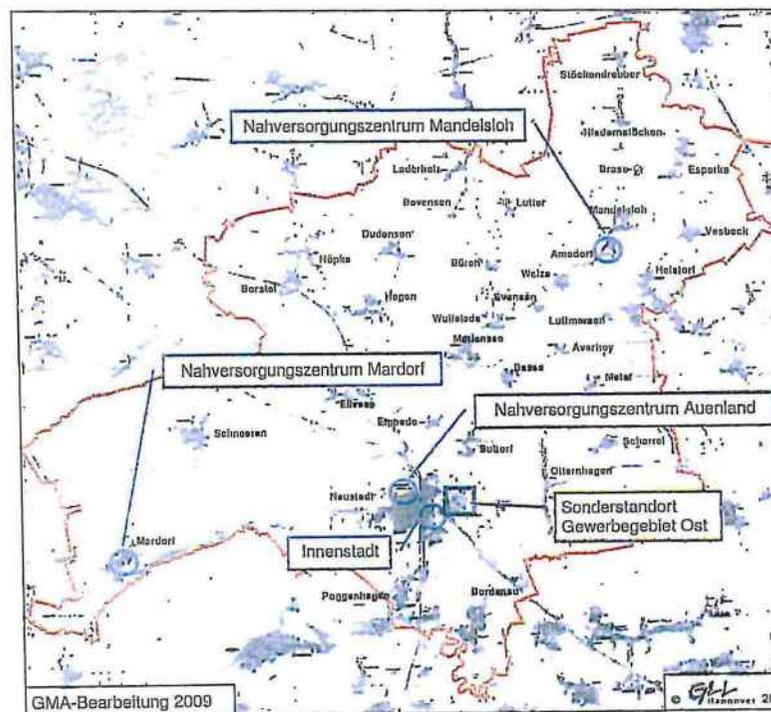
Das Standortkonzept dient als räumliche Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung. Insbesondere liegt hier ein wesentliches Augenmerk auf der Bewertung von Ansiedlungsbegehren großflächiger Einzelhandelsbetriebe, sowohl bei Ansiedlungen innerhalb der Standortkommune als auch bei Planungen in den Nachbarkommunen. Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt eine Einordnung der bestehenden Einkaufslagen Neustadts in eine Zentren- und Standortstruktur:

- **Zentrale Versorgungsbereiche**
 - Innenstadt
 - Nahversorgungszentren
- **Sonderstandort für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel.**

Die zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadt, Nahversorgungszentren) sind als schutzwürdige Bereiche i. S. des Baugesetzbuches einzustufen. Die sonstigen Einzelhandelsstandorte sind als Solitäranlagen bzw. als dezentrale Standorte (Sonderstandort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel) einzustufen, die nicht die Kriterien eines zentralen Versorgungsbereiches erfüllen. Die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche erfolgte – in Abstimmung mit der Stadt Neustadt a. Rbge. und dem projektbegleitenden Arbeits-

kreis – anhand der örtlichen Gegebenheiten mittels einer Bestandsaufnahme der Erdgeschossnutzungen sowie intensiver Vor-Ort-Besichtigungen.

Karte 1: Zentren- und Standortstruktur in Neustadt a. Rbge.



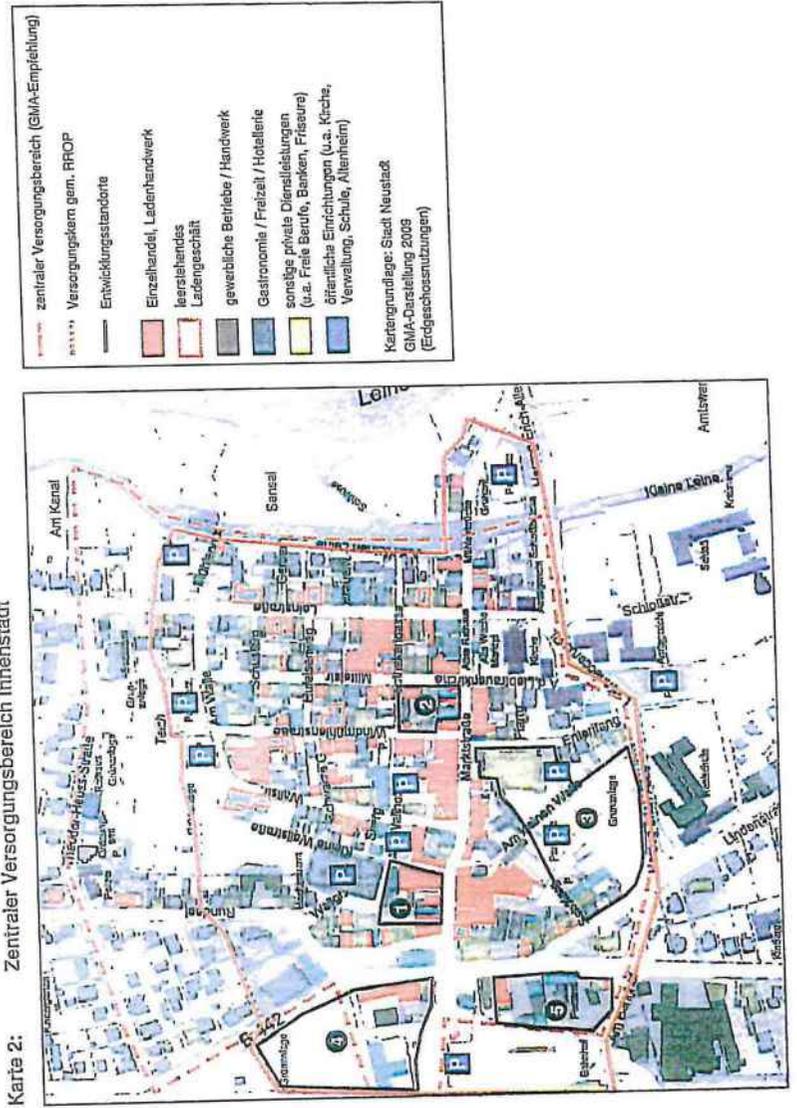
5.2.1 zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt umfasst zunächst die zur Fußgängerzone ausgewiesene Marktstraße zwischen Nienburger Straße im Westen und dem Flusslauf der Kleinen Leine im Osten sowie den östlich angrenzenden Bereich Zwischen den Brücken, der ebenfalls als Fußgängerzone ausgewiesen ist. In Richtung Süden bildet die

Herzog-Erich-Allee die Grenze des zentralen Versorgungsbereichs. Nach Norden beinhaltet die Innenstadt die von der Marktstraße abzweigenden Straßen und Gassen, etwa bis zur quer verlaufenden Straße Am Walle; nördlich hiervon bildet der Erichsberg-Park eine räumliche und funktionale Zäsur. Nach Westen erstreckt sich der zentrale Versorgungsbereich über die Nienburger bzw. Wunstorfer Straße und umfasst im Südwesten den Bahnhof bzw. den Bahnhofsvorplatz und im Nordwesten den Kreuzungsbereich zwischen Marktstraße und Nienburger Straße (u. a. Hotel Scheve) sowie den direkt angrenzenden Bereich des Friedhofs. Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Bahntrasse bildet die westliche Begrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt.

Im Rahmen der Gutachtenerstellung wurden mögliche Potenzialstandorte innerhalb der Innenstadt identifiziert und hinsichtlich ihrer Eignung zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen geprüft. Hierzu ist festzuhalten, dass die Standorte 1 und 2 aufgrund der Flächenverfügbarkeit insbesondere für kleine und mittelflächige Angebotsergänzungen infrage kommen. Bei Entwicklung dieser Standorte kann eine quantitative und qualitative Verbesserung des Einzelhandelsangebotes direkt an der Haupteinkaufslage Marktstraße erfolgen. Für großflächige Angebotsergänzungen eignen sich insbesondere die Standorte 3, 4 und 5 aufgrund der hier vorhandenen Flächenverfügbarkeit. Im Hinblick auf die räumliche Nähe zur Marktstraße ist aus gutachterlicher Sicht insbesondere eine Entwicklung des Standortes 3 zu fokussieren. Dies gilt allerdings nur, wenn der Standort über das Gebäude der Sparkasse an die Marktstraße angebunden werden kann; ist dies nicht möglich, so würde der Standort im Rücken der Fußgängerzone liegen und nicht über eine ausreichende Verbindung verfügen. In diesem Fall ist alternativ die Entwicklung der Standorte 4 oder 5 zu verfolgen, wobei hier ein verstärkter Fokus auf die fußläufige Anbindung in Richtung Marktstraße gelegt werden muss.

Karte 2: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt



5.2.2 Nahversorgungszentren

Neben der Innenstadt werden in Neustadt a. Rbge. drei Nahversorgungszentren definiert, die als zentrale Versorgungsbereiche einzustufen sind. Der Bereich des Aldi Marktes im Stadtteil Helstorf erfüllt aus gutachterlicher Sicht nicht die Kriterien für ein Nahversorgungszentrum. Vielmehr handelt es sich hier um einen Solitärstandort; ein räumlicher und funktionaler Zusammenhang (i. S. einer zusammenhängenden Einkaufslage) mit dem im Umfeld vorhandenen Nutzungen (z. B. Tankstelle) besteht nicht.

Nahversorgungszentrum Auenland

Das Nahversorgungszentrum Auenland liegt im Norden der Neustädter Kernstadt, westlich der Nienburger Straße (B 442). Es umfasst den an der Königsberger Straße ansässigen Edeka Lebensmittelsupermarkt sowie die südlich daran anschließende Ladenzeile, in der u. a. ein Schlecker Drogeriemarkt, eine Apotheke, eine Volksbank und weitere Dienstleister ansässig sind. Außerdem ist dem Nahversorgungszentrum die Einzelhandelslage an der Erika-Najork-Straße zuzuordnen, welche die Lebensmitteldiscountmärkte Aldi und Netto sowie einen Getränkefachmarkt und einen kik Textildiscounter umfasst. Voraussetzung für die Zuordnung ist allerdings, dass die fußläufige Anbindung an den Zentrumsbereich an der Königsberger Straße verbessert wird. Das Nahversorgungszentrum Auenland liegt innerhalb des zentralörtlichen Standortbereichs gemäß RROP Region Hannover. Insgesamt umfasst der Einzelhandelsbestand im Nahversorgungszentrum Auenland eine Verkaufsfläche von ca. 3.970 m². Die Versorgungsfunktion des Zentrums bezieht sich im Wesentlichen auf das nordwestliche Gebiet der Kernstadt von Neustadt a. Rbge.; diesbezüglich ist anzuführen, dass aktuell unmittelbar nördlich des Nahversorgungszentrums ein Wohnneubaugebiet erschlossen wird. Die direkt an der Nienburger Straße bzw. der B 442 gelegenen Betriebe können darüber hinaus auch Kunden aus dem vorbeifließenden Verkehr (z. B. aus Richtung der nördlichen Stadtteile) abschöpfen.

Karte 3: Nahversorgungszentrum Auenland

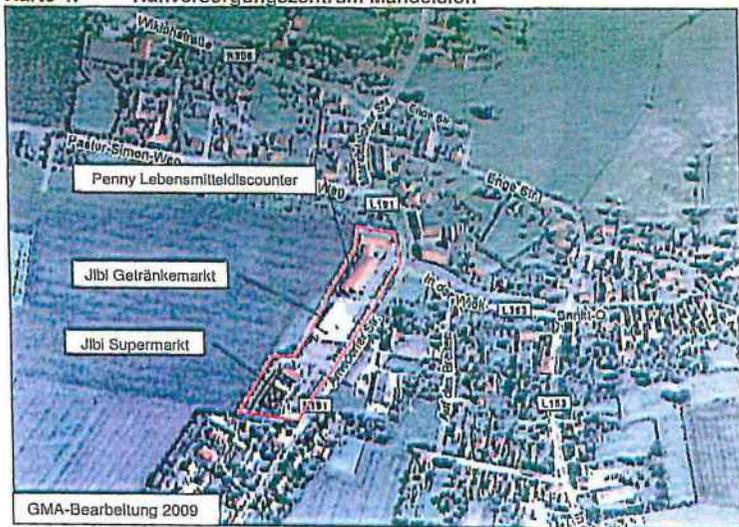


Nahversorgungszentrum Mandelsloh

Das Nahversorgungszentrum Mandelsloh liegt im nordöstlichen Stadtgebiet von Neustadt a. Rbge., im Stadtteil Mandelsloh. Der Standort ist gemäß RROP Region Hannover als herausgehobener Nahversorgungsstandort eingestuft. Unmittelbar an der südlichen Ortsausfahrt (Amedorfer Straße) besteht hier eine Einzelhandelslage mit insgesamt ca. 2.280 m² Verkaufsfläche, die sich auf drei Gebäude verteilen. Im südlichen Gebäude sind ein Jibi Lebensmittelsupermarkt, eine Bäckerei sowie eine Sparkassenfiliale ansässig, nördlich davon besteht in einem eigenen Gebäude ein Jibi Getränkefachmarkt. Im Norden bildet ein vergleichsweise modernes Gebäude den Abschluss dieser Lage; hier sind ein Penny Lebensmitteldiscounter, eine Apotheke, ein Buchladen, eine Bäckerei, ein Friseur und eine Volksbankfiliale ansässig. Den drei Gebäuden sind jeweils eigene Parkplätze vorgelegt, die miteinander verbunden sind. Grundsätzlich ist diese Lage deutlich auf Pkw-

Kunden ausgerichtet, es besteht jedoch auch ein Anschluss an die unmittelbar südlich und nördlich angrenzenden Wohngebiete. Die Versorgungsfunktion des Standortes bezieht sich auf das nordöstliche Stadtgebiet von Neustadt a. Rbge.

Karte 4: Nahversorgungszentrum Mandelsloh

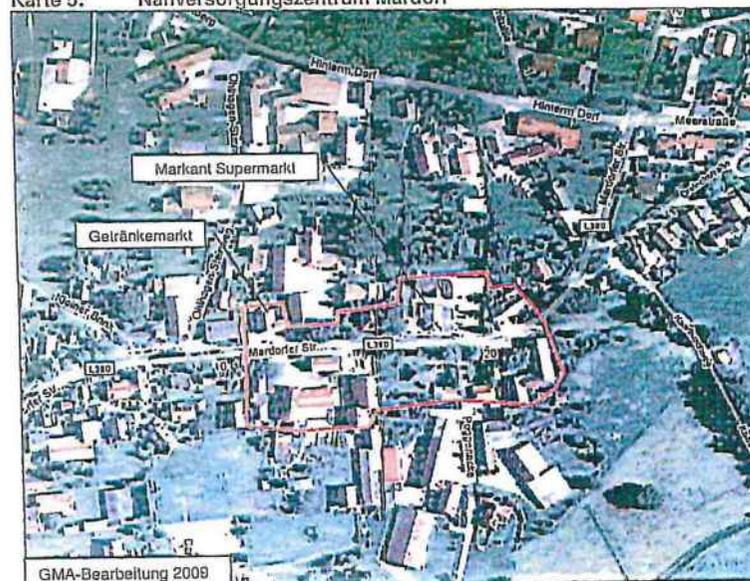


Nahversorgungszentrum Mardorf

Westlich der Neustädter Kernstadt liegt der Stadtteil Mardorf unmittelbar am Steinhuder Meer. An der Ortsdurchfahrt (Mardorfer Straße) sind mehrere Einzelhandels-, Dienstleistungs- (z. B. Sparkasse) und Gastronomiebetriebe ansässig. Der Bereich des Nahversorgungszentrums ist gemäß RROP Region Hannover als herausgehobener Nahversorgungsstandort ausgewiesen. Wesentlicher Anbieter dieser Lage ist der Markt Lebensmittelsupermarkt, der jedoch bereits deutlich in die Jahre gekommen ist und strukturelle Schwächen (z. B. sehr kleine Verkaufsfläche) aufweist. Daneben ist noch auf einen kleinen Getränkemarkt und eine Bäckerei hinzuweisen. Insgesamt umfasst das Nahversorgungszentrum Mardorf nur eine sehr geringe Verkaufsfläche von insgesamt ca. 410 m².

Die Versorgungsfunktion ist aufgrund der geringen Ausstattung ausschließlich auf den Stadtteil Mardorf ausgerichtet.

Karte 5: Nahversorgungszentrum Mardorf

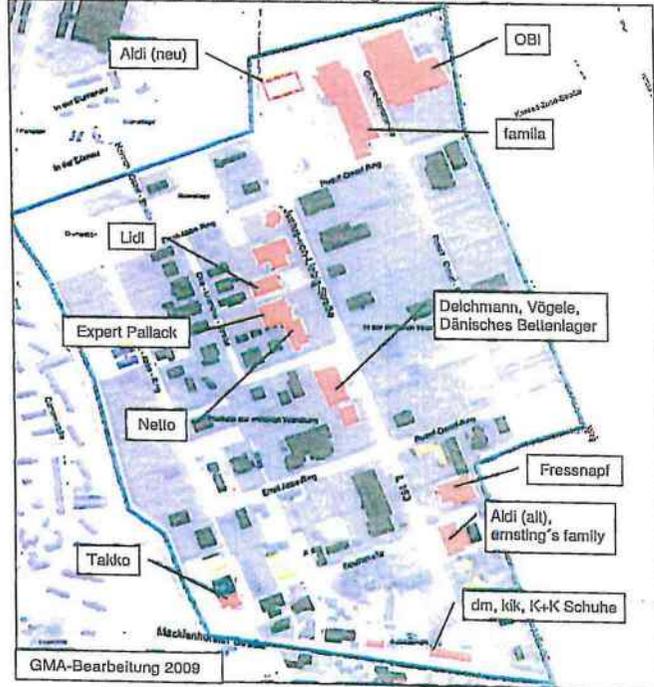


5.2.3 Sonderstandort Gewerbegebiet Ost

Der Sonderstandort Gewerbegebiet Ost liegt im Osten der Neustädter Kernstadt, im Bereich der Justus-von-Liebig-Straße. Im Süden wird er begrenzt durch die Mecklenhorster Straße und im Westen durch die Bundesstraße B 6. Der Einzelhandelsbestand konzentriert sich im Wesentlichen auf die Justus-von-Liebig-Straße, während in den westlich und östlich angrenzenden Bereichen Gewerbebetriebe dominieren. Wesentliche Einzelhandelsanbieter sind das familia SB-Warenhaus und der OBI Bau- und Heimwerkerfachmarkt im Nordosten des Gewerbegebietes. Daneben sind mehrere weitere, z. T. großflächige Nonfood-Fachmärkte (u. a. Fressnapf, Vögele, Deichmann, Expert Pallak, Dän. Bettenla-

ger) sowie mehrere Lebensmitteldiscountmärkte (Aldi¹, Lidl, Netto) ansässig. Im Süden des Gewerbegebietes besteht an der Kreuzung Justus-von-Liebig-Straße / Mecklenhorster Straße eine moderne Fachmarktzeile u. a. mit den Anbietern dm Drogeriemarkt, kkk Textildiscountmarkt und K + K Schuhcenter.

Karte 6: Sonderstandort Gewerbegebiet Ost



¹ Der Aldi Lebensmitteldiscountmarkt wird demnächst seinen Standort innerhalb des Gewerbegebietes Ost wechseln und auf eine Freifläche nördlich des Parkplatzes des familia SB-Warenhauses verlagern.

5.3 Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung

5.3.1 Gesamtstadt

Zur Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung wurden folgende Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung für die Gesamtstadt entwickelt, die auf dem Sortimentskonzept sowie der o. g. Zentren- und Standortstruktur basieren (vgl. Übersicht 2):

- **Innenstadt:**
Für die Innenstadt gelten grundsätzlich keine Beschränkungen hinsichtlich möglicher Einzelhandelsansiedlungen; d. h., dass sowohl klein- als auch großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten grundsätzlich möglich und auch erwünscht sind. Und auch die Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist prinzipiell möglich. Damit kann die Innenstadt als Einzelhandelsstandort im gesamtstädtischen Standortgefüge gestärkt sowie die Versorgungsbedeutung und Attraktivität der Innenstadt bzw. der Gesamtstadt Neustadt a. Rbge. als Mittelzentrum erhöht werden.
- **Nahversorgungszentren:**
Die Nahversorgungszentren sollen im Wesentlichen eine Versorgung für das direkte Umfeld bzw. die jeweiligen Stadtteile ausüben, weshalb der Angebotsschwerpunkt hier bei Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (großflächig und nicht großflächig) liegen sollte. Für großflächige Ansiedlungen ist ergänzend anzumerken, dass gemäß RROP Region Hannover an diesen Standorten eine maximale Verkaufsfläche von 1.600 m² je Betrieb möglich ist. Großflächige Betriebe mit zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind an den Nahversorgungszentren nicht zu empfehlen. Kleinflächige zentren- und nicht zentrenrelevante Ansiedlungen sind hier grundsätzlich auch möglich.
- **Sonderstandort Gewerbegebiet Ost:**
Um den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sowie die Nahversorgungszentren in ihren Strukturen nicht zu beeinträchtigen sowie in der Entwicklung nicht zu behindern, ist am Sonderstandort Gewerbegebiet Ost die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Kernsortimenten (groß- und kleinflächig) nicht zu empfehlen. An diesem Standort sollten zukünftig die Ansiedlungen von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten konzentriert

werden, um so eine Bündelung von Angeboten und Verkehrsströmen zu erreichen. Eine entsprechende Anpassung der geltenden Bebauungspläne ist zu prüfen bzw. durchzuführen.

▪ **Sonstige Lagen:**

Grundsätzlich ist anzumerken, dass die Ansiedlung von großflächigen Betrieben an sonstigen Lagen nicht zu empfehlen ist. Kleinflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten sowie mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten können – vor dem Hintergrund der Verbesserung der wohnortnahen Versorgung – grundsätzlich zugelassen werden. Um negative Auswirkungen auf die Innenstadt bzw. insbesondere die Nahversorgungszentren zu vermeiden, ist eine Überplanung städtebaulich unerwünschter Standorte¹ (bestehende Standorte und mögliche Standorte) zu empfehlen. Insbesondere gilt dies für die Gewerbegebiete, für die erfahrungsgemäß aufgrund der Flächenverfügbarkeit und der (häufig) guten verkehrlichen Erreichbarkeit ein erhöhter Ansiedlungsdruck besteht.

Aufgrund sortiments- und betriebstypenspezifischer Besonderheiten ist eine ergänzende Regelung hinsichtlich der zentrenrelevanten Randsortimente bei Ansiedlungen von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu empfehlen, um so der Gefahr einer Aushöhlung des Sortimentskonzeptes durch übermäßige Angebote von zentrenrelevanten Randsortimenten zu begegnen. Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (z. B. Möbel-, Bau- und Gartenmärkte) ist eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente² auf maximal 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche, jedoch maximal 800 m² VK im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen anzuregen³.

¹ z. B. Gewerbegebiete, Torfwerk

² Lt. OVG Münster sind als Randsortimente solche Waren zu betrachten, die ein Kernsortiment lediglich ergänzen und eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft zu den Waren des Kernsortiments haben. Gleichzeitig muss das Angebot des Randsortiments in seinem Umfang (Verkaufsfläche) und in seiner Gewichtigkeit (Umsatz) deutlich untergeordnet sein (vgl. OGV NRW, Beschluss vom 26.01.2000, 7 B 2023/99).

³ Dies entspricht den Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen, in dem eine Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente auf max. 10 % bzw. max. 800 m² VK gefordert wird.

Bestehende Betriebe genießen grundsätzlich Bestandsschutz. Zur Sicherung des Standortes sowie der wirtschaftlichen Tragfähigkeit ist bestehenden Betrieben außerdem eine gewisse Erweiterungsmöglichkeit einzuräumen. Voraussetzung hierfür ist, dass hierdurch keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich in Neustadt a. Rbge. sowie auf zentrale Versorgungsbereiche in benachbarten zentralen Orten hervorgerufen werden. Dies ist im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung zu prüfen.

Übersicht 2: Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung – Gesamtstadt

Ansiedlung / Erweiterung im ... mit ...		Innenstadt	Nahversorgungszentren	Sonderstandort Gewerbegebiet Ost	sonstige Lagen**
nahversorgungsrelevantem Kernsortiment	großflächig*	✓	✓ (bis 1.600 m ² VK gem. RRÖP)	✗	✗
	nicht großflächig	✓	✓	✗	○
zentrenrelevantem Kernsortiment	großflächig*	✓	✗	✗	✗
	nicht großflächig	✓	○	✗	✗
nicht zentrenrelevantem Kernsortiment	großflächig*	✓	✗	✓	✗
	nicht großflächig	✓	○	✓	○
✓ Ansiedlung möglich und erwünscht ○ Ansiedlung grundsätzlich möglich ✗ Ansiedlung nicht zu empfehlen * großflächiger Einzelhandel i. d. R. ab 800 m ² VK ** bei städtebaulich unerwünschten Standorten (bestehende und mögliche Standorte) ist eine Überplanung zu empfehlen (ansonsten besteht die Gefahr der Aushöhlung des Konzeptes)					
GMA-Zusammenstellung 2009					

5.3.2 Innenstadt

Vor dem Hintergrund der Bewertungen des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt sowie der möglichen Potenzialstandorte sind folgende Empfehlungen zur zukünftigen Entwicklung der Innenstadt als Einzelhandelsstandort zu geben:

- **Ausbau des Einzelhandelsangebotes in der Innenstadt zur Sicherung der Attraktivität / Versorgungsbedeutung**
Zur Sicherung der Versorgungsbedeutung Neustadts als Mittelzentrum sowie der Bedeutung der Innenstadt innerhalb des gesamtstädtischen Standortgefüges ist grundsätzlich ein Ausbau des Einzelhandelsangebotes innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt zu empfehlen.
- **Angebotsergänzung v. a. im mittel- und großflächigen Bereich**
Ansiedlung bisher nicht in Innenstadt vorhandener Anbieter mit Magnetwirkung

Entwicklungspotenziale in den Branchen Lebensmittel (z. B. Vollsortimenter), Bekleidung (mittleres Angebot), Schuhe (mittleres Angebot), Sport (ggf. Verlagerung / Erweiterung bestehender Anbieter), Elektrowaren (ggf. auch Teilsortimente), Spielwaren, Schreibwaren
Zur Erhöhung der Attraktivität der Innenstadt als Einkaufsstandort sind Angebotsergänzungen in oben genannten Branchen anzustreben. Der Fokus sollte hierbei auf der Ansiedlung von mittel- bis großflächigen Betrieben liegen, um so das überwiegend kleinflächig strukturierte Angebot der Neustädter Innenstadt sinnvoll zu ergänzen. Dabei ist die Ansiedlung von bisher nicht in der Innenstadt vorhandenen Anbietern mit Magnetwirkung (z. B. Lebensmittelvollsortimenter, Drogeriemarkt Müller) anzustreben.
- **Verdichtung in den bestehenden Strukturen auf der Marktstraße**
Es sollte angestrebt werden, insbesondere mittel- bis großflächige (und ggf. auch großflächige) Angebotsergänzungen unmittelbar im Haupteinkaufsbereich der Marktstraße zu etablieren. Dies kann durch eine Nutzungsverdichtung in den bestehenden baulichen Strukturen erfolgen.

- **Entwicklung eines Standortes für mittel- / großflächigen Einzelhandel mit funktionalem Zusammenhang zur Marktstraße**
Wie bereits in Kapitel V. 2.3.1 dargestellt, verfügt insbesondere der Standort 3 (Marktstraße Süd) über eine sehr gute Eignung zur Ansiedlung von mittel- bis großflächigen Angebotsergänzungen. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass das Gebäude der Sparkasse in eine mögliche Planung einbezogen werden kann und damit eine direkte Anbindung an die Marktstraße erfolgen kann. Sollte dies nicht möglich sein, ist alternativ auch die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen an den Standorten 4 (Marktstraße / Nienburger Straße) oder 5 (Wunstorfer Straße / Bahnhof) zu prüfen. Voraussetzung hierfür ist allerdings die Herstellung einer Anbindung an die Einkaufslage der Marktstraße.
- **Nachbelegung bestehender Ladenleerstände**
Neben den o. g. mittel- bis großflächigen Angebotsergänzungen sollten Anstrengungen unternommen werden, bestehende Ladenleerstände mit attraktiven Nachnutzungen zu belegen.

5.4 Grundsätze zur Nahversorgung

5.4.1 Kernstadt

Unter Berücksichtigung der Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung für Gesamtstadt und Innenstadt werden folgende Grundsätze zur Nahversorgung für die Kernstadt definiert:

- **Konzentration von großflächigem nahversorgungsrelevantem Einzelhandel auf zentrale Versorgungsbereiche (Innenstadt, Nahversorgungszentren)**
Durch mögliche Neuansiedlungen in den zentralen Versorgungsbereichen können diese in ihrer Funktion gesichert bzw. gestärkt werden. Gleichzeitig sollen Ansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche derart beschränkt werden (siehe unten), dass die zentralen Versorgungsbereiche in ihren Strukturen nicht beeinträchtigt sowie in der Entwicklung behindert werden.

▪ **Verbesserung der Lebensmittelversorgung in der Innenstadt sollte oberste Priorität haben**

Durch eine Neuansiedlung (bzw. Verlagerung eines bestehenden Anbieters) im Lebensmittelsegment in der Innenstadt kann die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung verbessert bzw. gesichert werden. Außerdem kann ein Lebensmittelanbieter als zusätzlicher Frequenzbringer für die Innenstadt wirken.

▪ **Modernisierung bestehender Vollsortimenter (ggf. Erweiterung)**

Wie dargestellt, weisen mehrere Lebensmittelvollsortimenter qualitative Defizite auf (z. B. geringe Verkaufsfläche, kleiner Parkplatz). Vor dem Hintergrund einer Sicherung der bestehenden Betriebe und damit der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung ist eine Anpassung der Anbieter an moderne Markterfordernisse (z. B. durch Verkaufsflächenerweiterung) zu empfehlen.

▪ **sonstige Standorte nur realisieren, wenn**

- eine Ansiedlung in der Innenstadt auszuschließen ist,
- keine Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche hervorgerufen werden,
- der Standort integriert ist (d. h. wohnortnah).

Vor dem Hintergrund der o. g. Grundsätze sollte die Realisierung von Lebensmittelanbietern an sonstigen Standorten nachrangige Priorität genießen. Außerdem ist im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung zu prüfen, ob der jeweilige Standort als integriert (d. h. wohnortnah) einzustufen ist und ob durch die Realisierung ggf. negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche hervorgerufen werden.

5.4.2 Stadtteile

Für die Stadtteile werden folgende Grundsätze zur Nahversorgung definiert:

▪ **Sicherung der bestehenden Anbieter in den Stadtteilen (z. B. Verbesserung Standortrahmenbedingungen)**

ggf. Erweiterung bestehender Anbieter (Aldi in Helstorf, Markt in Mardorf)

Wie oben dargestellt, weisen mehrere Lebensmittelanbieter in den Stadtteilen qualitative Defizite auf (z. B. geringe Verkaufsfläche, kleiner Parkplatz). Zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung ist eine Anpassung der Anbieter an moderne Markterfordernisse zu empfehlen. Es ist zu prüfen, inwieweit die Standortrahmenbedingungen (z. B. Parkierung) der Betriebe verbessert werden können. Auch sind in diesem Zusammenhang Verkaufsflächenerweiterungen bestehender Betriebe auf marktübliche Größenordnungen zu empfehlen.

▪ **Prüfung von Ansiedlung eines Lebensmittelanbieters im Bereich der S-Bahn-Haltestelle Hagen**

Die im nordwestlichen Stadtgebiet ansässigen Lebensmittelanbieter sind hinsichtlich ihrer Verkaufsflächengröße und der Standortrahmenbedingungen (kleine Parkplätze, fehlende Erweiterungsmöglichkeiten) als unzeitgemäß einzustufen. Mittel- bis langfristig ist hier ein Wegbrechen der Versorgung zu befürchten. Vor diesem Hintergrund ist die Ansiedlung eines Lebensmittelanbieters im Bereich der S-Bahn-Haltestelle Hagen zu prüfen. Der Standort verfügt zwar nicht über einen direkten Wohngebietsanschluss, kann aber durch die Lage an der Haltestelle profitieren (u. a. Pendler) und eine wichtige Versorgungsfunktion für das nordwestliche Stadtgebiet (ca. 6.340 Einwohner) übernehmen. Ggf. ist die Verlagerung des Edeka Marktes in Hagen an diesen Standort möglich.

▪ **ggf. Einsatz von alternativen Nahversorgungskonzepten**

An Standorten, an denen keine wohnortnahe Versorgung (mehr) existiert und an denen eine Ansiedlung eines konventionellen Lebensmittelmarktes (Supermarkt, Discounter) aus räumlichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten (z. B. geringes Einwohnerpotenzial im Umfeld) nicht zu erwarten ist, ist der Einsatz alternativer Nahversorgungskonzepte zu prüfen.

5.5 Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes

Das vorliegende Einzelhandelsgutachten wurde in enger Abstimmung mit der Stadt Neustadt a. Rhge. und dem projektbegleitenden Arbeitskreis erarbeitet. Um eine Verbindlichkeit dieser sog. informellen Planung herzustellen, sollten folgende Empfehlungen zur Umsetzung des Konzeptes beachtet werden:

- **Beschluss des Einzelhandelskonzeptes im Rat der Stadt Neustadt a. Rhge.** als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB auf der Grundlage dieses Gutachtens. Damit ist das Einzelhandelskonzept bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und gilt auch vor Gericht als Dokumentation der kommunalen Planungsabsichten. Insbesondere sind hier von Belang:
 - Städtebauliche Ziele der Stadt Neustadt a. Rhge.
 - Definition und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadt, Nahversorgungszentren)
 - Neustädter Sortimentsliste
 - Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung für die Gesamtstadt, die Innenstadt und die Nahversorgung.

- **Planungsrechtliche Verankerung im Rahmen der Bauleitplanung:** Es sollte geprüft werden, wie die Standortempfehlungen möglichst zeitnah in gültiges Baurecht umgesetzt werden können. Neue Festsetzungsmöglichkeiten v. a. im unbeplanten Innenbereich eröffnet der neue § 9 Abs. 2a BauGB. Hiermit kann verhindert werden, dass an städtebaulich nicht gewünschten Standorten eine Entwicklung entsteht, die den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes entgegensteht. Für die zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadt, Nahversorgungszentren) sind die Bebauungspläne an die jeweilige Zulässigkeit von Einzelhandel anzupassen, im Gewerbegebiet Ost ist nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel gemäß Neustädter Liste auszuschließen. Für die Begründung

kann das auf der Grundlage dieses Gutachtens erstellte Einzelhandelskonzept verwendet werden, wenn es vom Rat der Stadt beschlossen worden ist.¹

▪ **Ansprache möglicher Investoren**

Das vom Rat der Stadt Neustadt a. Rhge. beschlossene Einzelhandelskonzept sollte aktiv genutzt werden, um hiermit mögliche Investoren (z. B. für die Potenzialstandorte in der Innenstadt) anzusprechen. Das Einzelhandelskonzept verdeutlicht zum einen die Ausstattungsdefizite und Entwicklungspotenziale im Neustädter Einzelhandel und vermittelt zum anderen – durch die beschlossenen Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung – den Investoren Investitionssicherheit bezüglich einer Ansiedlung in der Innenstadt.

¹ Die Umsetzung der Empfehlung ist vor dem Hintergrund der jeweils örtlichen und bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten zu prüfen.

Verzeichnisse

	Seite
Kartenverzeichnis	
Karte 1: Zentren- und Standortstruktur in Neustadt a. Rhg.	7
Karte 2: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	9
Karte 3: Nahversorgungszentrum Auenland	11
Karte 4: Nahversorgungszentrum Mandelsloh	12
Karte 5: Nahversorgungszentrum Mardorf	13
Karte 6: Sonderstandort Gewerbegebiet Ost	14
Übersichtsverzeichnis	
Übersicht 1: Neustädter Sortimentsliste	5
Übersicht 2: Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung – Gesamtstadt	17