Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neustadt am Rübenberge

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Birgitt Wachs, Geschäftsführerin

-BEARBEITUNG: Dipl.-Ing. Florian Komossa

Köln, den 07.06.2023

GMA

Forschen. Beraten. Umsetzen.

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist das Dokument nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche und weibliche Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Quelle Titelbild: eigene Aufnahme GMA

Forschen. Beraten. Umsetzen.

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München

Niederlassung Köln
Siegburger Straße 215
50679 Köln

Geschäftsführerin: Birgitt Wachs

Tel 0221 / 989438-0 / Fax 0221 / 989438-19
office.koeln@gma.biz / www.gma.biz

Vorbemerkungen

Die Stadt Neustadt a. Rbge. erteilte der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, den Auftrag zur Fortschreibung des bestehenden Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2015.

Eine im Jahr 2019 durchgeführte Evaluierung hatte ergeben, dass eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes aufgrund geänderter rechtlicher Rahmenbedingungen (LROP 2017, RROP 2016) sowie anstehender Einzelhandelsplanungen in Neustadt a. Rbge. erforderlich geworden ist. Die Fortschreibung baut direkt auf dieser Evaluierung auf.

Die vorliegende Fortschreibung wurde in 2020 / 2021 erstellt und im Juni 2023 um eine angepasste Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt ergänzt.

Sämtliche dem vorliegenden Gutachten zugrundeliegenden Ausgangsdaten wurden von den Mitarbeitern der GMA nach bestem Wissen erhoben, mit der gebotenen Sorgfalt aufbereitet und nach neuesten wissenschaftlichen Standards ausgewertet. Die Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen der Stadt Neustadt a. Rbge. und stellt die Grundlage für eine Beschlussfassung zur Fortschreibung des aktuellen Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2015 durch den Rat der Stadt dar.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Köln, den 07.06.2023
WA/KOF-aw

Inhaltsverzeichnis Seite

I. Ausgangslage und Aufgabenstellung 6

1. Methodische Vorgehensweise 7
2. Allgemeine Tendenzen der Einzelhandelsentwicklung 8
3. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel 11

3.1 Bauplanungsrecht 11

3.1.1 Gebiete mit Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) 12

3.1.2 Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB) 13

3.1.3 Besonderes Städtebaurecht 13

3.2 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 14

3.3 Vorgaben der Regionalplanung 16

II. Einzelhandelsstandort Neustadt am Rübenberge 18

1. Rahmenbedingungen und Strukturdaten der Stadt Neustadt a. Rbge. 18
2. Einzelhandelsbestand in der Stadt Neustadt a. Rbge. 22
3. Entwicklung des Einzelhandelsbestandes in Neustadt a. Rbge. 24
4. Entwicklung nach Standortlagen 26
5. Bewertung der Nahversorgungssituation 29

5.1 Quantitative Versorgungssituation 29

5.2 Qualitative Versorgungssituation 29

5.3 Räumliche Versorgungssituation 30

6. Nachfragesituation 36

6.1 Kaufkraftpotenzial für den Einzelhandel in Neustadt am Rübenberge 36

6.2 Ausstattungskennziffern 37

6.3 Zentralität 38

III. Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandel in Neustadt a. Rbge. 39

1. Rahmenbedingungen der Weiterentwicklung bis 2027 39
2. Bewertung des Einzelhandelsangebotes und Potenziale 41

2.1 Bewertung des Einzelhandelsangebotes im periodischen Bedarf 41

2.2 Bewertung des Einzelhandelsangebotes im aperiodischen Bedarf 42

3. Entwicklungsmöglichkeiten in Neustadt a. Rbge. 44

IV. Einzelhandelskonzept Neustadt a. Rbge. 45

1. Ziele des Einzelhandelskonzeptes 45
2. Fortschreibung des Sortimentskonzeptes 46

2.1 Begriffsdefinitionen 46
2.2 Kriterien zentren- / nahversorgungsrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente 46
2.3 Neustädter Sortimentsliste 48
3. Fortschreibung des Standortkonzeptes 51
3.1 Begriff „zentraler Versorgungsbereich“ 52
3.2 Kriterien zur Festlegung zentraler Versorgungsbereiche 54
3.3 Zentren- und Standortstruktur in Neustadt a. Rbge. 55
3.4 Zentrale Versorgungsbereiche 59
3.4.1 Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt 59
3.4.2 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Auenland 64
3.5 Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung 68
3.5.1 Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung Bordenau 68
3.5.2 Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung Hagen 69
3.5.3 Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung Mandelsloh 70
3.6 Nahversorgungslagen 71
3.6.1 Nahversorgungslage Helstorf 71
3.6.2 Nahversorgungslage Hüttendamm 72
3.6.3 Nahversorgungslage Mardorf 73
3.6.4 Nahversorgungslage Mariensee 74
3.7 Regional bedeutsamer Fachmarktstandort Gewerbegebiet Ost 75
3.8 Nahversorgung am Hüttengelände 78
4. Empfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung und Standortsteuerung 79
4.1 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche 80
4.1.1 Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt 80
4.1.2 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Auenland 80
4.2 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche 80
4.2.1 Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung 80
4.2.2 Nahversorgungslagen 81
4.2.3 Siedlungsräumlich integrierte Lagen (z. B. Wohngebiete) 81
4.2.4 Regional bedeutsamer Fachmarktstandort und sonstige siedlungsräumlich nicht integrierte Standorte (z.B. Gewerbe- und Industriegebiete) 82
5. Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes 83
Verzeichnisse 84

I. Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die Stadt Neustadt a. Rbge., derzeit rd. 45.055 Einwohner[1], liegt in der Region Hannover, nordöstlich des Steinhuder Meeres. Im Jahr 2014 / 2015 wurde von der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, im Auftrag der Stadt eine Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes erarbeitet, welches seitdem als Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels dient.

Im Frühjahr 2019 wurde das aktuelle Einzelhandelskonzept von der GMA evaluiert. Das Ergebnis dieser Untersuchung hat gezeigt, dass das Einzelhandelskonzept der Stadt Neustadt am Rübenberge hinsichtlich seiner Steuerungswirkungen greift. Vor dem Hintergrund einer veränderten Angebots- und Nachfragesituation, Neuerungen bei den rechtlichen Rahmenbedingungen sowie in Bezug auf die aktuell vorliegenden Anfragen zu Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben, wurde das Einzelhandelskonzept im Sommer / Herbst 2020 durch die GMA fortgeschrieben.

Auf folgenden Leistungen, die bereits im Rahmen der Evaluierung durchgeführt wurden, baut die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes inhaltlich auf:

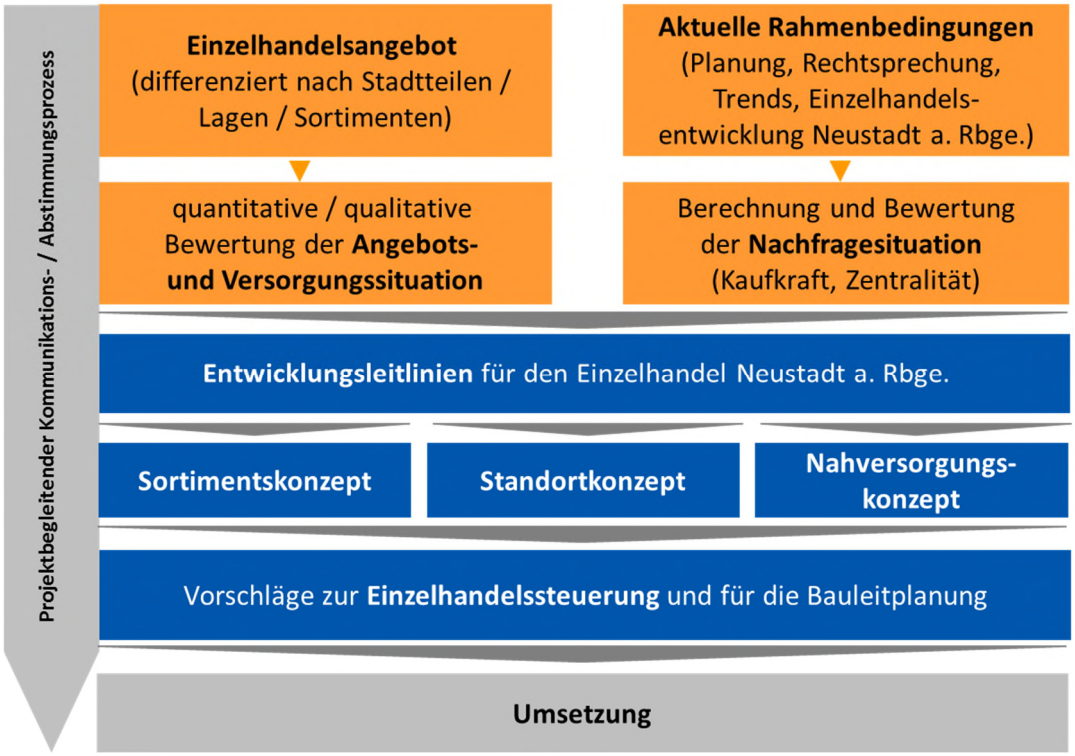
- **Bestandsaufnahme des Einzelhandels** (Vollerhebung) in der Gesamtstadt von Neustadt am Rübenberge
- Analyse und Bewertung der **Angebots- und Nachfragesituation** für den Einzelhandel in Neustadt am Rübenberge
- Fortschreibung der demografischen Entwicklung
- **städtebauliche Analyse** der Einzelhandelsstandorte
- Bewertung der **Versorgungssituation** und der Angebotsausstattung unter Berücksichtigung der **Entwicklung seit 2014 / 2015**

Im Sommer / Herbst 2020 wurden folgende Arbeitsschritte durchgeführt:

- Überprüfung der **Einzelhandelserhebung aus 2019**
- **Kartierung** der sonstigen zentralen Einrichtungen und der Leerstände in den zentralen Versorgungsbereichen
- Überprüfung und ggf. Anpassung der **Zentren- und Standortstruktur**
- Überprüfung der räumlichen Abgrenzung und ggf. Neuabgrenzung der **zentralen Versorgungsbereiche** nach funktionalen und städtebaulichen Kriterien.

[1] Quelle: Stadt Neustadt a. Rbge., Stand: 31.12.2019 (nur Hauptwohnsitze); Nachrichtliche Übernahme: Zum 31.12.2020 ist die Einwohnerzahl auf 45.269 angestiegen, somit hält der Wachstumstrend in Neustadt a. Rbge. weiter an.

Abbildung 1: Untersuchungsaufbau



1. Methodische Vorgehensweise

Die vorliegende Untersuchung stützt sich auf eine umfassende Datenbasis. Dabei handelt es sich um überwiegend primärstatistisches Datenmaterial, welches durch die GMA erfasst und ausgewertet wurde. Darüber hinaus standen der GMA sekundärstatistische Daten des statistischen Bundesamtes, des statistischen Landesamtes Niedersachsen sowie Datenmaterial des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neustadt a. Rbge. zur Verfügung. Nachfolgend werden die im Rahmen der Erarbeitung des vorliegenden Gutachtens durchgeführten **primärstatistischen Erhebungen** in Kürze vorgestellt.

Die **Angebotssituation** wurde durch eine flächendeckende Vor-Ort-Aufnahme der genutzten Verkaufsflächen[2] aller Einzelhandelsbetriebe im gesamten Stadtgebiet von Neustadt a. Rbge. erfasst. Die Bestandserhebung des Einzelhandels[3] wurde im Februar / März 2019 durchgeführt und im Juni 2020 aktualisiert. Die Erhebung erfolgte auf Grundlage der in Tabelle 1 aufgeführten Sortimente. Für die Darstellung und Auswertung der Einzelhandelsdaten wurden die einzelnen Sortimente den in Tabelle 1 aufgeführten Branchen zugeordnet.

[2] Verkaufsfläche wird in dieser Analyse wie folgt definiert: „Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Käse-, Fleisch- und Wursttheken), Kassenvorraum mit „Pack- und Entsorgungszone“ und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch Pfandräume (ohne Fläche hinter den Abgabegeräten), Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum sowie Freiverkaufsflächen. Nicht dazu gehören reine Lagerfläche und Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen sowie Sozialräume, WC-Anlagen etc. (vgl. hierzu auch BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005). Die Verkaufsfläche der leerstehenden Ladeneinheiten wurde nicht erfasst; die Angaben zu den Verkaufsflächen enthalten nur die tatsächlich genutzten Verkaufsflächen.

[3] Dabei ist der „Einzelhandel im engeren Sinne“ bzw. der „funktionale Einzelhandel“ zu verstehen. Dieser umfasst den Absatz von Waren an den Endverbraucher ohne den Handel mit Kraftfahrzeugen und Brennstoffen.

Tabelle 1: GMA-Branchensystematik

Branche	Sortimente
Nahrungs- und Genussmittel	Lebensmittel (inkl. Back- und Fleischwaren), Reformwaren, Getränke, Spirituosen, Tabak
Gesundheit, Körperpflege	Drogerie, Kosmetik, Parfümerie- / Apotheker- / Sanitätswaren
Blumen, zoologischer Bedarf	Schnittblumen, Zimmerpflanzen, zoologischer Bedarf
Bücher, Schreib- / Spielwaren	Bücher, Zeitschriften, Schreib-, Papierwaren, Büroartikel (inkl. Büromaschinen), Bastelbedarf, Spielwaren (ohne PC-Spiele), Modellbau
Bekleidung, Schuhe, Sport	Oberbekleidung, Damen-, Herren-, Kinderbekleidung, Schuhe, Lederwaren, Handtaschen, Koffer, Schirme, Hüte, Sport (Bekleidung, Schuhe)
Elektrowaren, Medien, Foto	Elektrohaushaltsgeräte, Telekommunikation (Telefon, Fax, Mobil- und Smartphones), Unterhaltungselektronik (Audio, Video, Spiele, Speichermedien, Foto), Informationstechnologie (Computer, Drucker etc.)
Hausrat, Möbel, Einrichtung	Haushaltswaren (Glas / Porzellan / Keramik), Möbel (inkl. Matratzen), inkl. Gartenmöbel, Badmöbel, Spiegel, Küchenmöbel / -einrichtung, Antiquitäten, Kunst, Rahmen, Bilder, Heimtextilien (Haus-, Tischwäsche, Bettwäsche, Bettwaren, Gardinen, Wolle, Stoffe), Leuchten und Zubehör
Bau-, Heimwerker-,Gartenbedarf	Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf (inkl. Gartencenter, Pflanzen, Sanitär, Holz, Tapeten, Farben, Lacke), Teppiche, Bodenbeläge (Laminat, Parkett)
Optik, Uhren, Schmuck	Optik, Hörgeräte (inkl. Service-Flächen), Uhren, Schmuck
Sonstige Sortimente	Autozubehör (ohne Multimedia), Motorradzubehör, -bekleidung, Sportgeräte (Fahrräder, Camping, u. a.), Sonstiges (Musikalien, Waffen, Gebrauchtwaren, Second-Hand, Münzen, Stempel, Briefmarken, Nähmaschinen)

GMA-Darstellung 2020

Darüber hinaus erfolgte im Rahmen der Einzelhandelsbestandserfassung auch eine Zuordnung der Betriebe zu den folgenden Lagekategorien:

- zentrale Lagen: Lagen in zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Neustadt a. Rbge.
- siedlungsräumlich integrierte Lagen: Lagen mit zusammenhängender Bebauung und Wohngebietsbezug mit Gewicht
- siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen: Lagen mit keinem bzw. nur geringem Wohngebietsbezug

Im Rahmen intensiver Vor-Ort-Arbeiten wurden durch Mitarbeiter der GMA auch die städtebaulichen Rahmenbedingungen der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet von Neustadt a. Rbge. analysiert und bewertet, um die Entwicklung seit 2014 / 2015 beurteilen zu können.

Bereits während der Evaluierung wurden im März / April 2019 **Fachgespräche** zur Wirkungsweise des Einzelhandelskonzeptes 2015 mit der Stadt Neustadt a. Rbge. (Stadtplanung / Wirtschaftsförderung), der Industrie- und Handelskammer Hannover sowie mit der Region Hannover geführt.

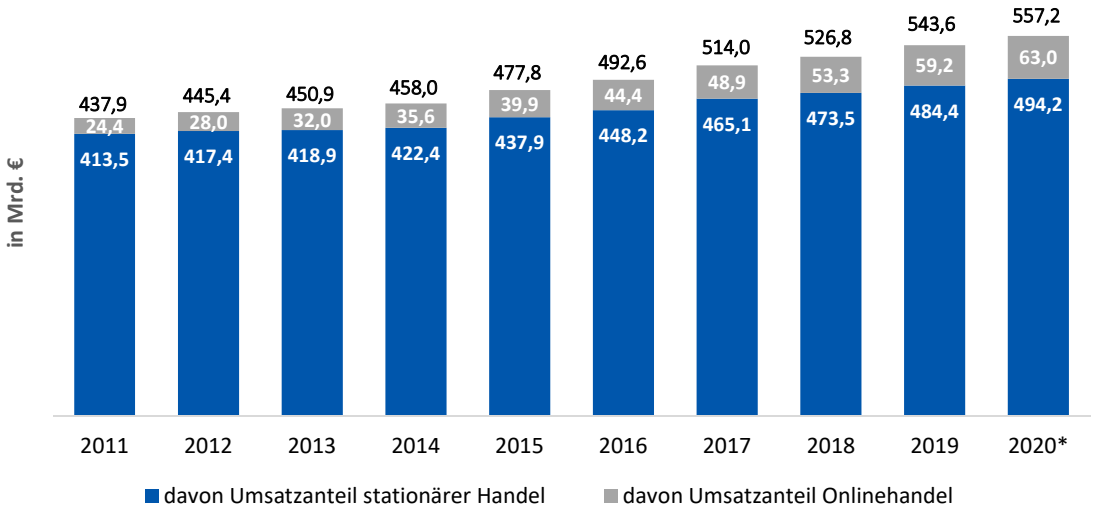
2. Allgemeine Tendenzen der Einzelhandelsentwicklung

Mögliche Entwicklungschancen des Einzelhandels in Neustadt a. Rbge. können nicht losgelöst von wesentlichen Entwicklungstrends im Handel und bei den Kunden in Deutschland erfolgen, die auch die Standortwahl des Einzelhandels maßgeblich beeinflussen.

Diskussionen zur Einzelhandelsentwicklung waren in Deutschland noch bis vor wenigen Jahren vor allem durch den Gegensatz von „Grüner Wiese“ und innerstädtischen Geschäftslagen geprägt. Seit Beginn des letzten Jahrzehnts bestimmen jedoch die fortgeschrittene Digitalisierung und aktuell die möglichen Folgen der Corona-Pandemie maßgeblich die Diskussion um die Zukunft des stationären Einzelhandels:

- War die Einzelhandelsentwicklung bis 2011 noch durch ein beachtliches Verkaufsflächenwachstum gekennzeichnet, hat sich das Flächenwachstum bundesweit mittlerweile deutlich abgeschwächt bzw. ist gänzlich zum Stillstand gekommen.
- Obwohl der gesamte Handelsumsatz infolge des insgesamt guten konjunkturellen Umfelds in Deutschland während der letzten Dekade kontinuierlich anstieg, entfällt ein guter Teil des Umsatzwachstums auf den Onlinehandel (Vgl. Abbildung 2).

Abbildung 2: Umsatzentwicklung im deutschen Einzelhandel zwischen 2011 und 2020 (netto)



* Prognosedaten (ggf. vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie zu relativieren)

Quelle: GMA-Berechnungen 2020 nach bevh 2020, HDE 2020, EHI 2020

Infolgedessen unterscheiden viele Handelsunternehmen kaum noch zwischen „stationär“ und „virtuell“, sondern ermöglichen dem „hybriden Kunden“ den Zugang zur Ware sowohl „online“ als auch „offline“ (Vgl. Abbildung 3). Diese Entwicklungen bleiben nicht ohne Auswirkungen auf die Ausbildung unterschiedlicher Betriebstypen im Einzelhandel, die zukünftig auch in verschiedenen Mischformen auftreten werden.

Abbildung 3: Konsumententrends des „hybriden Kunden“

Discount-Shopping vs. stärkeres Qualitäts- und Regionalbewusstsein

Convenience-Shopping und Zeitersparnis vs. Nachhaltigkeit, bewusster Einkauf

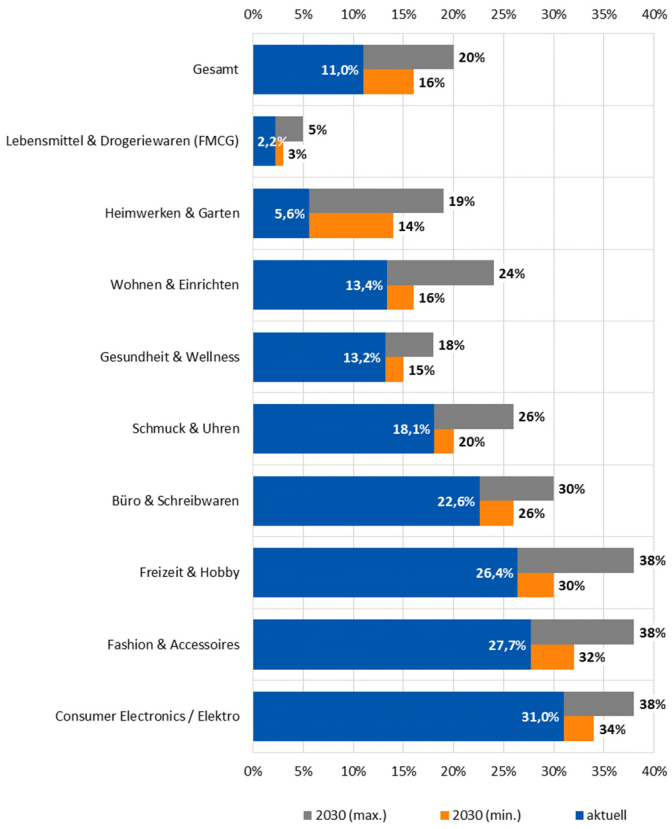
No parking, no business vs. umweltverträgliche Mobilität

Smart Shopping, Multi-Channeling vs. Markteinkauf, Fachgeschäfte vor Ort

Quelle: GMA-Grundlagenforschung und -Darstellung 2020

Die Folgen der Digitalisierung als Treiber der weiteren Einzelhandelsentwicklung sind im Nonfood-Segment bereits deutlich spürbar. Dabei zählen Textil- und Schuhanbieter, Elektronik- und Buchhandel zu den innenstadtorientierten Sortimenten, welche die höchsten Umsatzanteile abgegeben haben. Im Lebensmittelbereich zeigt sich aktuell, dass die (kosten-)intensiven Bemühungen der Händler zum Aufbau ihrer Marktanteile bislang nur geringen Erfolg haben. Gerade in Städten trifft die onlineaffine Kundschaft in der Regel auf ein sehr engmaschig gewobenes Netz an Nahversorgern.[4] Im ländlichen Raum bzw. einwohnerschwächeren Räumen hingegen, wo der Onlinelebensmittelhandel einen tatsächlichen Mehrwert im Sinne einer Versorgungssicherheit darstellen könnte, wurde bislang noch kein nachhaltig rentables Geschäftsmodell entwickelt. Kostendruck und Umweltschutz lassen eine ökonomisch nachhaltige Lösung der „Logistik der letzten Meile" kaum möglich erscheinen.[5]

Abbildung 4: Onlinemarktanteile und Entwicklungsszenarien des Onlinehandels bis 2030



Quelle: GMA-Berechnungen 2020 auf Basis von HDE Online-Monitore der letzten Jahre sowie Veröffentlichungen des bevh

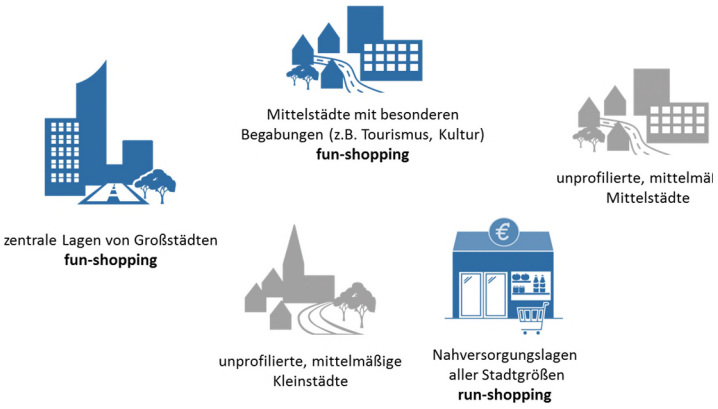
Einigkeit besteht darin, dass der digitale Handel als ergänzender Vertriebskanal seinen festen Platz in der Konsumentenwelt gefunden hat. Insbesondere die zentrenrelevanten Sortimente (z. B. Fashion und Accessoires, Bücher und Medien) werden vergleichsweise stark vom Onlinehandel bedient (Vgl. Abbildung 4). Demnach werden in diesen Warengruppen künftig weniger Verkaufsflächen nachgefragt. Trotz wachsender Marktanteile im Onlinebereich wird der stationäre Einzelhandel mittelfristig der wichtigste Einkaufskanal bleiben.

So setzt sich auch die Polarisierung zwischen dem sogenannten „Run-Shopping" (versorgungsorientierter Routineeinkauf) und dem „Fun-Shopping" (freizeitorientierter Spaßeinkauf) weiter fort und wird durch die Möglichkeiten der Digitalisierung vorangetrieben. In der Folge verliert die „unprofilierte Mitte" weiter an Bedeutung. Gewinner sind neben den digitalen Marktplätzen und Plattformen vor allem attraktive und multifunktionale Innenstädte, die das Grundbedürfnis nach gemeinschaftlichem „Erlebnis" und nach Aufenthaltsqualität bedienen. Verbrauchernahe und gut erreichbare Nahversorgungslagen profitieren von der Entwicklung, da sie neben den Faktoren Zeitersparnis und kurze Wege zunehmend auch die emotionale Ebene ansprechen.

4 Zum Teil auch mit erweiterten Öffnungszeiten; Kioske und Eckläden gestalten die Grenze zur Gastronomie fließend und sind teilweise bis weit in die Abendstunden geöffnet.

5 Vgl. u. a. Supermarkt statt online, Pressemitteilungen z. B. in der Süddeutschen Zeitung, Stuttgarter Zeitung, Hamburger Abendblatt et al.; 24.05.2018; Onlinelebensmittelhandel: die Verkürzung der letzten Meile; hi-heute.de; 07.08.2018, S. 4 ff.

Abbildung 5: Gewinner und Verlierer des digitalen Wandels



Quelle: GMA-Grundlagenforschung 2020

Damit eröffnen sich an gut im Markt positionierten Standorten auch für den stationären Handel weiterhin Chancen, da Entwickler und Handelsunternehmen vorrangig dort Standorte nachfragen werden. Hier wird der Fokus vor allem im nahversorgungsrelevanten Handel liegen, jedoch ist – wenn auch überschaubar – von Entwicklungspotenzialen im zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Handel auszugehen. Im Ergebnis lässt die aktuelle Entwicklung eine Dreiteilung erwarten (Vgl. Abbildung 5):

- **Zentrale Innenstadtlagen** und ausreichend große Einkaufszentren **von Metropolen und Großstädten** können nach wie vor eine anhaltend hohe Flächennachfrage erzeugen. Dort ist die Grundlage für einen guten Branchenmix mit attraktiven Marken und ausgeprägten Synergien vorhanden (z. B. Gastronomie, Kultur).
- Eine differenzierte Betrachtung ist für die **Mittelstädte** vorzunehmen, wo die Herausforderungen durch den digitalen Wandel am größten sind. Unter Einzelhandelsgesichtspunkten werden jenen Zentren die größten Entwicklungschancen zugesprochen, die es ähnlich wie die Großstädte schaffen, ein umfassendes, freizeitorientiertes Angebot vorzuhalten.
- Die Handelsbedeutung von **Kleinstädten** wird bis auf wenige Ausnahmen (z. B. Kultur- oder Tourismusorte) deutlich zurückgehen und sich auf die Nahversorgung (Lebensmittelmärkte, Drogeriemärkte u. a.) konzentrieren.

Standorte wie Neustadt a. Rbge. werden vor dem Hintergrund ihrer Nähe zu großen Metropolen daher in Zukunft gefordert sein, den erlebnisorientierten Einkauf auch im stationären Handel weiterzuentwickeln. Hierbei kann die Stadt auf ihr attraktives und touristisch bedeutsames Umfeld zurückgreifen.

3. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel

3.1 Bauplanungsrecht

Die Raumordnung in Deutschland wird durch das sog. Gegenstromprinzip geprägt. Dabei muss sich die untere Planungsebene (kommunale Planung) an die Vorgaben der überörtlichen Planung (Bundesraumordnung, Landes- und Regionalplanung) halten. Im Gegenzug haben die Kommunen jedoch auch Mitsprache- und Beteiligungsrechte bei der Erstellung der überörtlichen Planung. Zudem können sie durch die Aufstellung von Bauleitplänen und bspw. eines Einzelhandelskonzeptes (hier v. a. Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche und ortsspezifische Sortimentsliste) das Planungsrecht spezifizieren (vgl. Abbildung 6).

Abbildung 6: Gegenstromprinzip

GMA-Zusammenstellung 2020

Das Urteil des Europäischen Gerichtshofs vom 30. Januar 2018 unterstreicht die Anforderungen an kommunale Planungskonzepte (die städtebaulich zu begründen sind) oder an die Steuerung auf regionaler Ebene. [6] In einer gesonderten Mitteilung der Europäischen Kommission[7] wird verdeutlicht, wie wichtig ein zeitnaher und zügiger Marktzugang in Form von „Verkaufsstellen" für Einzelhändler ist.[8] In der Folge sind insbesondere wirtschaftliche Bedarfsprüfungen, die letztlich zu einer wirtschaftlichen Bewertung einer Einzelhandelsaktivität führen, untersagt. Dagegen werden Niederlassungsvorschriften für die weitere Einzelhandelsentwicklung, die städtebauliche und raumordnerische Ziele verfolgt, geschützt und befördert.

Städte und Gemeinden haben mit dem BauGB und der BauNVO ein planungsrechtliches Instrumentarium zur Hand, mit dem die Standortentwicklung im Einzelhandel gesteuert werden kann; dabei sind zunächst folgende Gebietskategorien grundlegend zu unterscheiden:

3.1.1 Gebiete mit Bebauungsplänen (§ 30 BauGB)

In Gebieten mit Bebauungsplänen kommt es auf deren Festsetzungen an. Werden in Bebauungsplänen die in der BauNVO bezeichneten Baugebiete festgelegt, sind Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe der §§ 2 bis 9 BauNVO – teils ausdrücklich als Läden oder Einzelhandelsbetriebe, teils allgemein als Gewerbebetriebe – in allen Baugebieten vorgesehen:

- Sie sind zulässig in allgemeinen und besonderen Wohngebieten sowie in Urbanen Gebieten, Dorf-, Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten (§§ 4 bis 9 BauNVO),
- in Kleinsiedlungsgebieten und reinen Wohngebieten können sie als Ausnahme zugelassen werden (§§ 2 und 3 Bau NVO).

6 Vgl. Urteil vom 30. Januar 2018, wonach der Europäische Gerichtshof (C-31/16) entschieden hat, dass Beschränkungen von Einzelhandelsnutzungen in Bauleitplänen am Maßstab der Europäischen Dienstleistungsrichtlinie (RL 2006/123/EG) zu messen sind. Damit sind sie auf Verstöße gegen das Diskriminierungsverbot sowie auf ihre europarechtliche Erforderlichkeit und Verhältnismäßigkeit hin zu prüfen. Niederlassungsfreiheit bedeutet aus GMA-Sicht hier, dass für ansiedlungswillige Unternehmen auch Standorte ermöglicht werden; einer Kontingentierung von Standorten oder Verkaufsflächen – etwa bedingt durch eine wie auch immer wahrgenommenen Marktsättigung – hat die Europäische Kommission eine klare Absage erteilt. Welche Auswirkungen dies für die kommunale Bauleitplanung hat, ist noch offen.

7 Vgl.: Ein den Anforderungen des 21. Jahrhunderts gewachsener europäischer Einzelhandel; Mitteilung der Kommission an das europäische Parlament, den Rat, den europäischen Wirtschafts- und Sozialausschuss und den Ausschuss der Regionen; Brüssel 19.04.2018; Drucksache 127/18, Dokument COM(2018)/219 final.

8 Die Kommission setzt sich mit der vielerorts beklagten Dauer und Komplexität der Niederlassungsverfahren in den Ländern der Union auseinander. Die Beschränkungen von Einzelhandelsnutzungen in Bauleitplänen haben sich am Maßstab der europäischen Dienstleistungsrichtlinie zu messen.

Für Einzelhandelsgroßbetriebe enthält der **§ 11 Abs. 3 BauNVO** eine Sonderregelung für alle Baugebiete. Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit bestimmten städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen sind außer in Kerngebieten nur in speziell ausgewiesenen Sondergebieten zulässig. Die Sätze 3 und 4 des § 11 Abs. 3 beinhalten eine widerlegbare Regelvermutung. Die konkrete Prüfung hat zweistufig stattzufinden:

- Liegt ein großflächiger Handelsbetrieb vor? Wenn ja (über 800 m² Verkaufsfläche) dann:
- Liegen Auswirkungen vor? Wenn ja: Nur im Kerngebiet oder Sondergebiet zulässig (die Regelvermutung für potenzielle Auswirkungen liegt vor, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet).

Dem Urteil[9] des BVerwG vom Oktober 2019 zufolge ist die Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben in einem sonstigen Sondergebiet (§ 11 Abs. 1 BauNVO) mangels Rechtsgrundlage unwirksam. Die Festsetzung von maximalen Verkaufsflächen für jeweils einzelne Grundstücke hingegen ist zur Regelung der Ansiedlung bestimmter Einzelhandelsbetriebstypen, und damit der Regelung der Art der Nutzung im Sondergebiet, zulässig.

3.1.2 Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und gleichzeitig die Erschließung gesichert ist. Nach § 34 Abs. 2 BauGB ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die BauNVO anzuwenden, wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO entspricht. Nach § 34 Abs. 3 BauGB dürfen von den Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.

Das Ziel der gesetzlichen Neuregelung im besagten Paragraphen ist es, durch das Ausfüllen einer Rechtslücke bei Genehmigungsverfahren für großflächige Einzelhandelsvorhaben in Gemengelagen im unbeplanten Innenbereich auch hier eine städtebauliche Steuerung ohne Bauleitplanung zu ermöglichen. Dies soll der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere dem Schutz der Angebotsstrukturen in den Kernstadtbereichen und damit deren Attraktivitätserhalt dienen.

Mit der Novellierung des BauGB 2007 hat der Gesetzgeber darüber hinaus die Möglichkeit geschaffen, über § 9 Abs. 2a BauGB im nicht beplanten Innenbereich einen Bebauungsplan aufzustellen, in dem zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen festgelegt oder ausgeschlossen werden können.

3.1.3 Besonderes Städtebaurecht

Das Besondere Städtebaurecht mit den §§ 136 ff. BauGB bietet zudem Städten und Gemeinden die Möglichkeit, im Rahmen von Stadterneuerungs- oder -entwicklungsmaßnahmen die besonderen Vorschriften zur Steuerung anzuwenden. So kann durch die Festlegung von Sanierungsgebieten über die jeweilige Sanierungszielsetzung sehr dezidiert die künftige Entwicklung gerade auch im Einzelhandelsbereich geplant und gesteuert werden. Die Regelungen nach §§ 144 ff. BauGB stellen verschiedene Sachverhalte wie beispielsweise den Verkauf von Liegenschaften oder auch deren Anmietung grundsätzlich unter Genehmigungsvorbehalt.

Neben diesen Rechtstatbeständen sind insbesondere die möglichen Förderungen für baulich investive Maßnahmen und auch die Umgestaltung im öffentlichen Bereich attraktiv. Durch die Programme der städtebaulichen Erneuerung sind Fördermöglichkeiten geschaffen, die gerade auch an private Grundstückseigentümer zur Modernisierung oder Instandsetzung der Gebäudesubstanz weitergegeben werden können.

[9] Vgl. Urteil BVerwG 4 CN 8.18 vom 17.10.2019

3.2 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen

Für die Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten sind – neben den einschlägigen Vorschriften des BauGB und der BauNVO – die Ziele der Landes-Raumordnung, festgelegt im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017), heranzuziehen. Das Kongruenzgebot aperiodisch mittel- und oberzentral ist als Grundsatz der Raumordnung zu berücksichtigen. Im LROP werden Ober- und Mittelzentren abschließend festgelegt, in Neustadt a. Rbge. ist ein Mittelzentrum ausgewiesen. Bei der zentralörtlichen Einstufung handelt es sich um ein Ziel der Raumordnung[10], wobei Grund-, Mittel- und Oberzentren unterschieden werden:

- **Oberzentrum**: Einrichtungen für den spezialisierten höheren Bedarf
- **Mittelzentrum**: Einrichtungen für den gehobenen Bedarf
- **Grundzentrum**: Einrichtungen für den allgemeinen täglichen Grundbedarf.

Die Vorgaben der Landes-Raumordnung sind bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben zu beachten, sofern ein Bebauungsplan neu aufgestellt bzw. ein bestehender Bebauungsplan geändert wird. Nach dem LROP 2017, Kapitel 2.3 Ziffer 02, Satz 1-3 werden Einzelhandelsgroßprojekte beschrieben:

> *„(1) Neue Einzelhandelsprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffer 03 – 10 entsprechen. (2) Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 – 3 der BauNVO einschließlich Hersteller / Direktverkaufszentren. (3) Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, ggf. jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können **(Agglomerationen)**." (LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 2)*

In Bezug auf die Steuerung des großflächigen Einzelhandels sind folgende Ziele zu beachten:

> ***Konzentrationsgebot***
> *„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig." (LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 4)*
>
> ***Integrationsgebot***
> *„(1) Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren **Kernsortimente zentrenrelevant** sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). (2) Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. (3) Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 von 100 periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist; Satz 2 bleibt unberührt." (LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 5)*
>
> ***Kongruenzgebot***
> *„(2) In einem **Mittel- oder Oberzentrum** darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandels-*

[10] Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes (§ 3 Nr. 2 ROG). Die Ziele der Raumordnung sind von den öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten (§ 4 Abs. 2 ROG). Zudem besteht eine Anpassungspflicht der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB).

*großprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (**Kongruenzgebot grundzentral**).*

*(3) In einem Mittel- oder Oberzentrum soll das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine aperiodischen Sortimente den maßgeblichen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (**Kongruenzgebot aperiodisch mittel- und oberzentral**).*

(5) Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 – 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 von 100 des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde." (LROP, Kap. 2.3 Nr. 03)

Beeinträchtigungsverbot
„Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden." (LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 08)

Für großflächige Betriebe mit periodischen Kernsortimenten, d. h. Lebensmittelmärkte, ist die Regelung der sog. **Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung außerhalb der zentralen Orte** zu beachten:

„Abweichend von Ziffer 02 Satz 1 sowie den Ziffern 03 bis 05 sind neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente auf mindestens 90 von 100 der Verkaufsfläche periodische Sortimente sind, auch zulässig, wenn

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

*Die Standorte mit **herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung** dürfen die Funktion und Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte nicht beeinträchtigen und sind im Benehmen mit der jeweiligen Gemeinde oder Samtgemeinde festzulegen. Sie sollen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Das regionale Raumordnungsprogramm muss für jeden dieser Standorte einen zu versorgenden Bereich festlegen." (LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 10).*

Mit großflächigen Einzelhandelsvorhaben sind i. d. R. Betriebe gemeint, welche Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. BauNVO hervorrufen können. Diese Betriebe fasst man unter dem Begriff **raumbedeutsam** zusammen. Im Gegensatz dazu gibt es auch Einzelhandelsvorhaben ohne raumbedeutsame Auswirkungen. Für diese gelten die landes- bzw. regionalplanerischen Vorgaben zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels nicht. Darunter werden folgende Betriebe verstanden[11]:

[11] Quelle: Begründung LROP 2017 Seite 18 f.

- Betriebe mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche, sofern sie keine Agglomeration mit anderen Betrieben gemäß Ziffer 02 Satz 3 bilden. Für diese Betriebe unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit wird generalisierend ohne weiteren Nachweis angenommen, dass sie keine raumbedeutsamen Auswirkungen haben.
- Keine Einzelhandelsgroßprojekte sind **Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung.** Sie befinden sich auch in Siedlungsgebieten außerhalb der Zentralen Orte, sind Wohngebieten räumlich funktional direkt zugeordnet und dienen überwiegend der Versorgung im fußläufigen Nahbereich, auch für die in der Mobilität eingeschränkten Bevölkerungsgruppen. Zur Sicherstellung, dass keine wesentlichen Auswirkungen auf die Funktion und Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte sowie die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind, sind die Voraussetzungen, unter denen ein Vorhaben als Betrieb der wohnortnahen Nahversorgung angesehen werden kann, eng zu fassen.

Bei nicht raumbedeutsamen Vorhaben mit über 800 m² Verkaufsfläche müssen folgende Kriterien erfüllt sein:

- überwiegend fußläufiger Einzugsbereich
- mehr als 50 % des Vorhabenumsatzes stammt aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld des Betriebes (10 Minuten-Laufdistanz)[12]
- mindestens 90 % der Verkaufsfläche entfällt auf nahversorgungsrelevantes Sortiment[13].

3.3 Vorgaben der Regionalplanung

Das für Neustadt a. Rbge. relevante Regionale Raumordnungsprogramm Region Hannover 2016 konkretisiert die Vorgaben der Landesplanung. Zur Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten wurden zentrale Siedlungsgebiete (Zentrale Orte) festgelegt. Für die Stadt Neustadt a. Rbge. umfasst das zentrale Siedlungsgebiet den Stadtteil Neustadt (Kernstadt), d. h großflächige Betriebe dürfen nach dem LROP lediglich hier entwickelt werden.

Im Rahmen der 1. Änderung des Regionalen Raumordnungsprogramms Region Hannover 2016 wurden die Stadtteile Hagen, Mandelsloh und Bordenau als herausgehobene Nahversorgungsstandorte festgelegt. (RROP 2016, Kapitel 2.3 Nr. 08). Somit sind raumbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte, die auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche periodische Sortimente führen, in diesen Stadtteilen zulässig, obwohl sie sich außerhalb des zentralen Siedlungsgebiets befinden.

Das derzeit gültige **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP 2016)** der Region Hannover formuliert einige der Ziele des LROP[14] weiter aus (Kapitel 2.3):

> *„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb der in der beschreibenden Darstellung in Abschnitt 2.2 Ziffer 02, 04 und 06 festgelegten „zentralen Siedlungsgebiete" der Zentralen Orte zulässig (**Konzentrationsgebot**)." (RROP 2016, Kapitel 2.3 Nr. 05)*

Für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten legt das RROP **regional bedeutsame Fachmarktstandorte** fest:

12 10 Gehminuten auf Basis des Straßen- / Wegenetzes. In Ergänzung hierzu benennt das LROP einen 1.000-m-Radius als maximale Ausdehnung des fußläufigen Einzugsbereichs

13 nahversorgungsrelevante Sortimente = periodischer Bedarf, v. a. Lebensmittel und Drogeriewaren, auch pharmazeutische Artikel, Zeitschriften, Schnittblumen und Tiernahrung

14 Das RROP 2016 der Region Hannover bezieht sich mit seinen Ergänzungen auf das bis 2017 angewendete LROP 2012, im August 2020 ist daher die 1. Änderung in Kraft getreten.

„Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment sind nur zulässig in den in der zeichnerischen Darstellung festgelegten „Versorgungskernen“ und „regional bedeutsamen Fachmarktstandorten“ des „zentralen Siedlungsgebietes“, wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt, sowie ausnahmsweise an alternativen Standorten innerhalb des „zentralen Siedlungsgebietes“, wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt.

Der Ausnahmefall, dass von der Zuordnung zu den „Versorgungskernen" und den „regional bedeutsamen Fachmarktstandorten“ abgewichen werden kann, ist dann gegeben,

- *wenn dort keine ausreichenden Ansiedlungsmöglichkeiten bestehen*
- *oder auf der Grundlage eines kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts eine abweichende Standortentscheidung begründbar ist und gleichzeitig die sonstigen Plansätze des Abschnitts 2.3 eingehalten werden.“ (RROP 2016, Kapitel 2.3 Nr. 06)*

Die **1. Änderung des Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2016)** der Region Hannover ergänzt die Ziele unter Abschnitt 2.3 um folgende Ziffer 8:

„Folgende ländlich strukturierte Siedlungen (Stadt- bzw. Ortsteile) sind als „Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung“ in den Städten und Gemeinden festgelegt:

[…]

- *in der Stadt Neustadt a. Rbge.: Bordenau, Hagen und Mandelsloh*

[…]

In diesen Stadt- und Ortsteilen sind im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Ortskern und/oder zur Wohnbebauung abweichend von Abschnitt 2.3 Ziffern 05 und 06 großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig, wenn sie

- *ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment (Nahrungs-/ Genussmittel und Drogeriewaren) anbieten,*
- *aperiodische Sortimente auf nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche führen,*
- *ihr jeweiliges Einzugsgebiet den in der zeichnerischen Darstellung festgelegten zu versorgenden Bereich nicht überschreitet und*
- *den Anforderungen der Ziffer 04 (Beeinträchtigungsverbot) entsprechen.“ (RROP 2016, Kapitel 2.3 Nr. 08)*

II. Einzelhandelsstandort Neustadt am Rübenberge

1. Rahmenbedingungen und Strukturdaten der Stadt Neustadt a. Rbge.

Das Mittelzentrum Neustadt a. Rbge. liegt in der Region Hannover, ca. 25 km nordwestlich des gleichnamigen Oberzentrums. Im Süden grenzen die Mittelzentren Wunstorf und Garbsen unmittelbar an das Neustädter Stadtgebiet an, außerdem ist im Nordwesten auf das Mittelzentrum Nienburg (Weser) hinzuweisen (vgl. Karte 1). Im Südwesten grenzt Neustadt a. Rbge. an das beliebte Ausflugsgebiet Steinhuder Meer.

Mit rd. 357 km² ist Neustadt a. Rbge. flächenmäßig die größte Stadt Niedersachsens. Ergänzend zur Kernstadt zählen eine Vielzahl von Dörfern zum Neustädter Stadtgebiet. Die Stadt Neustadt a. Rbge. (insg. 45.055 Einwohner) gliedert sich in 13 Ortschaften mit insgesamt 34 Stadtteilen, von denen der Stadtteil Neustadt mit rd. 19.400 Einwohnern die höchste Bevölkerungskonzentration aufweist.[15]

Die Stadt Neustadt a. Rbge. weist eine positive **Bevölkerungsentwicklung** auf, seit dem Jahr 2014 konnte die Einwohnerzahl um ca. 2,2 % (+ 964 Einwohner) gesteigert werden. Für die kommenden Jahre wird bestenfalls eine weitestgehend stabile Einwohnerentwicklung mit nur geringen Einwohnerzuwächsen prognostiziert.[16] Die Region Hannover rechnet hingegen aufgrund der Altersstruktur in Neustadt a. Rbge. mit einem Bevölkerungsrückgang um ca. 1,6 % bis 2030.[17]

Zum 30.06.2019 waren in Neustadt a. Rbge. rd. 10.430 **sozialversicherungspflichtig Beschäftigte** am Arbeitsort[18] tätig. Mit rd. 11.527 Auspendlern, denen rd. 4.855 Einpendlern gegenüber stehen, weist Neustadt a. Rbge. einen deutlich negativen Pendlersaldo (- 6.672) auf. Dies ist insbesondere auf die räumliche Nähe zu der Landeshauptstadt und Metropole Hannover zurückzuführen. Die **Arbeitslosenquote** lag in der Region Hannover im August 2020 bei ca. 8,3 % und damit über dem Landesdurchschnitt von Niedersachsen (ca. 6,3 %). In Neustadt a. Rbge. lag die Quote im gleichen Zeitraum bei 6,2 %.[19]

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** der Stadt Neustadt a. Rbge. wird im Wesentlichen durch die Bundesstraße B 6 (Garbsen – Nienburg) sichergestellt. Bei Garbsen existiert ein Anschluss an die Autobahn A 2 (Anschlussstelle Garbsen und Hannover-Herrenhausen; ca. 10 km entfernt). Östlich von Hannover verläuft die Autobahn A 7, die über die A 2 bzw. A 352 zu erreichen ist. Das Stadtgebiet von Neustadt a. Rbge. wird in nordsüdlicher Richtung von der Bundesstraße B 442 in Richtung Wunstorf durchquert. Insgesamt ist damit der Anschluss Neustadts an das regionale bzw. überregionale Verkehrsnetz als gut zu bewerten. Über den Bahnhof Neustadt besteht außerdem ein Anschluss an das Netz der Deutsche Bahn AG. In rd. 30 Minuten Pkw-Fahrzeit ist zudem der Flughafen Hannover-Langenhagen von der Neustädter Kernstadt aus zu erreichen.

Die **wesentlichen Neubaugebiete** sind im Westen der Kernstadt zu finden. Südlich der Straße Landwehr / Hüttendamm, liegt das ehem. Hüttengelände, das ca. 12 ha groß ist und vormals industriell genutzt worden ist. Das Gelände liegt seit Jahrzehnten brach. Südlich schließt eine ca. 7 ha große Fläche an, die bislang landwirtschaftlich genutzt wurde (Bereich Siemensstraße). Das Gesamtareal ist überwiegend unbebaut und soll zu einem Wohnquartier mit Ein- und Mehrfamilienhäusern, einem Nahversorger (Lebensmittelmarkt), Kindertagesstätte, Service-Wohnen und „besonderen Nutzungen" entwickelt werden, darunter Wohnungen für Senioren. Die Entwicklung der Wohnbaugebiete erfolgt in drei Bauabschnitten, wobei der südliche Bauabschnitt (Siemensstraße) bereits im Bau befindlich ist und die beiden nördlichen Bauabschnitte (Hüttengelände) aufgrund der vorhandenen Altlasten zunächst aufwändig saniert werden müssen. Somit wird der 1.

15 Quelle: Einwohnerstatistik Stadt Neustadt a. Rbge., Stand: 31.12.2019.

16 ca. 45.164 Einwohner im Jahr 2027 (+0,2 %); Quelle: © Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN) 2019; Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für die Jahre 2022 und 2027

17 Quelle: Bevölkerungsprognose für die Region Hannover, die Landeshauptstadt Hannover und die Städte und Gemeinden des Umlands 2019 bis 2030; Landeshauptstadt Hannover / Region Hannover 2020

18 Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand: 30.06.2019.

19 Bundesagentur für Arbeit, Nürnberg, Stand: August 2020. Durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie entfällt die Arbeitslosenquote ca. 1,0 – 1,5 % höher aus als in den Vorjahren 2018 und 2019.

Bauabschnitt mit ca. 290 Einwohnern deutlich vor den nördlichen Bauabschnitten (ca. 740 Einwohner) fertig sein.

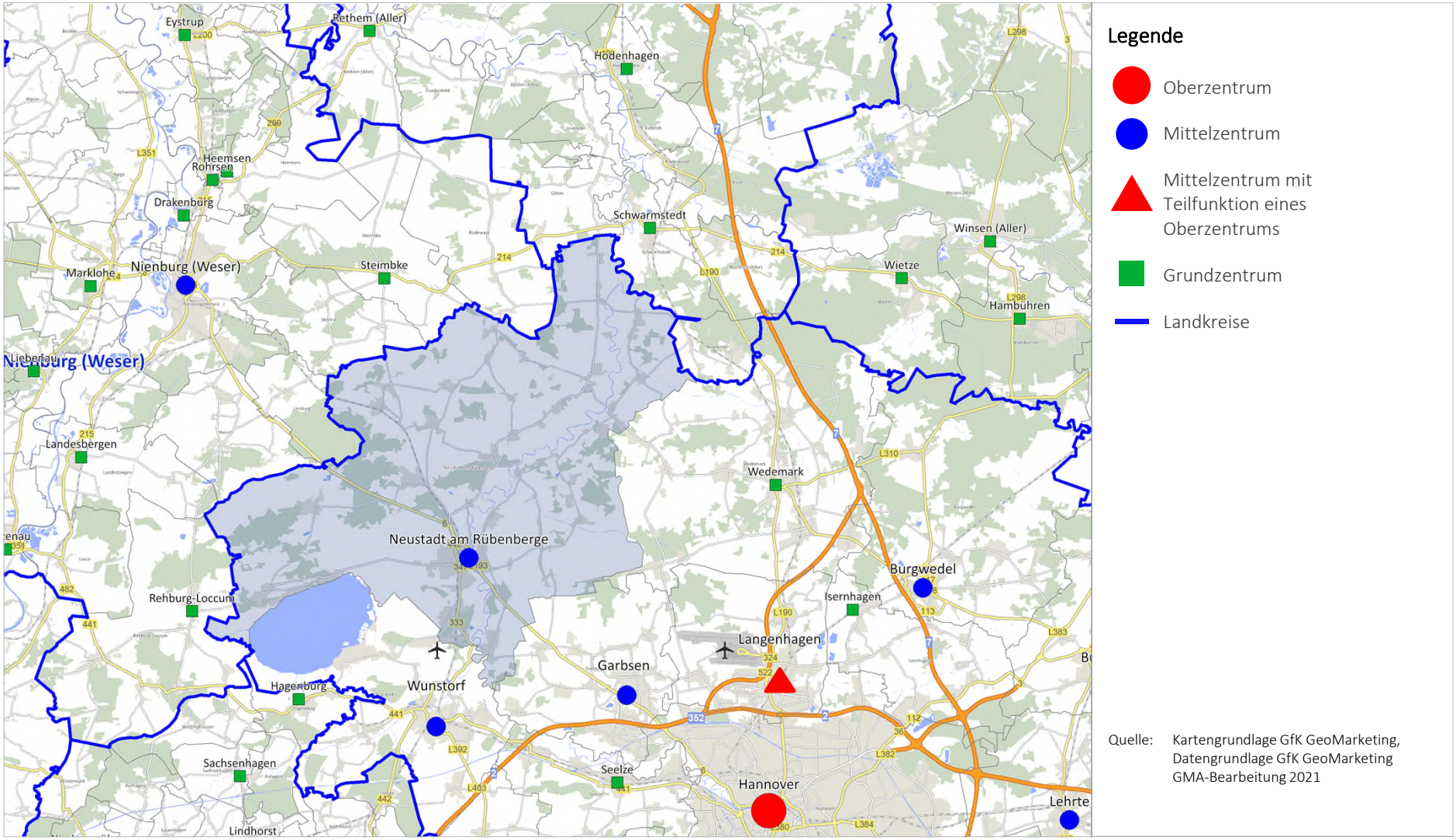
Übersicht 1: Strukturdaten der Stadt Neustadt a. Rbge.

Stadtteil	Einwohner	in %
Amedorf	292	0,6
Averhoy	81	0,2
Basse	583	1,3
Bevensen	154	0,3
Bordenau	2.698	6,0
Borstel	825	1,8
Brase	112	0,2
Büren	234	0,5
Dudensen	524	1,2
Eilvese	1.564	3,5
Empede	645	1,4
Esperke	688	1,5
Evensen	115	0,3
Hagen	1.423	3,2
Helstorf	1.318	2,9
Laderholz	312	0,7
Lutter	200	0,4
Luttmersen	131	0,3
Mandelsloh	1.215	2,7
Mardorf	1.796	4,0
Mariensee	1.090	2,4
Metel	496	1,1
Neustadt	19.399	43,1
Niedernstöcken	455	1,0
Nöpke	597	1,3
Otternhagen	1.594	3,5
Poggenhagen	2.160	4,8
Scharrel	627	1,4
Schneeren	1.440	3,2
Stöckendrebber	324	0,7
Suttorf	983	2,2
Vesbeck	397	0,9
Welze	216	0,5
Wulfelade	367	0,8
Stadt Neustadt am Rbge.	**45.055**	100,0

Bisherige Einwohnerentwicklung[2]	2015 – 2020
- Stadt Neustadt a. Rbge.	+ 1,9 %
- Region Hannover	+ 2,3 %
- Land Niedersachsen	+ 2,0 %
Einwohnerprognose[2]	2020 – 2027
- Stadt Neustadt a. Rbge.	+ 1,8 %
- Region Hannover	+ 6,6 %
- Land Niedersachsen	+ 4,6 %
zentralörtliche Funktion[3]	Mittelzentrum
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer[4]	Bundesdurchschnitt = 100
- Stadt Neustadt a. Rbge.	- durchschnittlich (103,3)
- Region Hannover	- durchschnittlich (103,2)
- Land Niedersachsen	- durchschnittlich (99,4)
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort 30.06.2019[5]	ca. 10.430
Beschäftigtenentwicklung 2014 – 2019[5]	
- Stadt Neustadt a. Rbge.	- steigend (+ 12,6 %)
- Region Hannover	- steigend (+ 10,0 %)
- Land Niedersachsen	- steigend (+ 6,3 %)
Pendlersaldo (30.06.2019)[5]	- 6.672
Arbeitslosenquote 08/2020[6]	
- Stadt Neustadt a. Rbge.	6,2 %
- Region Hannover	8,3 %
- Land Niedersachsen	6,3 %

[1] Stadt Neustadt a. Rbge., Stand 31.12.2019; [2] Landesamt für Statistik Niedersachsen; [3] LROP 2017; [4] MB Research 2020; [5] Bundesagentur für Arbeit, Nürnberg Stand: 30.06.2014 und 30.06.2019; [6] Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Nürnberg, Stand: August 2020; GMA-Zusammenstellung 2020

Karte 1: Lage und zentralörtliche Struktur in der Region



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing GMA-Bearbeitung 2021

2. Einzelhandelsbestand in der Stadt Neustadt a. Rbge.

Im Februar / März 2019 wurde durch GMA-Mitarbeiter eine Erhebung des Einzelhandels in Neustadt a. Rbge. durchgeführt (vgl. Tabelle 2), die im Juni 2020 überprüft wurde. Zum Zeitpunkt der Erhebungen gab es in der Stadt Neustadt a. Rbge. **insgesamt:**

- 197 Betriebe des Ladeneinzelhandels und Lebensmittelhandwerks
- ca. 60.200 m² Verkaufsfläche.

Der Hauptwarengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** sind zugeordnet:

- 90 Betriebe (= ca. 46 % aller Betriebe)[20]
- ca. 21.200 m² Verkaufsfläche (= ca. 35 % der Gesamtverkaufsfläche).[21]

Auf die Hauptwarengruppe **Nichtlebensmittel** entfallen:

- 107 Betriebe (= ca. 54 % aller Betriebe)
- ca. 39.000 m² Verkaufsfläche (= ca. 65 % der Gesamtverkaufsfläche).

Nach **Verkaufsflächengrößenklassen** ergibt sich folgende Verteilung:

- 137 Betriebe (ca. 69 %) weisen weniger als 150 m² Verkaufsfläche (= ca. 9 % der Gesamtverkaufsfläche) auf
- 41 Betriebe (ca. 21 %) liegen zwischen 150 m² und 799 m² Verkaufsfläche (= ca. 27 % der Gesamtverkaufsfläche)
- 19 Betriebe (ca. 10 %) sind großflächig mit mindestens 800 m² Verkaufsfläche (= ca. 64 % der Gesamtverkaufsfläche).

Differenziert nach Branchen liegen die Verkaufsflächenschwerpunkte des Einzelhandels in Neustadt a. Rbge. in den Branchen Nahrungs- und Genussmittel (ca. 35 %) sowie bei Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf (ca. 30 %), in denen einige strukturprägende und z. T. großflächige Anbieter im Stadtgebiet ansässig sind.

Das E-Center in der Königsberger Straße (mitsamt Konzessionären in der Vorkassenzone) wurde zum Erhebungszeitpunkt neu gebaut; die Wiedereröffnung fand im November 2020 statt. Aldi konnte seine neuen Flächen in Helstorf bereits Anfang 2020 beziehen. Somit konnten gegenüber der Erhebung aus 2019 einige Betriebe modernisiert und erweitert werden.

[20] Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

[21] bereinigte Werte, Umsätze und Verkaufsflächen und der Mehrbranchenunternehmen wurden den jeweiligen Branchen zugeordnet.

Tabelle 2: Einzelhandelsbestand nach Branchen (Gesamtstadt Neustadt a. Rbge.)

Branche	Betriebe*		Verkaufsfläche**	
	abs.	in %	in m²	in %
Nahrungs- und Genussmittel	**90**	**46**	**21.210**	**35**
Gesundheit, Körperpflege	16	8	3.000	5
Blumen, zool. Bedarf, Zeitschriften	8	4	1.960	3
periodischer Bedarf insgesamt	**114**	**58**	**26.170**	**43**
Bücher, Schreib- / Spielwaren	6	3	855	1
Bekleidung, Schuhe, Sport	20	10	7.055	12
mittelfristiger Bedarf insgesamt	**26**	**13**	**7.910**	**13**
Elektrowaren, Medien, Foto	6	3	1.840	3
Hausrat, Einrichtung, Möbel	12	6	3.025	5
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	11	6	17.900	30
Optik / Uhren, Schmuck	8	4	555	1
Sonstige Sortimente***	20	10	2.800	5
langfristiger Bedarf insgesamt	**57**	**29**	**26.120**	**43**
Nichtlebensmittel insgesamt	**107**	**54**	**38.990**	**65**
Einzelhandel insgesamt	**197**	**100**	**60.200**	**100**

* Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt; ** bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden den jeweiligen Branchen zugeordnet; *** sonstige Sortimente: Sportgeräte, Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, Gebrauchtwaren); GMA-Erhebungen Juni 2020 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

Von den 34 Stadtteilen der Stadt Neustadt a. Rbge. gibt es lediglich in 22 Stadtteilen Einzelhandelsnutzungen. Hierzu ist festzustellen, dass neben der Kernstadt in den Stadtteilen Mandelsloh, Mardorf, Bordenau und Helstorf die größten Verkaufsflächenausstattungen vorhanden sind (vgl. Tabelle 3). Für die einzelnen Stadtteile sind folgende Aspekte festzuhalten:

- Der eindeutige Einzelhandelsschwerpunkt ist in der **Neustädter Kernstadt** vorzufinden. Hier sind ca. 70 % (137) aller Betriebe sowie ca. 83 % (ca. 49.785 m² Verkaufsfläche) der in Neustadt a. Rbge. insgesamt vorhandenen Verkaufsfläche vorhanden.
- Im Stadtteil **Mandelsloh** sind 8 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 2.490 m² vorhanden. Das Angebot liegt überwiegend im kurzfristigen Bedarf, als wesentliche Anbieter sind die Lebensmittelmärkte Combi und Penny zu nennen.
- Auf den am Steinhuder Meer gelegenen Stadtteil **Mardorf** entfallen 11 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 715 m². Der gesamte Einzelhandelsbesatz ist kleinteilig strukturiert, ein großflächiger Anbieter ist nicht vorhanden.
- Südlich der Kernstadt befindet sich der Stadtteil **Bordenau**. Hier gibt es insgesamt 5 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 860 m². Neben dem Lebensmittelanbieter NP ist der weitere Einzelhandelsbestand ausschließlich kleinteilig strukturiert.
- Im Stadtteil **Helstorf** sind insgesamt 4 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.115 m² ansässig. Als wesentlicher Anbieter ist der Lebensmitteldiscounter Aldi Nord zu nennen, der Ende Januar 2020 nach Abriss neu eröffnet wurde.
- Auch im Stadtteil **Eilvese** sind insgesamt 4 kleinteilige Betriebe vorhanden, die eine Verkaufsfläche von insgesamt ca. 85 m² aufweisen.

- Auf die **sonstigen Stadtteile** von Neustadt a. Rbge. entfallen 28 Betriebe mit einer summierten Verkaufsfläche von ca. 5.150 m². Mit Ausnahme eines großflächigen Gartenmarktes im Stadtteil Niedernstöcken sind alle weiteren Einzelhandelsbetriebe kleinflächig. Auch in Mariensee und Hagen sind jeweils drei Betriebe anzutreffen.

Tabelle 3: Einzelhandelsbestand nach Stadtteilen

Stadtteil	Betriebe		Verkaufsfläche	
	abs.	in %	abs.	in %
Neustadt	137	70	49.785	83
Mardorf	11	6	715	1
Mandelsloh	8	4	2.490	4
Bordenau	5	3	860	1
Helstorf	4	2	1.115	2
Eilvese	4	2	85	<1
sonstige Stadtteile	28	14	5.150	9
Neustadt a. Rbge. gesamt	**197**	**100**	**60.200**	**100**

* bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden den jeweiligen Branchen zugeordnet; keine Ausweisung bei drei und weniger Betrieben; GMA-Erhebungen Juni 2020 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

3. Entwicklung des Einzelhandelsbestandes in Neustadt a. Rbge.

Nachfolgend wird eine vergleichende Betrachtung und Bewertung mit den Einzelhandelsdaten aus dem Jahr 2014[22] vorgenommen. Insgesamt ist in der Stadt Neustadt a. Rbge. zwischen den Jahren 2014 und 2020 ein Rückgang der Einzelhandelsbetriebe festzustellen. Während 2014 noch 229 Einzelhandelsbetriebe in Neustadt a. Rbge. vorhanden waren, ging die Anzahl an Betrieben bis 2020 um rd. 14 % auf 197 Einzelhandelsbetriebe zurück. Diese Entwicklung entspricht dem allgemeinen Trend in Deutschland. So ist zwischen 2014 – 2017 die Anzahl an Einzelhandelsbetrieben um rd. 4 % zurückgegangen.[23] Die Verkaufsfläche in Neustadt a. Rbge. ist von ca. 58.660 m² (2014) auf ca. 60.200 m² (2020) um rd. 3 % angewachsen.

Deutschlandweit ist zwischen 2013 und 2016 eine konstante bis leicht positive Entwicklung der Verkaufsflächen zu beobachten gewesen.[24] Dies lässt sich v. a. in der Zunahme der Betriebsgröße begründen, da in den letzten Jahren die Anzahl der Fachgeschäfte rückläufig war, während der filialisierte Einzelhandel gewachsen ist, der i. d. R. größere Verkaufsflächen nachfragt. Dieser Trend ist auch in Neustadt a. Rbge. zu beobachten. Aufgrund dessen ist ein Anstieg der durchschnittlichen Betriebsgröße von 255 m² in 2014 auf 306 m² in 2020 festzustellen. Ebenso ist die Verkaufsflächenausstattung je 1.000 Einwohner von 1.325 m² (2014) auf 1.336 m² (2020) leicht gestiegen. Insgesamt ist demnach in Neustadt a. Rbge. eine für viele Städte und Gemeinden typische Entwicklung zu beobachten.

22 Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Neustadt a. Rbge., GMA, 2015.

23 Quelle: HDE Handelsverband Deutschland, Zahlenspiegel 2018

24 Quelle: EHI, handelsdaten aktuell 2018.

Tabelle 4: Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Neustadt a. Rbge. seit 2014

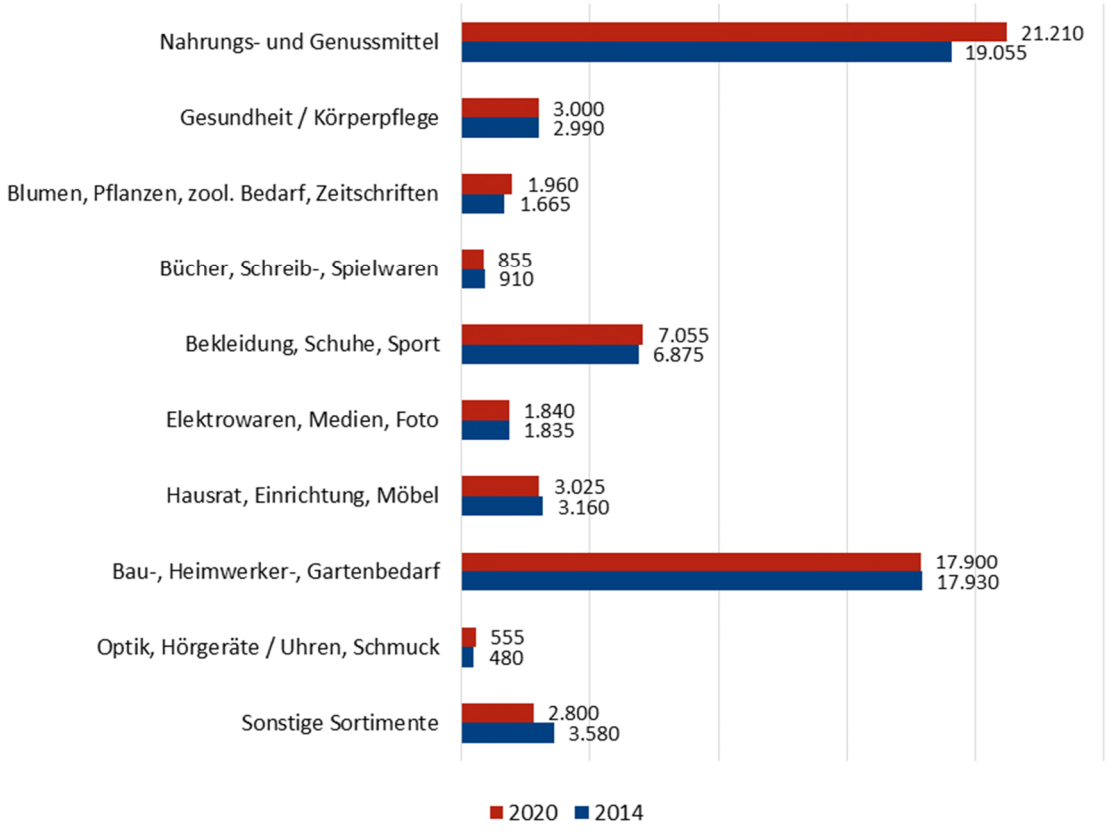
Kriterium	Jahr		Veränderung 2014 – 2020		
	2014	2020	abs.	in %	Tendenz
Einwohner Neustadt a. Rbge.	44.120	45.055	935	2	→
Anzahl der Betriebe	229	197	-32	-14	↘
Verkaufsfläche in m²	58.480	60.200	1.720	3	→
Verkaufsfläche je Betrieb in m²	255	306	50	20	↗
Verkaufsfläche je 1.000 EW in m²	1.325	1.336	11	1	→

GMA-Erhebungen Juni 2020

In Bezug auf die Verkaufsflächenentwicklung der einzelnen Branchen sind folgende Aspekte festzustellen (vgl. Abbildung 7):

- Im Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** ist die Verkaufsfläche zwischen 2014 – 2020 um fast 2.200 m² angestiegen. Dies hängt v. a. mit der Verkaufsflächenerweiterung bestehender Betriebe (z. B. Aldi und E-Center in der Kernstadt, NP Supermarkt Bordenau, Aldi Helstorf) zusammen.
- In der Branche **Gesundheit / Körperpflege** ist eine konstante Entwicklung zu verzeichnen. Geringe Änderungen sind auf die Neuansiedlung einer Apotheke im Stadtteil Hagen sowie die Verkaufsflächenerweiterung der Lebensmittelanbieter (Randsortimente) zurückzuführen.
- In den Bereichen **Blumen, zoologischer Bedarf** sind verschiedene Veränderungen zu beobachten gewesen, vor allem die Nachbelegung von Schuhwerk im NVZ Auenland durch den Zoofachmarkt Miezebello führte per Saldo zu einem Verkaufsflächenzuwachs von ca. 295 m² VK.
- Im Sortiment **Bücher, Schreib- und Spielwaren** ist die Verkaufsfläche um ca. 55 m² zurückgegangen.
- Das Sortiment **Bekleidung, Schuhe, Sport** weist einen Verkaufsflächenzuwachs von rd. 3 % (+ 180 m²) auf, was v. a. auf die Ansiedlung des Anbieters H&M in der Neustädter Innenstadt zurückzuführen ist, der die Schließung von Miller & Monroe im Gewerbegebiet Ost und von Schuhwerk Schuhwerk an der Erika-Najork-Straße gegenüberstehen. Nach Abschluss der Vor-Ort-Arbeiten haben jedoch beide Schuhgeschäfte in der Innenstadt geschlossen.
- Im Bereich **Elektrowaren, Medien, Foto** ist die Verkaufsfläche unverändert. Ein Elektrofachgeschäft in der Innenstadt ist weggefallen, dafür sind zwei Mobilfunkanbieter hinzugekommen.
- Im Bereich **Hausrat, Einrichtung, Möbel** resultiert ein leichter Verkaufsflächenrückgang (- 135 m²) aus Veränderungen bei kleinteiligen Anbietern.
- Im Sortiment **Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf** hat es bis auf den Wegfall eines kleinteiligen Anbieters (- 30 m²) keine Veränderungen gegenüber 2014 gegeben.
- Im Bereich **Optik, Hörgeräte / Uhren, Schmuck** ist die Verkaufsfläche um rd. 75 m² angestiegen. Dies hängt mit der Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung eines Optikers in der Neustädter Innenstadt zusammen.
- In Bezug auf die **sonstigen Sortimente** ist ebenfalls ein Verkaufsflächenrückgang (- 780 m²) zu beobachten. Bei den wesentlichen Anbietern hat es jedoch keine Veränderung gegeben. Es handelt sich ausschließlich um Betriebsaufgaben im kleinteiligen Bereich (u. a. Angelladen, Surfshop, Reitladen).

Abbildung 7: Verkaufsflächenvergleich 2014 / 2020



Verkaufsflächenveränderung, absolut in m², GMA-Berechnungen 2020 (ca.-Werte, gerundet)

4. Entwicklung nach Standortlagen

Hinsichtlich der unterschiedlichen Einzelhandelslagen in der Stadt Neustadt a. Rbge. sind folgende wesentliche Veränderungen festzuhalten:

- Das **Hauptzentrum Innenstadt** umfasst in der Abgrenzung von 2014 den Bereich des Innenstadtkerns (v. a. Marktstraße, Leinstraße, Mittelstraße, Windmühlenstraße, Wallstraße und angrenzende Seitenstraßen) sowie den Bereich des ZOB / Wunstorfer Straße. Wesentliche Veränderungen – bezogen auf den Einzelhandelsbesatz – haben hier v. a. im kleinteiligen Bereich stattgefunden. Insgesamt sind 8 Betriebe (u. a. Bäckerei, Blumengeschäft, Bekleidungsanbieter, Elektrofachgeschäft, Handyshop) seit 2014 weggefallen. Im gleichen Zeitraum sind jedoch auch 8 neue Anbieter (u. a. Obsthändler, Modegeschäft, Fahrradladen, Musikhaus) hinzugekommen. Nennenswerte Neuansiedlung ist die Modekette H&M im ehem. Kaufhaus Hibbe an der Marktstraße, welches bereits im Sommer 2014 geschlossen wurde. Somit hat sich die Gesamtzahl an Betrieben von 67 nicht verändert. Die summierte Verkaufsfläche aller Anbieter ist von 8.245 m² (2014) um ca. 18 % auf 9.725 m² deutlich gestiegen. Der Verkaufsflächenzuwachs resultiert v. a. durch die Ansiedlung von H&M.
  Der Branchenmix deckt weiterhin alle innenstadttypischen Sortimente ab. Der Verkaufsflächenschwerpunkt liegt mit rd. 52 % im mittelfristigen Bedarf (überwiegend im Bereich Bekleidung). Jeweils rd. 24 % entfallen auf den kurz- und langfristigen Bedarf. Der Filialisierungsgrad hat sich seit 2014 nicht wesentlich verändert. Von den 67 ansässigen Betrieben sind 44 (ca. 66 %) inhabergeführt und 23 (ca. 34 %) Filialbetriebe. Im Vergleich zu 2014 (12 leerstehende Ladenlokale)

hat sich die Anzahl der Leerstände auf aktuell 2 freie Ladenlokale reduziert[25].
Im Hinblick auf die Verteilung von Einzelhandelsbetrieben sowie sonstigen Nutzen (Dienstleistungsanbietern, Gastronomiebetrieben, öffentlichen Einrichtungen) innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sind keine größeren Veränderungen feststellbar.
Die drei ausgewiesenen Potenzialflächen sind bislang allesamt noch nicht entwickelt, aber bereits größtenteils verplant. Nach Angaben der Stadtverwaltung Neustadt a. Rbge. wird ab 2021 auf der Potenzialfläche ZOB / Wunstorfer Straße ein Bürogebäude mit Einzelhandels- / Gastronomienutzungen im Erdgeschoss namens NeustadtTor entstehen. Auf einem Teil der Potenzialfläche Marktstraße-Süd soll in den kommenden Jahren der Neubau des Rathauses realisiert werden. In diesem Zusammenhang ist in den Erdgeschosslagen die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben geplant. Für die Potenzialfläche Marktstraße-Nord bestehen bislang keine Planungen.

- Das **Nahversorgungszentrum Auenland** umfasst den Bereich zwischen Königsberger Straße und Erika-Najork-Straße. Siedlungsräumlich betrachtet liegt das Zentrum innerhalb eines Wohngebietes. Zwischen den wesentlichen Einzelhandelsnutzungen an der Königsberger Straße (Edeka, Bäckerei, Apotheke, Lotto / Toto-Geschäft) und der Erika-Najork-Straße (Netto, Aldi, Kik, Miezebello) befinden sich überwiegend Wohnnutzungen. In Bezug auf den Einzelhandelsbesatz ist zu konstatieren, dass seit 2014 zwei Betriebe weniger vorhanden sind, somit gibt es aktuell insgesamt 10 Einzelhandelsbetriebe. Durch die Verkaufsflächenerweiterung von Aldi und Edeka ist die Gesamtverkaufsfläche des Zentrums von 3.790 m² (2014) auf 5.040 m² gestiegen. Als weitere Veränderung ist auf die Modernisierung von Netto hinzuweisen. In Bezug auf die südlich gelegene Potenzialfläche Nienburger Straße / Memeler Straße hat es bislang keine Veränderung gegeben. Auf der nördlich gelegenen Potenzialfläche (südliche Kleingartenanlage) entstehen aktuell Wohnnutzungen.

- Das bisherige **Nahversorgungszentrums Mandelsloh** erstreckt sich entlang der westlichen Straßenseite der Amedorfer Straße zwischen der Einmündung In der Wiek bis zum rd. 250 m südlich gelegenen Standort des dort ansässigen Supermarktes. Es handelt sich um einen sehr kompakten und übersichtlichen zentralen Versorgungsbereich. Im Vergleich zu 2014 haben sich bezogen auf den Einzelhandelsbesatz keine Veränderungen ergeben. Es sind weiterhin insgesamt 6 Betriebe (Combi, Combi-Getränkemarkt, Penny, 2x Bäckerei, Apotheke) ansässig. Einzig der Supermarkt Jibi hat mittlerweile umgeflaggt zu Combi und im Zuge dessen seine Verkaufsfläche geringfügig erweitert (+ 140 m²).

- Das bisherige **Nahversorgungszentrum Mardorf** umfasst den Bereich entlang der Mardorfer Straße (L 360) zwischen den Einmündungen Karbuschweg im Osten und Jägerstraße im Westen. Im Zentrum gibt es aktuell 6 Einzelhandelsbetriebe (Nah & Frisch Lebensmittelsupermarkt, Hofladen / Bauerncafé, Denker-Hofladen, Bäckerei, Blumengeschäft, Fahrradgeschäft) mit einer Gesamtverkaufsfläche von 530 m². Seit 2014 ist ein Fahrradanbieter weggefallen. Ergänzt wird das Angebot durch verschiedene Dienstleistungen (u. a. Sparkasse, Friseur, Restaurant).

- Das bisherige **Nahversorgungszentrum Hagen** erstreckt sich entlang der Hagener Straße zwischen dem Agravis Landmarkt im Westen und dem Edeka-Markt im Osten. Als wesentliche Veränderung gegenüber 2014 sind die Ansiedlung einer Apotheke sowie der Wegfall eines Lotto / Toto-Ladens zu nennen. Die Gesamtanzahl von 3 Betrieben ist somit unverändert. Der Einzelhandelsbesatz wird durch weitere Nutzungen wie Sparkasse, Fahrschule, Versicherungsagentur, Zahnarzt und einen Gastronomiebetrieb ergänzt.

- In den **Nahversorgungslagen Mariensee und Bordenau** sind insgesamt 4 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 300 m² ansässig. Davon entfallen 3 Betriebe auf die Nahversorgungslage Mariensee (Bäckerei, Blumenladen an der Höltystraße und neu eröffneter Dorfladen, Zum Duvenwinkel). Im Stadtteil Bordenau sind im Bereich der Bordenauer Straße zwischen

[25] Gezählt wurden nur Leerstände die perspektivisch für Einzelhandelsnutzungen zur Verfügung stehen.

Masurenstraße im Süden und Am Dorfteich im Norden einige wenige zentrenprägende Nutzungen vorhanden (Apotheke, Sparkasse, Arztpraxis, Kindergarten / Schule). Gegenüber 2014 hat es keine Veränderung gegeben. Zu erwähnen ist jedoch die Verlagerung des Supermarktes NP vom Norden des Stadtteils an den Steinweg; der Standort zählt gemäß aktuellem Einzelhandelskonzept nicht zur Nahversorgungslage Bordenau. Der Anbieter hat im Zuge der Verlagerung seine Verkaufsfläche auf ca. 780 m² erweitert.

- Im östlichen Bereich der Kernstadt gelegen, gibt es in direkter Nähe zur Bundesstraße 6 das **Gewerbegebiet Ost**. Entlang der Justus-von-Liebig-Straße sowie den angrenzenden Seitenstraßen befinden sich zahlreiche klein- und großflächige Einzelhandelsbetriebe. Darunter fallen sowohl Anbieter mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (u. a. Famila, Aldi, Netto, Lidl, dm, Apotheke), zentrenrelevanten Sortimenten (u. a. Takko, Kik, Schuhpark, Deichmann, Expert) sowie nicht zentrenrelevanten Sortimenten (u. a. OBI, Landmarkt Discount). Die Anzahl der Betriebe ist seit 2014 mit 26 Anbietern um drei zurückgegangen, nach Abschluss der Erhebungen hat zudem ATU seine Filiale geschlossen. Für die Filiale von Lidl wurde seitens des Betreibers eine Verlagerung und Erweiterung innerhalb des Gewerbegebietes angestrebt, diese war jedoch aufgrund der Nichteinhaltung des Integrationsgebotes nicht umsetzbar und entsprach nicht den beschlossenen städtebaulichen Zielen des Rates der Stadt.

- Bezogen auf die **sonstigen Lagen** mit Einzelhandelsbesatz in Neustadt am Rübenberge ist festzustellen, dass sich sowohl die Gesamtzahl an Betrieben von 100 (2014) um ca. - 24 % auf aktuell 76 reduziert hat sowie die Verkaufsfläche von 18.740 m² um rd. - 3 % auf 18.190 m² gesunken ist. Nennenswerte Neuansiedlungen oder Betriebsaufgaben hat es jedoch in den letzten Jahren nicht gegeben, allerdings konnte der Standort von Rewe an der Siemensstraße intern modernisiert werden. Die Veränderungen resultieren aus Entwicklungen im kleinteiligen Bereich.

Tabelle 5: Veränderungen im Einzelhandelsbesatz zwischen 2014 und 2020

Standort*	Betriebe			Verkaufsfläche		
	2014	2020	Veränderung in %	2014	2020	Veränderung in %
Hauptzentrum Innenstadt	67	67	–	8.245	9.760	18
Nahversorgungszentrum Auenland	12	10	-17	3.790	5.040	33
Nahversorgungszentrum Mandelsloh	6	6	–	2.225	2.365	6
Nahversorgungszentrum Mardorf	7	5	-29	610	445	-27
Nahversorgungszentrum Hagen	3	3	–	455	460	1
Nahversorgungslagen Mariensee und Bordenau**	5	4	-20	200	285	43
Gewerbegebiet Ost	29	26	-10	24.215	23.655	-2
sonstige Lagen	100	76	-24	18.740	18.190	-3
Gesamt	**229**	**197**	**-14**	**58.480**	**60.200**	**3**

* = Abgrenzung gemäß EHK 2014, GMA-Berechnung 2020 , ** = ohne NP-Markt, da außerhalb der Nahversorgungslage

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass sich das Hauptzentrum Innenstadt in den letzten Jahren gut entwickelt hat und auch die kleineren zentralen Versorgungsbereiche (Nahversorgungszentren) eine stabile Ausstattung aufweisen. Da zentrale Versorgungsbereiche nur innerhalb des Zentralen Ortes festgelegt werden können, ergeben sich im Folgenden mehrere Änderungen in der Zentrenstruktur. Im Gewerbegebiet Ost hat es, mit Ausnahme von der Umflaggung von Charles Vögele zu Miller & Monroe und dessen Schließung in 2020, keine weiteren Zuwächse gegeben. In den sonstigen Lagen im Stadtgebiet sind sowohl die Anzahl der Betriebe sowie die Verkaufsfläche rückläufig.

5. Bewertung der Nahversorgungssituation

Die derzeitige Versorgungssituation im Lebensmitteleinzelhandel in Neustadt a. Rbge. wird im Folgenden unter quantitativen, qualitativen und räumlichen Aspekten beurteilt.

5.1 Quantitative Versorgungssituation

Zur Bewertung der quantitativen Versorgungssituation werden ausgewählte Versorgungskennziffern herangezogen. Bezogen auf die derzeitige Einwohnerzahl ergibt sich in Neustadt a. Rbge. eine Verkaufsflächenausstattung im Lebensmitteleinzelhandel von rd. 422 m² je 1.000 Einwohner[26]. Durchschnittlich entfallen in Deutschland rd. 437 m² Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel[27]. Insgesamt verfügt Neustadt a. Rbge. damit über eine leicht unterdurchschnittliche Ausstattung, wobei hier das zum Erhebungszeitpunkt im Umbau befindliche E-Center bereits berücksichtigt worden ist. Ohne das famila SB-Warenhaus weist Neustadt a. Rbge. nur eine Verkaufsflächenausstattung von rd. 328 m² je 1.000 Einwohner auf. Im Vergleich dazu liegt der Wert dazu im Bundesdurchschnitt bei rd. 367 m² je 1.000 Einwohner.

Die Verkaufsflächenausstattung je 1.000 Einwohner ist in den jeweiligen Neustädter Stadtteilen jedoch sehr unterschiedlich. Mit insgesamt rd. 776 m² je 1.000 Einwohner (inkl. des zum Erhebungszeitpunkt im Bau befindlichen E-Centers) übernimmt der Stadtteil Neustadt eine bedeutende Versorgungsfunktion für die umliegenden Stadtteile. Auch ohne Berücksichtigung des famila SB-Warenhauses liegt die Verkaufsflächenausstattung mit rd. 559 m² je 1.000 Einwohner für den Stadtteil Neustadt auf einem überdurchschnittlichen Niveau. Hier bestätigt sich die raumordnerisch vorgesehene Versorgungsfunktion des Stadtteils Neustadt für die Gesamtstadt.

Die Betrachtung der Einzelhandelszentralität[28] zeigt, dass mit einem Wert von ca. 89 in Neustadt a. Rbge. Kaufkraft bei Nahrungs- und Genussmitteln insgesamt abfließt (siehe auch Kapitel II.,6.3). Dies ist v. a. auf die weitläufige Siedlungsstruktur und die ausgeprägten Wettbewerbsstrukturen im Umland der Landeshauptstadt Hannover zurückzuführen.

Tabelle 6: Verkaufsflächenausstattung bezogen auf Lebensmittelmärkte ab 400 m² Verkaufsfläche

Daten	Verkaufsfläche in m² je 1.000 Einwohner
Stadtteil Neustadt (insgesamt)	776
Stadtteil Neustadt (ohne SB-Warenhäuser)	559
Neustadt (insgesamt)	422
Neustadt (ohne SB-Warenhäuser)	328
Ø Deutschland (insgesamt)	437
Ø Deutschland (ohne SB-Warenhäuser)	367

GMA-Zusammenstellung 2020

5.2 Qualitative Versorgungssituation

Hinsichtlich der Betriebstypenstruktur in Neustadt a. Rbge. ist auffällig, dass insgesamt im Vergleich zum bundesdeutschen Schnitt eine deutlich höhere Ausstattung bei Lebensmitteldiscountern besteht, während weniger Supermärkte vorhanden sind. Im Bundesdurchschnitt liegt der Anteil der Supermärkte und Großen

26 bezogen auf Lebensmittelmärkte ab 400 m² Verkaufsfläche

27 Quelle: EHI handelsdaten aktuell, 2019.

28 Die Einzelhandelszentralität stellt den in einer Stadt getätigten Einzelhandelsumsatz der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gegenüber. Werte über 100,0 weisen dabei – per Saldo – auf einen Ausstrahlungsüberschuss hin, Werte unter 100,0 entsprechend auf einen Kaufkraftabfluss.

Supermärkte bei ca. 42 %, in Neustadt a. Rbge. wird ein Wert von 33 % erreicht. Mit rd. 60 % der Betriebe ist eine überdurchschnittlich hohe Discountlastigkeit (Bundesdurchschnitt: 55 %) festzustellen.

In Bezug auf die Marktauftritte bzw. die Größe der einzelnen Anbieter weisen nur wenige Anbieter einen modernen Marktauftritt auf; mit Ausnahme von Rewe an der Siemensstraße (sowie famila am Rudolf-Diesel-Ring) und dem neuen E-Center liegen die Supermärkte mit Verkaufsflächengrößen zwischen 800 m² und 1.200 m² in einer kaum noch zeitgemäßen Größenordnung. In der Kernstadt sind Combi im Hauptzentrum Innenstadt (Am Walle) und Edeka Landwehr 68 zu nennen.

5.3 Räumliche Versorgungssituation

Die Bewertung der räumlichen Versorgungssituation basiert auf einer Analyse der (fußläufigen) Erreichbarkeit der einzelnen Lebensmittelmärkte. Dabei werden gemäß LROP 2017 Versorgungsradien abgegrenzt, die 10 Geh-Minuten umfassen (700 – 1.000 m). Im Ergebnis ist für Neustadt a. Rbge. festzuhalten, dass insbesondere im Kernbereich eine gute Verteilung der Lebensmittelmärkte vorhanden ist. Von den räumlich abgesetzten Dörfern weisen einige bereits eigenständige Nahversorgungsstrukturen auf, manche können bzw. müssen sich in anderen Dörfern oder der Kernstadt versorgen. In den Randbereichen sind auch Mehrfachorientierungen auf andere Lebensmittelstandorte im Umland festzustellen.

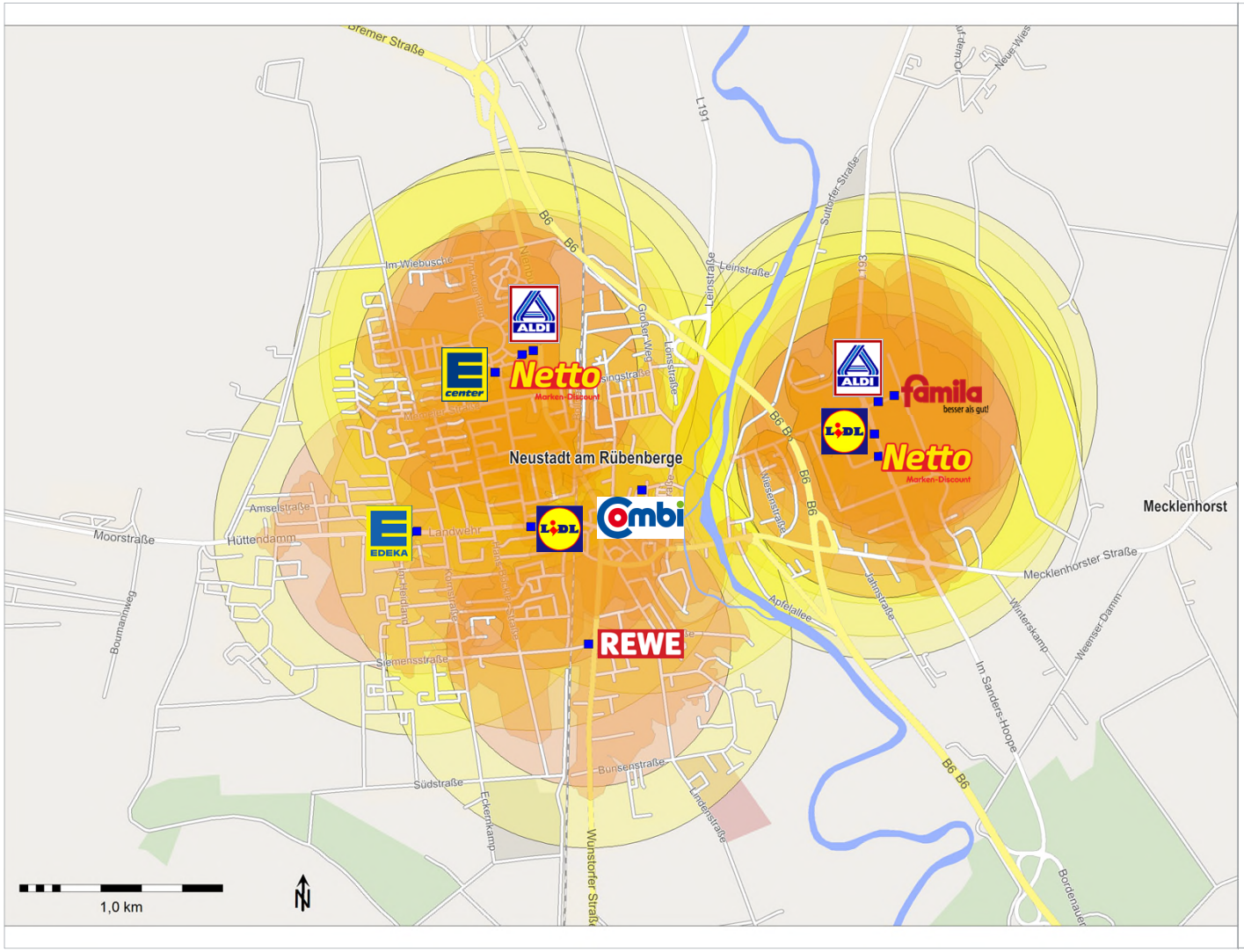
So ist im **Stadtteil Neustadt** eine fast vollständige Abdeckung der wesentlichen Wohngebiete festzustellen. Im Norden stellen die Betriebe des Nahversorgungszentrums Auenland die Nahversorgung sicher, im Zentrum Combi und Lidl. Durch Rewe an der Siemensstraße wird der südliche Teil der Kernstadt versorgt, hinzu kommen die Betriebe im Gewerbegebiet Ost. Die westlichen Wohngebiete werden derzeit durch den deutlich unterdimensionierten Edeka-Markt an der Straße Landwehr versorgt. Sollte dieser Markt nicht mehr betrieben werden, würde sich im Westen der Kernstadt eine räumliche Versorgungslücke ergeben. Potenzialflächen sind am ehemaligen Hüttengelände vorhanden, sodass dieser sich aus versorgungsstrategischer Sicht für eine Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Marktes anbietet. Hierdurch würde sich auch die Versorgungsabdeckung im Westen des Stadtteils Neustadt weiter verbessern (vgl. Karte 2), da der Potenzialstandort weiter westlich liegt als der bisherige Standort.

In den Stadtteilen **Bordenau, Hagen, Helstorf, Mandelsloh**, und **Mardorf,** die sich außerhalb des zentralen Siedlungsgebiets befinden, ist eine fußläufige Versorgung durch Lebensmittelmärkte gewährleistet.

In **Mariensee** bietet der Dorfladen ein Grundversorgungsangebot. In den meisten anderen Stadtteilen bleibt das Angebot auf Hofläden begrenzt, teilweise ist kein eigenständiges Angebot vorhanden.

Zukünftig ist auch für **Poggenhagen** die Einrichtung eines Dorfladens zur Schaffung eines Grundversorgungsangebotes in der Diskussion.

Karte 2: Fußläufige Einzugsgebiete der wesentlichen Lebensmittelanbieter, Kernstadt Neustadt a. Rbge.



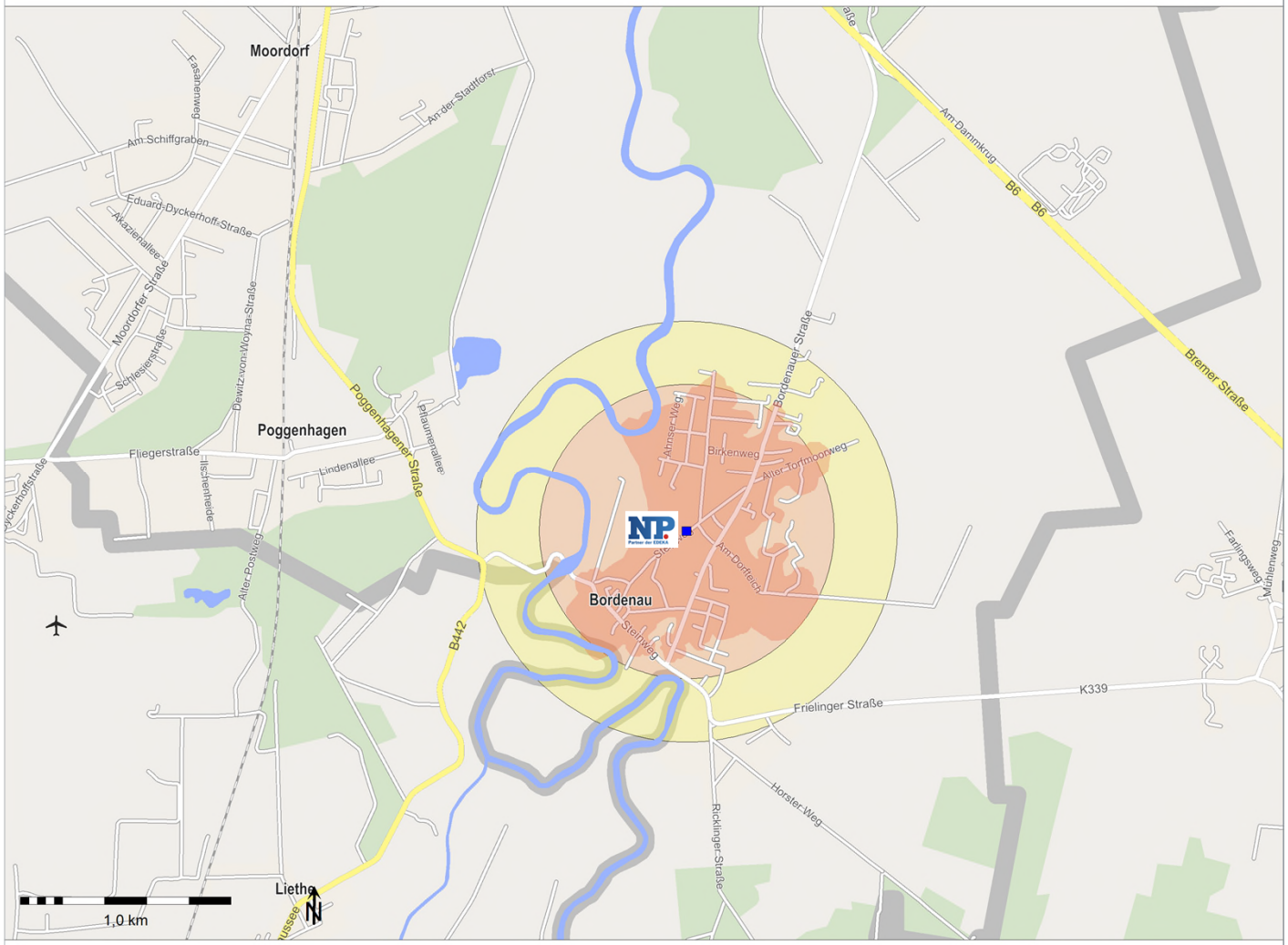
Legende

10 Minuten fußläufiges Einzugsgebiet

700 – 1.000 m fußläufiges Einzugsgebiet (Radius)

Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing,
Datengrundlage GfK GeoMarketing
GMA-Bearbeitung 2020

Karte 3: Fußläufige Einzugsgebiete der wesentlichen Lebensmittelanbieter, Bordenau

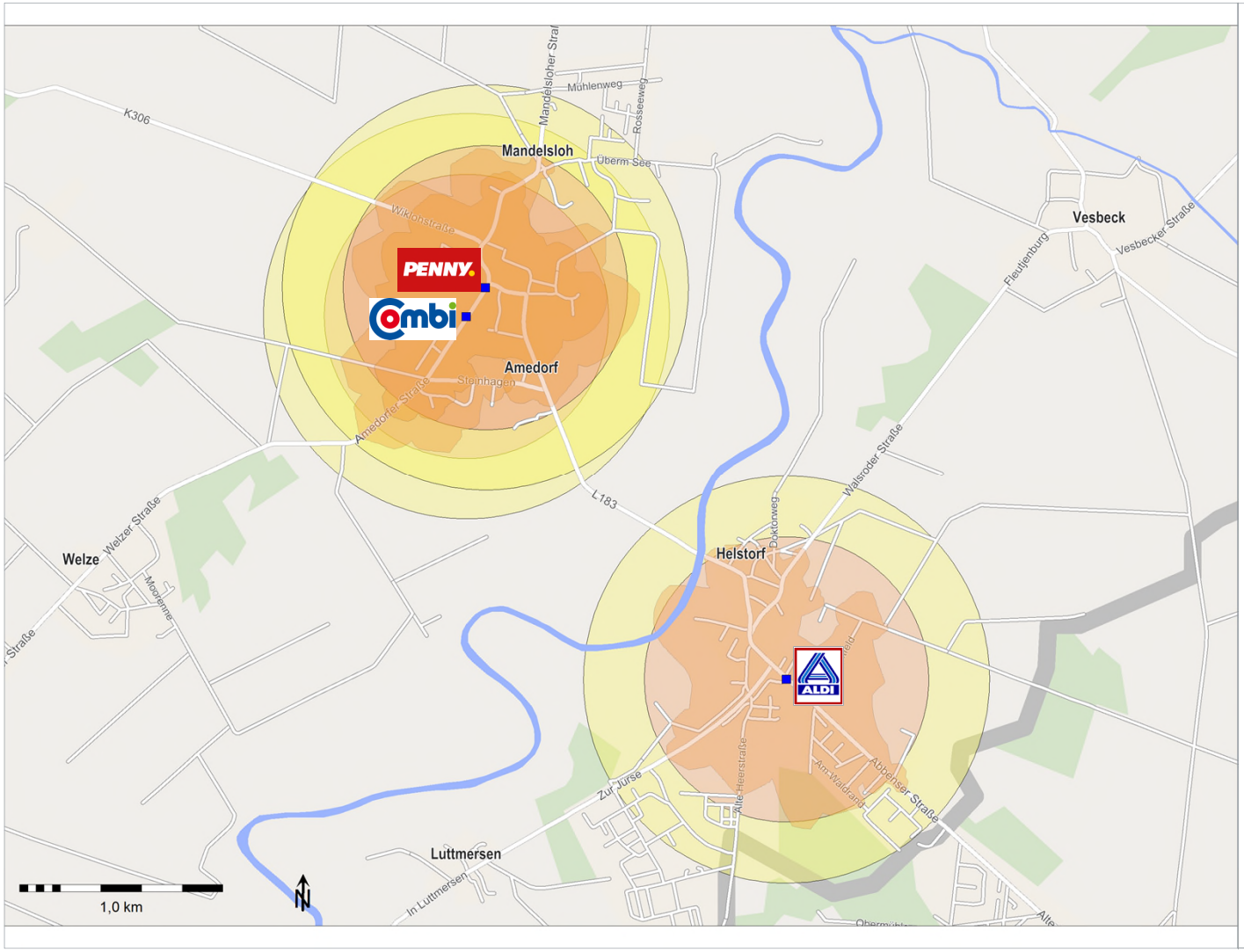


Legende

- 10 Minuten fußläufiges Einzugsgebiet
- 700 – 1.000 m fußläufiges Einzugsgebiet (Radius)

Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing,
Datengrundlage GfK GeoMarketing
GMA-Bearbeitung 2020

Karte 4: Fußläufige Einzugsgebiete der wesentlichen Lebensmittelanbieter, Mandelsloh / Helstorf



Legende

10 Minuten fußläufiges Einzugsgebiet

700 – 1.000 m fußläufiges Einzugsgebiet (Radius)

Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing,
Datengrundlage GfK GeoMarketing
GMA-Bearbeitung 2020

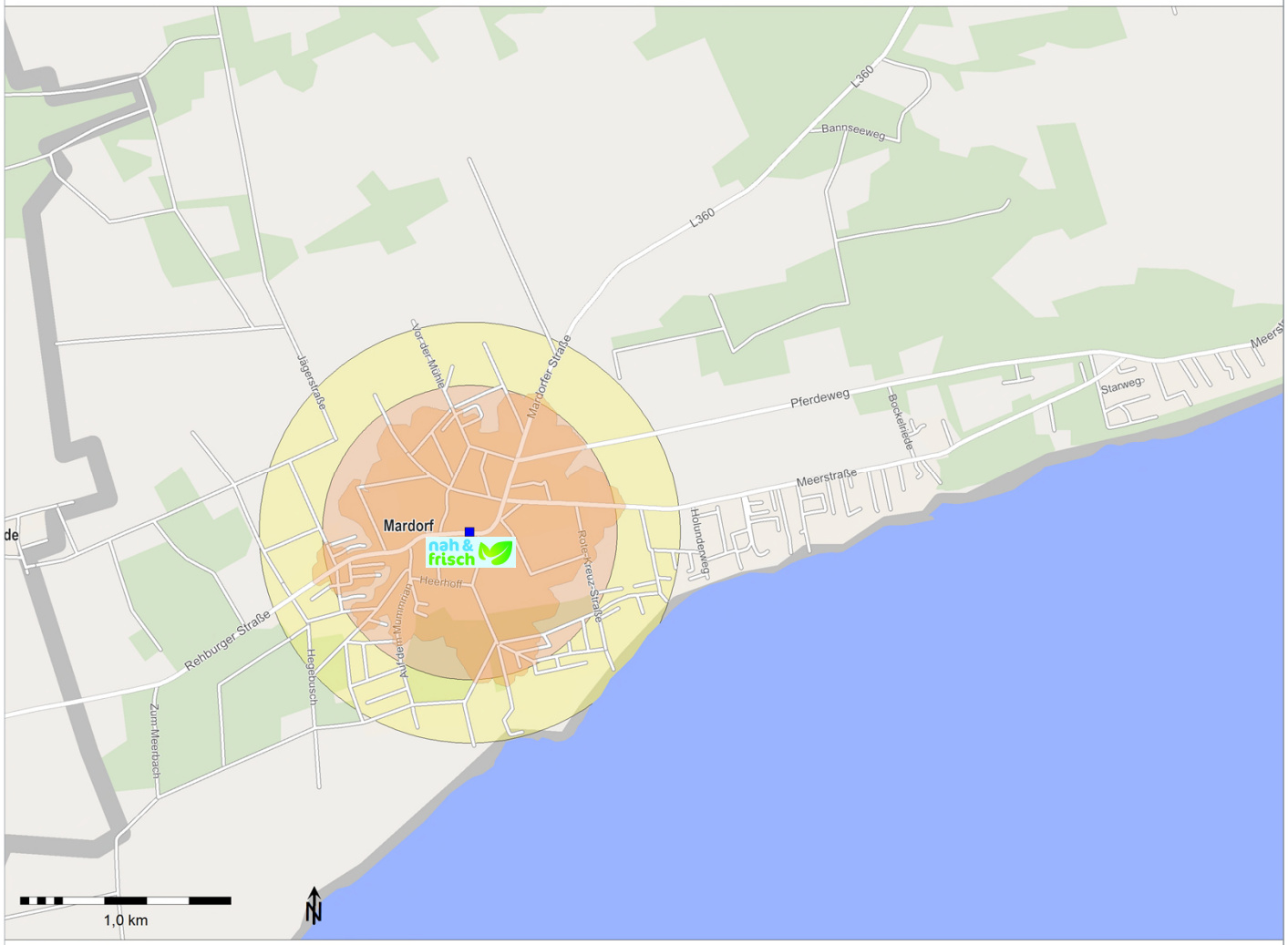
Karte 5: Fußläufige Einzugsgebiete der wesentlichen Lebensmittelanbieter, Hagen

Legende

- 10 Minuten fußläufiges Einzugsgebiet
- 700 – 1.000 m fußläufiges Einzugsgebiet (Radius)

Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing GMA-Bearbeitung 2020

Karte 6: Fußläufige Einzugsgebiete der wesentlichen Lebensmittelanbieter, Mardorf



Legende

- 10 Minuten fußläufiges Einzugsgebiet
- 700 – 1.000 m fußläufiges Einzugsgebiet (Radius)

Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing GMA-Bearbeitung 2020

6. Nachfragesituation

6.1 Kaufkraftpotenzial für den Einzelhandel in Neustadt am Rübenberge

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft[29] (inkl. Apotheken und Ladenhandwerk) pro Kopf der Wohnbevölkerung in Deutschland derzeit bei ca. 6.210 € p. a.

Davon entfallen auf

- Nahrungs- und Genussmittel ca. 2.285 € p. a.
- Nichtlebensmittel ca. 3.925 € p. a.

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist zur Berechnung der Kaufkraft der lokale Kaufkraftkoeffizient zu berücksichtigen. Für die Stadt Neustadt a. Rbge. liegt dieser mit 103,3 leicht über dem Bundesdurchschnitt.[30]

Bei Zugrundelegung der aktuellen Einwohnerwerte von rd. 45.055 Einwohnern und des Kaufkraftniveaus errechnet sich für die Stadt Neustadt a. Rbge. ein jährliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen von

ca. 289,0 Mio. €.

Nach Branchen und Bedarfsbereichen differenziert verteilt sich das Kaufkraftvolumen für die Stadt Neustadt a. Rbge. wie in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Tabelle 7: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft des Einzelhandels in Neustadt a. Rbge.

Branche	Kaufkraft in Mio. € 2019
Nahrungs- und Genussmittel	106,3
Gesundheit, Körperpflege	21,7
Blumen, zool. Bedarf, Zeitschriften	9,4
periodischer Bedarf insgesamt	**137,4**
Bücher, Schreib-, Spielwaren	11,7
Bekleidung, Schuhe, Sport	34,3
mittelfristiger Bedarf insgesamt	**46,0**
Elektrowaren, Medien, Foto	26,6
Hausrat, Einrichtung, Möbel	29,2
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	24,8
Optik, Uhren, Schmuck	7,5
sonstige Sortimente*	17,5
langfristiger Bedarf insgesamt	**105,6**
Nichtlebensmittel insgesamt	**182,7**
Einzelhandel insgesamt	**289,0**

* sonstige Sortimente: Sportgeräte, Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, Gebrauchtwaren); GMA-Berechnungen 2020 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

29 Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft umfasst die Anteile der Kaufkraft in € pro Kopf und Jahr, die für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung stehen

30 Verwendung regionaler Kaufkraftkennziffern von MB Research: Werte über 100,0 deuten auf einen im Vergleich zum Bundesdurchschnitt höheres Kaufkraftniveau, Werte unter 100,0 auf ein unter dem Bundesdurchschnitt liegendes Niveaus hin.

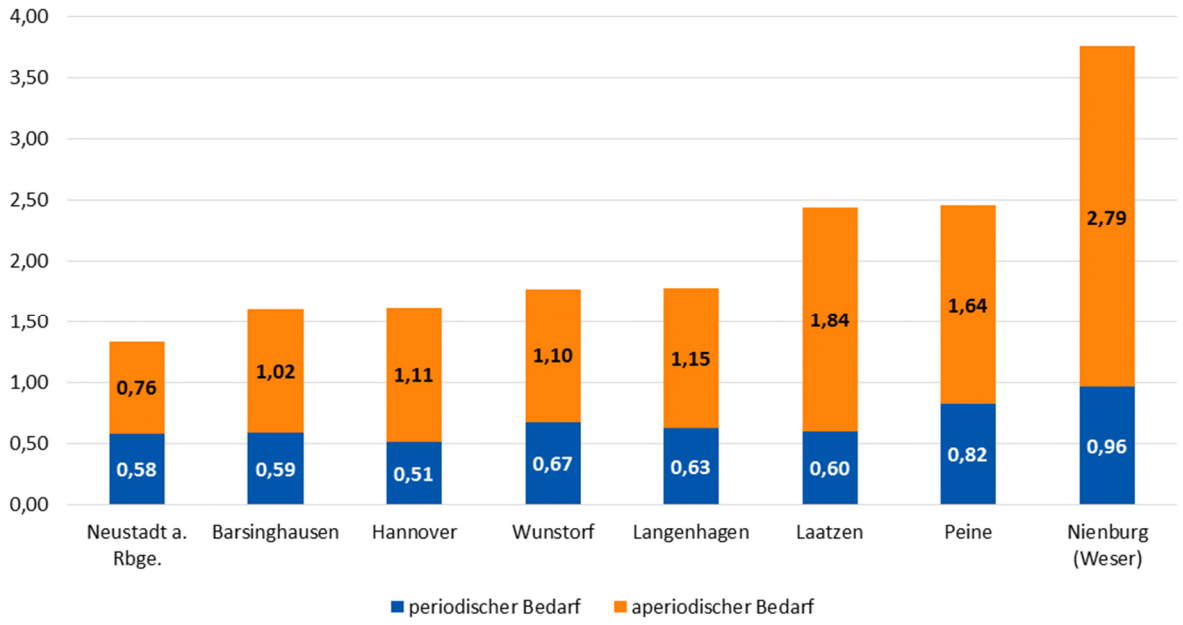
6.2 Ausstattungskennziffern

Die vergleichende Betrachtung ausgewählter Einzelhandelskennziffern ergänzt die absoluten Angaben zum Einzelhandelsbestand und dient der Bewertung des Versorgungsangebotes in Neustadt a. Rbge..

Hierzu ist anzumerken, dass dieser Kennziffernvergleich lediglich einen **ersten Anhaltspunkt** zur Bewertung der Ausstattung eines Einzelhandelsstandortes liefern kann. Es handelt sich hierbei zunächst um eine rein rechnerische Beurteilung des Einzelhandelsbestandes, die erste Rückschlüsse auf die Leistungsfähigkeit, besondere Stärken bzw. Schwächen sowie Entwicklungspotenziale zulässt.

Diese quantitative Analyse ist durch eine qualitative Bewertung zu ergänzen, in der – differenziert nach Branchen – die konkreten räumlichen Strukturen des Einzelhandelsstandortes, die Qualität des Angebotes (u. a. Leistungsfähigkeit, Betriebsgrößen- / Betriebstypenstruktur) sowie auch die Wettbewerbssituation im regionalen Umfeld berücksichtigt werden.

Abbildung 8: Relative Verkaufsflächenausstattung von Neustadt a. Rbge. im Vergleich mit anderen Mittelzentren und der Landeshauptstadt Hannover (Verkaufsfläche pro Einwohner)



GMA-Erhebung 2020, Kommunale Einzelhandelskonzepte der jeweiligen Städte: Quellen: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Nienburg (Weser), 2018, cima; Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Wunstorf, 2017, bulwiengesa; Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Barsinghausen, 2015, cima; Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover, 2019, cima; Regionales Einzelhandelskonzept (REHK) für den Großraum Braunschweig; 2018; Einzelhandelskonzept für die Stadt Laatzen, 2015, cima; Einzelhandelskonzept für die Stadt Langenhagen, 2015, cima; GMA-Darstellung 2020. Für die Nachbarstadt Garbsen liegt kein aktuelles Einzelhandelskonzept vor (Stand 2007).

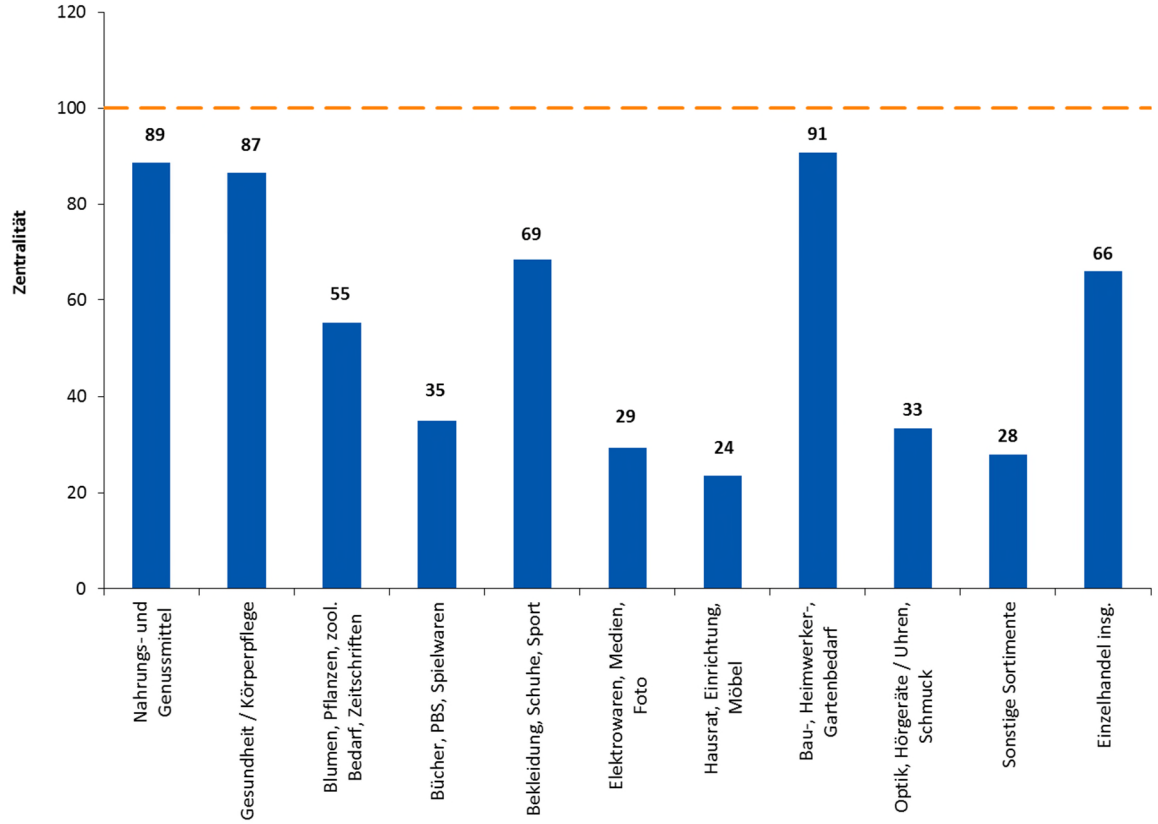
Der **Vergleich der Verkaufsflächenausstattung** nach Verkaufsfläche je Einwohner in Neustadt a. Rbge. mit anderen Mittelzentren (bzw. Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion) in der Region Hannover sowie im weiteren Umland zeigt auf, dass die Einzelhandelsausstattung im periodischen Bedarf etwa mit den übrigen, nah gelegenen Mittelzentren vergleichbar ist, die sich wie Neustadt a. Rbge. im Wesentlichen selbst versorgen. Städte wie Peine oder Nienburg (Weser), die ein größeres ländlich geprägtes Einzugsgebiet außerhalb des Stadtgebietes aufweisen, zeigen eine höhere Verkaufsflächenausstattung. Die Ausstattungswerte für Neustadt liegen über denen der Landeshauptstadt, allerdings unter denen der übrigen Mittelzentren. Im aperiodischen Bedarf wird der Abstand deutlicher, hier zeigen die Vergleichsstätte durchweg höhere pro-Kopf-Ausstattungswerte als Neustadt a. Rbge. Hierzu tragen auch tlw. größere Einkaufszentren (u. a. in Garbsen, Laatzen, Langenhagen) bei.

Die hier zugrunde gelegten Daten basieren auf den jeweiligen kommunalen Einzelhandelskonzepten, die bis in das Jahr 2015 zurückreichen und z. T. auf anderen Erhebungssystematiken (z. B. bereinigte / unbereinigte Verkaufsflächen bei Mehrbranchenunternehmen) beruhen. Aus diesem Grund ist eine direkte Vergleichbarkeit nicht gegeben, sondern die Darstellung liefert nur Anhaltswerte.

6.3 Zentralität

Als wichtige Orientierung für die Versorgungsbedeutung von Städten und Gemeinden für das sie umgebende nähere Umland dient die **Einzelhandelszentralität.**[31] Die Betrachtung der Einzelhandelszentralität (Gesamtzentralität von 66) zeigt, dass im Vergleich zum lokalen Kaufkraftvolumen insgesamt weniger Umsatz in Neustadt a. Rbge. getätigt wird. Dies liegt u. a. an steigenden Marktanteilen des Online-Handels, auch ist zu erkennen, dass Kaufkraft an andere Standorte außerhalb des Stadtgebietes abfließt (vgl. Abbildung 9).

Abbildung 9: Einzelhandelszentralität in Neustadt a. Rbge. nach Hauptwarengruppen



100 = ausgeglichene Umsatz-Kaufkraft-Relation; sonstige Sortimente: Sportgeräte, Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, Gebrauchtwaren); GMA-Darstellung 2020 (ca.-Werte, gerundet)

Vor dem Hintergrund der dargestellten räumlichen Lage der Stadt Neustadt a. Rbge. in Nachbarschaft zu mehreren Mittelzentren und dem Oberzentrum Hannover mit ausgeprägten Versorgungsstrukturen in aperiodischen Bedarfsbereichen werden in einigen Sortimenten des aperiodischen Bedarfs nur geringe Zentralitätswerte erreicht. Gegenüber 2015 konnte die Zentralität bei Gesundheit, Körperpflege von 80 auf 87 gesteigert werden, während sie bei Nahrungs- und Genussmitteln etwas geringer ausfällt[32].

31 Die Einzelhandelszentralität stellt den im Neustädter Stadtgebiet getätigten Einzelhandelsumsatz der im gleichen Bezugsraum vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gegenüber (Einzelhandelszentralität = Einzelhandelsumsatz / einzelhandelsrelevante Kaufkraft). Werte über 100 weisen dabei – per Saldo – auf einen Ausstrahlungsüberschuss hin, Werte unter 100 entsprechend auf einen Kaufkraftabfluss.

32 Ursache hierfür ist das geänderte Verbraucherverhalten und die seit 2015 um ca. 16 % gestiegenen Pro-Kopf-Ausgabewerte für Nahrungs- und Genussmittel. 2015 lag die Zentralität in dieser Warengruppe bei ca. 101.

III. Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandel in Neustadt a. Rbge.

1. Rahmenbedingungen der Weiterentwicklung bis 2027

Als zentraler Veränderungsfaktor der Einzelhandelsentwicklung ist die **Digitalisierung** herauszustellen: Die Folgen sind vor allem im Nonfood-Segment der zentrenprägenden Sortimente offensichtlich. So zählen Consumer Electronics, Fashion & Lifestyle oder Freizeit & Hobby zu den Sortimentsbereichen, welche die höchsten Umsatzanteile an den Onlinehandel abgegeben haben. Im Lebensmittel- und Drogeriewarenbereich (Fast Moving Consumer Goods; FMCG) zeigt sich aktuell, dass die (kosten-)intensiven Bemühungen der (Online-)Händler zum Aufbau ihrer Marktanteile bislang nur geringen Erfolg haben. Aktuell erreicht der Onlinevertriebskanal über den gesamten Lebensmittel- und Drogeriewarenhandel einen Umsatzanteil von ca. 2 %. Dennoch haben sich alle relevanten Händler dem Thema angenommen.[33]

Als rahmensetzende Bedingung zur Prognose der Nachfrage zeigt der Onlinehandel auch in Zukunft ungebrochen hohe Zuwachsraten. Diese schlagen sich nicht nur in den etablierten Sortimentsbereichen Consumer Electronics, Fashion & Lifestyle oder Freizeit & Hobby nieder, sondern zunehmend auch bei den Themen Heimwerken & Garten, Wohnen & Einrichten oder Spezialartikeln aller anderen Warengruppen. Die GMA beobachtet fortlaufend die Entwicklungen im Onlinehandel und schätzt die Entwicklung bis zum Jahr 2030 ab (Vgl. Kapitel I.2).

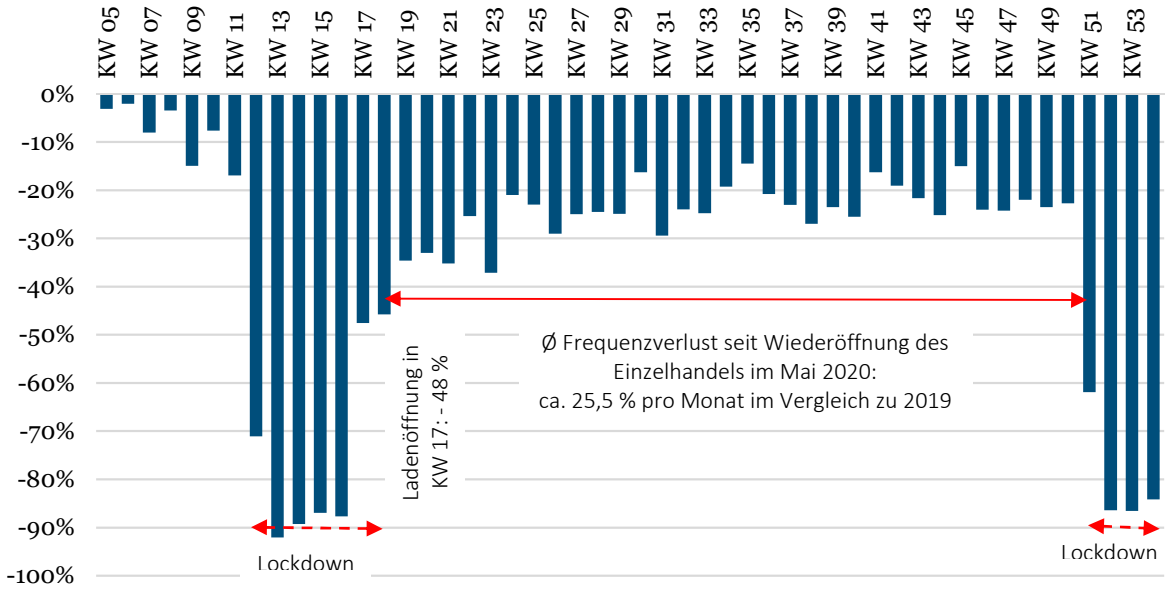
Befördert wird der Onlinehandel durch eine zunehmende Internetaffinität aller Altersgruppen, eine bessere Versorgung mit schnellem Internet sowie dem wachsenden technischen Ausstattungsgrad (PCs, Laptops, Notebooks, Tablets). Hinzu kommen die flächendeckende und intensive Nutzung von Smartphones und die damit verbundenen Zugangsmöglichkeiten zu Mobile-Commerce-Angeboten. Vor dem Hintergrund dieser übergeordneten Entwicklungen ist auch für den Handelsstandort Neustadt a. Rbge. davon auszugehen, dass sich die Marktanteile des Onlinehandels weiter erhöhen werden – mit entsprechenden Effekten auf den stationären Handel bzw. die Flächennachfrage. In welchem Umfang sich der Flächenbedarf im stationären Einzelhandel vor allem aufgrund logistischer Entwicklungen verändern wird, ist noch nicht abschließend geklärt. Feststeht jedoch, dass neben den möglichen Rückwirkungen auf die Nachfrage nach stationärer Handelsfläche vor allem die Nachfrage nach Verkehrs- und Logistikflächen eine mindestens gleich starke Relevanz besitzen dürfte. Konkrete Prognosen zu möglichen Auswirkungen des Onlinehandels auf die stationäre Flächennachfrage sind aktuell jedoch unseriös.

Verstärkt wird die rückläufige Flächennachfrage zusätzlich durch die sich aktuell vollziehende **Corona-Pandemie.** Verschiedene Wirtschaftsinstitute, darunter der Handelsverband Deutschland (HDE) oder das Instituts für Handelsforschung (IFH) gehen davon aus, dass kurzfristig rd. 50.000 Betriebe infolge der wirtschaftlichen Belastungen durch die mit der Corona-Krise verbundenen Beschränkungen aus dem Markt ausscheiden könnten. Dies träfe vor allem innenstadtrelevante Leitsortimente wie *Bekleidung, Schuhe und Sportartikel* sowie die *Elektrobranche* (vor allem Unterhaltungselektronik); diese Warengruppen sind schon heute einer deutlichen Onlineaffinität unterworfen. Wenngleich sich das Bild der klassischen Innenstadtsortimente zukünftig wandeln wird, birgt der Abschmelzprozess bei der Verkaufsflächennachfrage die Möglichkeit, vermeintlich „neue“ Nutzungen in die Innenstädte zu bringen. Denkbar ist hierbei vor allem eine Nutzungsverschiebung in Richtung Wohnen und Arbeiten sowie Raum für experimentelle Ansätze (z. B. Pop-up-Stores, kreative Zwischennutzungen). Als zielführend werden dabei integrierte Handlungsansätze erkannt, die neben klassischen Themenfeldern wie dem der Stadtsanierung zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität (und letztlich auch Verweildauer und somit Frequenz) auch Akteursnetzwerke umfassen, die die Stadtnutzer (Eigentümer, Mieter, Kunden, Politik & Verwaltung) zusammenbringen.

[33] Insbesondere in Städten trifft die onlineaffine Kundschaft in der Regel auf ein sehr engmaschig gewobenes Netz an Nahversorgern. Unter gewöhnlichen Marktbedingungen würde der Onlinehandel mit Lebensmitteln insgesamt auf absehbare Zeit für den täglichen Einkauf keine nennenswerte Rolle spielen. Neu zu bewerten ist jedoch sein Einfluss im Kontext von „click & collect“ sowie Lieferdiensten in krisenbedingten Ausnahmesituationen (z. B. Corona-Pandemie und damit verbundene Ausgangsbeschränkungen).

Deutlich wird das Auswirkungsmuster der Pandemie bei der Besucherfrequenz bei untersuchten Fußgängerzonen: Während der Phase des Lockdowns im Frühjahr 2020 bis zum Zeitpunkt der ersten Ladenöffnungen (20.04.2020; KW 17) unter 800 m² VK ging die Frequenz um rd. 90 % zurück, zwischen Mai 2020 und dem zweiten Lockdown vor Weihnachten blieben sie etwa 26 % unter den Vorjahreswerten (vgl. folgende Abbildung).

Abbildung 10: Frequenzverluste im Einzelhandel in Deutschland (Anfang Februar bis Ende 2020) im Vergleich zum Vorjahr



Quelle: GMA-Darstellung 2021 nach Daten von Statista 2021

Seit Anfang Juni 2021 ist mit weitgehenden Lockerungen in deutschen Innenstädten[34] wieder eine **deutliche Zunahme der Passantenfrequenzen** einhergegangen, die auch langfristige Durchschnittswerte übersteigt. Hier ist zunächst von erhöhtem Nachholbedarf auszugehen, ob die Rückkehr in die Innenstädte von Dauer ist, wird sich in den nächsten Monaten zeigen.

Unter Berücksichtigung dieser externen Entwicklungen ist nicht zu erwarten, dass der Einzelhandel in Neustadt a. Rbge. seine Marktbedeutung wesentlich ausweiten kann. Grundsätzlich muss sich der Einzelhandel in Neustadt a. Rbge. daher darum bemühen, seine **Wettbewerbsposition bzw. sein Marktgebiet zu erhalten**.

Bei Zugrundelegung der Prognose zur zukünftigen Einwohnerentwicklung ist bis 2027 ist von einem **gleichbleibenden einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumen** auszugehen. Somit sind weder eine wesentliche Steigerung noch ein deutlicher Rückgang der Nachfrage zu erwarten. Zur Sicherung und behutsamen Weiterentwicklung der bestehenden Versorgungsfunktion sollte daher die Kaufkraftbindung vor Ort (Verringerung von Kaufkraftabfluss) verbessert werden.

In welchem Umfang – unter Berücksichtigung der bestehenden Angebots- und Nachfragesituation, der Standortrahmenbedingungen sowie der Konkurrenzsituation im Umland – noch Entwicklungspotenziale im Einzelhandel in Neustadt a. Rbge. bestehen, soll nachfolgend erörtert werden.

34 Angaben von COMFORT zu Hamburg, Hannover, Dortmund, Düsseldorf, Köln, Frankfurt, Leipzig, Stuttgart und München auf Basis von Lasergestützten Frequenzzahlen von hystreet.com

2. Bewertung des Einzelhandelsangebotes und Potenziale

2.1 Bewertung des Einzelhandelsangebotes im periodischen Bedarf

Mit neun Lebensmitteldiscountern ist dieser Betriebstyp in Relation zur Einwohnerzahl ausreichend vertreten, auch das Lebensmittelvollsortiment ist mit fünf Supermärkten und einem SB-Warenhaus für die Einwohnerzahl angemessen. Vereinzelt sind allerdings Modernisierungs- und Standortsicherungsmaßnahmen zu empfehlen. Eine ausreichende wirtschaftliche Tragfähigkeit für Supermärkte ist gewährleistet, wenn rd. 7.000 Einwohner auf einen Supermarkt entfallen, der Referenzwert für Lebensmitteldiscounter liegt bei rd. 5.000 Einwohner. Die einzelnen Märkte / Discounter werden wie folgt bewertet:

- Als **moderne Anbieter** sind insbesondere Aldi an der Erika-Najork-Straße, das E-Center an der Königsberger Straße (beide NVZ Auenland) sowie Aldi und famila am Rudolf-Diesel-Ring (Gewerbegebiet Ost) und Rewe an der Siemensstraße (bereits im Bestand modernisiert) einzustufen, wobei letzterer relativ wenig Stellplätze und eine unübersichtliche Zufahrtssituation aufweist. Außerhalb der Kernstadt sind NP am Steinweg (Bordenau) und Aldi in der Abbenser Straße (Helstorf) hervorzuheben. Rewe strebt eine Modernisierung der noch unzeitgemäßen Tiefkühlabteilung an, wofür eine Betriebserweiterung um ca. 200 – 300 m² notwendig wäre. Diese Betriebe sind leistungsfähig und weisen ansonsten keinen unmittelbaren Handlungsbedarf auf.
- Der Combi-Supermarkt in der **Innenstadtlage** Am Walle stellt eine eher kleine Innenstadtfiliale für überwiegend fußläufige Kundschaft dar. Die ehemalige Jibi-Filiale ist deutlich unterdimensioniert, Potenzialflächen zur Erweiterung sind im Bestand jedoch nicht erkennbar.
- Der Netto Marken-Discount an der Erika-Najork-Straße im Nahversorgungszentrum **Auenland** weist einen zeitgemäßen Marktauftritt auf, liegt hinsichtlich der Verkaufsflächengröße jedoch geringfügig unter der Größe, die für Neubauten von Netto angestrebt wird. Unmittelbarer Handlungsbedarf besteht aktuell noch nicht.
- In dem als Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung eingestuften Nahversorgungszentrum **Mandelsloh** weisen Combi und Penny jeweils nur wenige eigene Stellplätze auf und sind hinsichtlich der Verkaufsflächengröße jeweils unterdurchschnittlich groß. Der separate Combi-Getränkemarkt ist baulich und bezüglich des Marktauftrittes nicht mehr zeitgemäß. Somit ist eine Modernisierung des Standortes zu empfehlen, bei der ggf. die gegenüberliegende, bereits abgeräumte Potenzialfläche auf der unbebauten östlichen Seite der Amedorfer Straße herangezogen werden kann. Dem Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung wurde durch die Regionalplanung eine Versorgungsaufgabe für insgesamt ca. 5.100 Einwohner übertragen (Vgl. Kapitel IV 3.5.3), die nicht überschritten werden darf. Daher kommt zur Einhaltung des Kongruenzgebotes nur eine Verlagerung bestehender Betriebe (Combi, Penny) in Frage.
- Der Netto Marken-Discount an der Otto-Lilienthal-Straße und die Lidl-Filiale an der Justus-von-Liebig-Straße (jeweils **Gewerbegebiet Ost**) weisen einen zeitgemäßen Marktauftritt auf, liegen hinsichtlich der Verkaufsflächengröße jedoch unter der Größe, die für Neubauten angestrebt wird. Da es sich um einen städtebaulich nicht integrierten Standort handelt ist eine Erweiterung auf ein großflächiges Format raumordnerisch jedoch nicht zulässig.
- Der Standort des **Edeka-Marktes an der Straße Landwehr** ist hinsichtlich des Marktauftritts noch zeitgemäß, aber unterdurchschnittlich groß und daher räumlich beengt, zudem sind die wenigen Stellplätze auf dem gesamten Grundstück verteilt. Da dieser Supermarkt die fußläufige Nahversorgung in den Wohngebieten beiderseits der Siedlungsachse Landwehr sicherstellt und zur Nahversorgung im Westen der Kernstadt beiträgt, ist zur Sicherung der Nahversorgungsfunktion die Modernisierung des Vollsortimenters zu empfehlen. Da der Standort keine Potenzialflächen bie-

tet und rd. 500 m westlich das ehemalige Hüttengelände als neues Wohnquartier mit innerstädtischen Potenzialflächen entwickelt wird, empfiehlt sich die Verlagerung des Marktes auf die dort vorhandenen Potenzialflächen.

- Für den **Lidl-Lebensmitteldiscounter am innenstadtnahen Standort Landwehr** ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.000 m² bereits vorgesehen. Durch die anschmiegende Lage und die ergänzende Nahversorgungsfunktion im Umfeld der Entwicklung des NeustadtTors und der städtebaulichen Aufwertung des Bahnhofsumfelds ist dieser Standort als städtebaulich integriert einzuordnen.
- Im **Lebensmittelbereich** sind in den dörflich geprägten Stadtteilen mehrere Kleinflächenkonzepte und Hofläden ansässig, in Mariensee wird ein Dorfladen betrieben. Ergänzend ist auf zahlreiche Bäckereien und Fleischereien (darunter ein Fleischerei-Werksverkauf) hinzuweisen, die das Angebot im Lebensmittelhandwerk abrunden. Ein Biomarkt ist in Neustadt a. Rbge. bislang nicht vorhanden.
- Das Angebot bei **Drogerie- / Parfümeriewaren** verteilt sich auf den Rossmann Drogeriemarkt in der Marktstraße (ZVB Innenstadt), den dm Drogeriemarkt an der Justus-von-Liebig-Straße (Gewerbegebiet Ost) und auf die Teilsortimente bei famila, den Supermärkten und Lebensmitteldiscountern. Außerdem sind zahlreiche Apotheken und eine Parfümerie ansässig. Damit liegt für die Stadtgröße ein noch ausbaufähiges Angebot vor. Beide Filialen weisen eine unterdurchschnittliche Verkaufsfläche auf, Neuansiedlungen werden bei Drogeriemärkten aktuell mit Einheiten von ca. 600 – 800 m² VK vollzogen. Der Ausbau von Drogeriewaren sollte auf die Innenstadt konzentriert werden.
- Der Besatz bei **Apotheken** ist für die Größe der Stadt als gut zu beurteilen. Mit neun Apotheken, davon drei in der Innenstadt und weiteren in den Versorgungslagen von Bordenau, Hagen, Mandelsloh und im Auenland ist eine gute Versorgung gewährleistet. Auch vier Sanitätshäuser sind hier zu finden, davon drei in der Innenstadt.
- Bei **Blumen** sind insgesamt sechs Fachgeschäfte vorhanden, im Gegensatz zu 2014 keines davon in der Innenstadt. Somit bestehen in der Innenstadt Ansiedlungsspielräume, da dieses Sortiment dort momentan fehlt.
- Das Angebot im **zoologischen Bedarf** wird insbesondere bei dem Fachmarkt Fressnapf im Gewerbegebiet Ost vorgehalten. Zum Erhebungszeitpunkt hat im Nahversorgungszentrum Auenland mit Miezebello ein zweiter, kleinerer Zoofachmarkt in Neustadt a. Rbge. eröffnet. Das Angebot im zoologischen Bedarf ist somit als sehr gut zu beurteilen.

2.2 Bewertung des Einzelhandelsangebotes im aperiodischen Bedarf

- Bei **Büchern / Schreib- und Papierwaren** sind mit der Buchhandlung Biermann und Frerk kompetente Fachgeschäfte in der Innenstadt vertreten, auch bei Spielwaren sind zwei kleinere Fachgeschäfte in der Innenstadt zu finden, was angesichts der Stadtgröße eine unterdurchschnittliche Ausstattung bedeutet. Entwicklungspotenziale bei Büchern, Spiel- und Schreibwaren sind angesichts des hohen Online-Anteils kaum mehr gegeben, dennoch ist eine weitere Aufwertung des Angebotes in der Innenstadt aufgrund der geringen Zentralität weiterhin zu empfehlen.
- Bei **Bekleidung und Schuhen** sind die Fachmärkte Takko, Kik, Deichmann und Schuhpark im Gewerbegebiet Ost zu finden, während in der Innenstadt H&M, das Trendhaus Ohlau sowie mehrere, überwiegend inhabergeführte Geschäfte verortet sind. Die Ansiedlung von H&M hat deutlich zu einer Aufwertung des Neustädter Bekleidungshandels, insbesondere bei Junger Mode bei-

getragen. Diese positive Entwicklung sollte fortgesetzt werden, wobei wegen der steigenden online-Anteile und der gebremsten Wachstumsraten im filialisierten Modehandel[35] mittelfristig eher Ergänzungen im kleinflächigen Bereich zu erwarten sind. Die beiden Schuhgeschäfte in der Innenstadt haben nach der Erhebung geschlossen, bei **Lederwaren und Sport** ist jeweils ein Fachgeschäft in der Innenstadt vorhanden. Insgesamt fällt die Ausstattung immer noch unterdurchschnittlich aus. Ein weiterer Ausbau dieser Sortimente in der Innenstadt wäre ebenfalls wünschenswert, wobei zu berücksichtigen ist, dass Bekleidungssortimente sowohl durch den Online-Handel (Marktanteil in Deutschland ca. 28 %) als auch durch die zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung akute Corona-Pandemie (Umsatzrückgang[36] in Deutschland 2020 ca. -29 %) besonders betroffen sind.

- Die Sortimente **Elektrowaren, Medien, Foto** sind in der Neustädter Innenstadt grundsätzlich vertreten, der Schwerpunkt bei Unterhaltungselektronik liegt mit dem Fachmarkt Expert im Gewerbegebiet Ost. Insgesamt ist eine unterdurchschnittliche Ausstattung festzustellen, auch fließt ein Großteil der Kaufkraft an andere Standorte ab. Ein Ausbau des Angebotes in der Innenstadt würde das Angebot verbessern, wird vor dem Hintergrund der Marktentwicklung im Online-Handel aber nur schwer möglich sein.

- Das Sortiment **Hausrat, Einrichtung, Möbel** ist in Neustadt unterdurchschnittlich ausgeprägt, größter Möbelanbieter ist das Dänische Bettenlager. Dies ist auf die besonders hohe Möbeldichte in der Region Hannover mit mehreren großen Häusern[37]. zurückzuführen. In der Neustädter Innenstadt konnte Kollmeyer erfolgreich die Nische Heimtextilien besetzen. Weitere Potenziale für Neuansiedlungen in Neustadt a. Rbge. sind aufgrund des ausgeprägten und durch große Wohnkaufhäuser dominierten Wettbewerbsumfeld vor allem in spezialisierten Nischenmärkten erkennbar.

- Die Sortimente **Optik und Akustik** sind durch sechs Betriebe vertreten, darunter inhabergeführte wie filialisierte. Mit fünf Betrieben liegt der Schwerpunkt eindeutig auf der Innenstadt. **Uhren und Schmuck** werden im Juweliergeschäft Bielert angeboten. Die Ausstattung ist für in Mittelzentrum unterdurchschnittlich, dafür ist ein ansprechender Fachgeschäftsbesatz in der Innenstadt vorhanden. Insofern besteht kein unmittelbarer Handlungsbedarf, ein Ausbau des Angebotes in der Innenstadt wäre jedoch zu befürworten.

- Im **Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf** ist ein gutes, ausgeprägtes Fachhandelsangebot vorhanden. Mit dem großen OBI-Baumarkt, Baumschul- und Gärtnereibetrieben sowie Baustoffen wird ein umfassendes Angebot vorgehalten. Der Agravis Landmarkt in Hagen erscheint relativ klein, wendet sich jedoch hauptsächlich an gewerbliche Klientel. Unmittelbarer Handlungsbedarf besteht nicht, Optimierungen im Bestand sind zur Sicherung des Angebotes jedoch zu empfehlen.

- **Fahrräder / Zubehör** werden überwiegend in kleineren Fachgeschäften angeboten, größere Fachgeschäfte / Fachmärkte sind nicht vorhanden. Hier besteht vor dem Hintergrund zunehmender Fahrradmobilität, hauptsächlich getragen durch E-Bikes, weiteres Ausbaupotenzial. Eine weitere Besonderheit stellen Helmi Sportverkauf in Schneeren und FSA Segelsport in Mardorf dar, die Boote und Zubehör anbieten.

35 Anm.: Die Expansion im Modehandel geriet bereits vor der Corona-Krise ins Stocken, mit Umsatzrückgängen um tlw. mehr als 50 % stehen die Händler in 2020 vor besonders großen Herausforderungen. Mit Ende der Krise erwartet das Deutsche Mode Institut jedoch erhöhten Nachholbedarf.

36 Quelle: HDE Konsummonitor Corona 2020, S. 12

37 u. a. Möbel Hesse in Garbsen (ca. 50.000 m²), Möbel Staude in Hannover (ca. 40.000 m²), Möbel Heinrich in Bad Nenndorf (ca. 40.000 m²), Möbel Höffner (ca. 38.000 m²)und Porta (ca. 36.000 m²) in Isernhagen-Altwarmbüchen

3. Entwicklungsmöglichkeiten in Neustadt a. Rbge.

Priorität hat die Weiterentwicklung der Neustädter Innenstadt, hier sind mehrere einzelhandelsrelevante Projekte in den Bereichen in Planung, die bereits in 2015 als Potenzialflächen dargestellt worden sind und weitere Anknüpfungsmöglichkeiten bieten.

Im Süden der Innenstadt entsteht zwischen der Herzog-Erich-Allee und Am Kleinen Walle das **neue Rathaus** der Stadt Neustadt a. Rbge., das gemäß Entwicklungskonzept Marktstraße-Süd an die Entwicklung an der Marktstraße (H&M-Neubau) anknüpfen und neben einem Parkhaus auch Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss umfassen wird. Voraussichtlich sollen ca. 1.640 m² Einzelhandelsflächen in 2 – 3 Ladeneinheiten mit ca. 250 – 750 m² entstehen. Diese Flächen sind potenziell u. a. für einen Biomarkt oder Drogeriemarkt geeignet.

Ein zweiter Schwerpunkt der Stadtentwicklung findet sich am **Bahnhof**. An der Wunstorfer Straße, direkt östlich des Bahnhofs, soll ab 2021 das Geschäftshaus NeustadtTor entstehen. Das zweiteilige Ensemble (Nord- und Südflügel) soll Einzelhandelsflächen, Gastronomie, Wohnungen und Büros bieten und den Eingang zur Neustädter Innenstadt aufwerten. Auf der westlichen Seite des Bahnhofs befindet sich das VHS Möbellager, ein Sozialkaufhaus für Möbel und Einrichtungsgegenstände des VHS Dienstleistungszentrums. Dahinter liegt die Filiale von Lidl an der Straße Landwehr. Die Halle des Möbellagers ist abgängig und soll zukünftig abgerissen werden, das Möbellager soll Mitte 2021 geschlossen werden. Für Lidl ist die Modernisierung und Erweiterung am bestehenden Standort auf 1.000 m² vorgesehen.

Zur **Sicherung der Nahversorgung** in den neuen Siedlungsgebieten am Hüttengelände und an der Siemensstraße sowie in den umliegenden Wohngebieten im Westen der Kernstadt ist die Verlagerung und Modernisierung des Lebensmittelvollsortimenters (Edeka) von der Straße Landwehr auf die Potenzialfläche am Hüttendamm zu empfehlen.

IV. Einzelhandelskonzept Neustadt a. Rbge.

1. Ziele des Einzelhandelskonzeptes

Zur Sicherung und gezielten Weiterentwicklung des lokalen Einzelhandels ist die Verabschiedung eines Einzelhandelskonzeptes zu empfehlen, welches künftig als Grundlage zur Beurteilung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben im Zuge der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung herangezogen werden sollte[38]. Dieses berücksichtigt auch die übergeordneten Ziele der Landesplanung (LROP 2017) und insbesondere die Versorgungsaufgabe als Mittelzentrum.

Die wesentlichen Ziele für die Einzelhandelsentwicklung in Neustadt a. Rbge. werden wie folgt gesehen:

- **Sicherung und Ausbau der mittelzentralen Versorgungsfunktion von Neustadt a. Rbge.**
  - Erhalt und zielgerichteter Ausbau des Einzelhandelsangebotes
  - Stärkung und Sicherung der quartiersnahen Versorgung
  - Schaffung von Investitionssicherheit durch verbindliche Bauleitplanung, ggf. Anpassung bestehender Bebauungspläne an die Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes
- **Schutz und Stärkung der Innenstadt als zentrale Einkaufslage**
  - Stärkung der Innenstadt gegenüber dezentralen Standorten
  - Erhalt der Multifunktionalität der Innenstadt durch Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und Hotellerie

Zur Steuerung des Einzelhandels auf kommunaler Ebene werden zwei einander bedingende und aufeinander aufbauende städtebauliche Konzepte benötigt:

- **Sortimentskonzept:** Die Sortimentsliste definiert ortsspezifisch die nahversorgungs- und zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimente und dient damit als Grundlage für die bauplanungsrechtliche Beurteilung großflächiger Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels.
- **Standortkonzept:** Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt die Festlegung und Begründung zentraler Versorgungsbereiche i. S. von § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2 a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO. Auf dieser Basis werden im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes standort- und branchenspezifische Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung formuliert.

Mit dem Sortiments- und Standortkonzept sollen die Rahmenbedingungen für eine zukunftsorientierte und geordnete Einzelhandelsentwicklung geschaffen werden. An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass ein Einzelhandelskonzept nur die Rahmenbedingungen für eine adäquate Entwicklung bereitstellt. Es entbindet jedoch nicht von Modernisierungs- und Aufwertungsmaßnahmen in zentralen Versorgungsbereichen.

[38] Durch den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wird diese informelle Planungsgrundlage zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist damit im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen.

2. Fortschreibung des Sortimentskonzeptes

Das Sortimentskonzept bildet die branchenbezogene Grundlage für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung bzw. zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung zukünftiger Ansiedlungs- / Erweiterungsvorhaben. Dabei ist zu definieren, welche Einzelhandelssortimente 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.

2.1 Begriffsdefinitionen

Zur Einordnung der in der Praxis üblichen Differenzierung der zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente erfolgt zunächst eine Definition der Begriffe.

- Im Allgemeinen sind **zentrenrelevante Sortimente** Warengruppen, bei denen von einem besonderen „Gefährdungspotenzial" für die gewachsenen Zentren auszugehen ist, wenn diese außerhalb der Zentren angeboten werden. Auf das Vorhandensein dieser Sortimente und deren Anziehungskraft gründet sich das aus städtebaulicher Sicht wünschenswerte „Einkaufserlebnis" bzw. eine zusätzliche Belebung der integrierten Lagen (z. B. durch Verbundkäufe).
- Darüber hinaus sind Sortimente zu erwähnen, die vorwiegend der Nahversorgung der Bevölkerung dienen, zugleich aber auch zentrenbildende Funktionen aufweisen (v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflegeartikel). Dabei handelt es sich um Angebote des periodischen Bedarfs, die regelmäßig (täglich bzw. mehrmals die Woche) nachgefragt werden. Infolge dessen sollten diese Angebote in räumlicher Nähe zu den Wohngebieten bzw. verbrauchernah in zentralen Versorgungsbereichen lokalisiert werden. Diese Sortimente sind als **nahversorgungsrelevant** zu bezeichnen und bilden eine Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente.
- Das Angebot von **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** stellt im Allgemeinen auch an Standorten außerhalb von Zentren keine wesentliche Gefährdung für die zentralen Versorgungsbereiche dar; sie sind an solchen Standorten aus planerischer Sicht aufgrund ihres großen Platzbedarfs und der durch sie hervorgerufenen Verkehrsfrequenz u. U. sogar erwünscht. Nicht zentrenrelevante Sortimente sind häufig großteilig und werden überwiegend mit dem Pkw transportiert.

2.2 Kriterien zentren- / nahversorgungsrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente

Im Allgemeinen und vor dem Erfahrungshintergrund der GMA erfolgt die Einordnung von Sortimenten bezüglich ihrer Zentren-, Nahversorgungs- bzw. Nichtzentrenrelevanz anhand folgender Kriterien:

Übersicht 2: Kriterien der Zentrenrelevanz

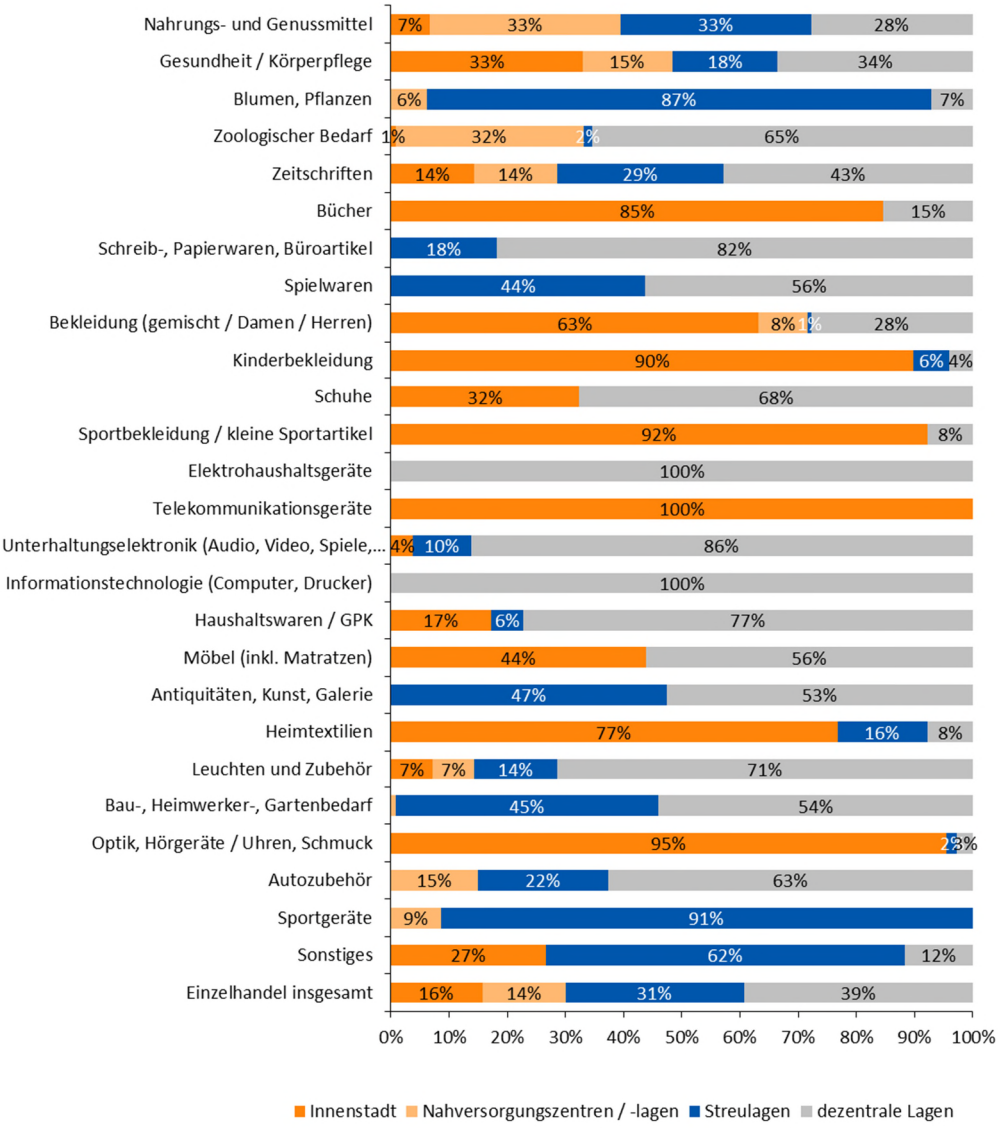
Kriterium	Prüfmaßstäbe
1. Räumliche Verteilung sowie städtebauliche Zielsetzungen	Anteil der Verkaufsfläche / in den zentralen Versorgungsbereichen, städtebauliche Zielsetzungen
2. Bedeutung für Attraktivität und Branchenmix in den zentralen Versorgungsbereichen	breite Zielgruppenansprache, Beitrag zu einem vielfältigen Branchenmix
3. Magnetfunktion	Bekanntheit, Anziehungseffekte auf Kunden, Erhöhung der Besucherfrequenz
4. Synergieeffekte mit anderen typischen Innenstadtsortimenten	Kopplungseffekte zwischen Sortimenten und anderen Nutzungen des Zentrums
5. Warenbeschaffenheit / Transport	Sperrigkeit, Abtransport
6. Flächenbedarf	Warenpräsentation, Verkaufsflächenbedarf

GMA-Darstellung 2020

- Als erstes Bewertungskriterium ist die aktuelle **Verteilung des Einzelhandelsbesatzes** zu berücksichtigen. Zentrenrelevante Sortimente weisen hierbei i. d. R. einen hohen Anteil der Verkaufsfläche in den zentralen Versorgungsbereichen auf, während nicht zentrenrelevante Sortimente überwiegend außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen an städtebaulich integrierten und nicht integrierten Lagen ansässig sind. Darüber hinaus sind jedoch auch die stadtpolitischen und **städtebaulichen Zielsetzungen** der Stadt Neustadt am Rübenberge bezüglich der weiteren Einzelhandelsentwicklung zu berücksichtigen. So können z. B. Branchen, die derzeit nicht innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angeboten werden bzw. dort nicht ihren Verkaufsflächenschwerpunkt aufweisen, als zentrenrelevant eingestuft werden, sofern entsprechende Ansiedlungen im zentralen Versorgungsbereich möglich erscheinen und dort zu einer Steigerung der Attraktivität des Einzelhandelsstandortes beitragen können.
- Als zweites Kriterium gibt die „**Bedeutung für die Attraktivität der Innenstadt**“ Auskunft über die Zentrenrelevanz eines Sortiments. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass zentrenrelevante Sortimente eine breite Zielgruppe ansprechen und zu einem vielfältigen Branchenmix in den zentralen Versorgungsbereichen beitragen.
- Das dritte Kriterium „**Magnetfunktion**“ bezieht sich auf die Bedeutung des Artikels bzw. Anbieters als Anziehungspunkt für Kunden. Betriebe mit einer hohen Bekanntheit und Attraktivität tragen in erheblichem Maße zur Attraktivität einer Einkaufsinnenstadt bei. Weist ein Sortiment eine hohe Attraktivität für die Allgemeinheit auf bzw. führt dazu, einen Einkaufsstandort erheblich zu stärken, indem Kunden gezielt angezogen werden, kann ihm eine Magnetfunktion zugesprochen werden, welche auf eine Zentrenrelevanz hindeutet. Dies gilt auch für Angebote des kurzfristigen Bedarfs.
- Als viertes Bewertungskriterium gehen die „**Synergieeffekte mit anderen typischen Innenstadtsortimenten**“ in die Bewertung ein. Ein Artikel weist Synergieeffekte auf, wenn Kopplungseffekte zu anderen Sortimenten bestehen. Dies kann z. B. für Bekleidung in Verbindung mit Schuhen abgeleitet werden. In der Regel ist bei einer hohen Spezialisierung eines Sortiments davon auszugehen, dass Mitnahmeeffekte für andere Anbieter im Umfeld überschaubar sind, sodass dies ein Hinweis auf die fehlende Zentrenrelevanz eines Sortiments sein kann.
- Das fünfte Kriterium wurde allgemein als „**Warenbeschaffenheit / Transport**“ definiert. Dieses schließt neben der Größe des Artikels (Sperrigkeit) auch den Abtransport der Ware durch den Konsumenten ein. Dieser erfolgt bei sperrigen Artikeln i. d. R. mit dem Pkw, wodurch die Zentrentauglichkeit deutlich eingeschränkt ist.
- Das sechste Kriterium „**Flächenbedarf**“ zielt auf die Warenpräsentation und den dafür erforderlichen Flächenbedarf ab. Ist aufgrund der Beschaffenheit des Produktes eine hohe Verkaufsflächengröße unumgänglich, weist dies auf eine tendenzielle Nichtzentrenrelevanz hin. Dies liegt z. B. bei sperrigen Artikeln (z. B. Möbeln), aber auch bei Produkten im Freizeitbereich (z. B. Sportgroßgeräte) vor.

Neben der Charakteristik ist die tatsächliche Verteilung der Sortimente in der Stadt Neustadt a. Rbge. zu berücksichtigen, die sich wie folgt darstellt:

Abbildung 11: Verteilung der Sortimente in der Stadt Neustadt a. Rbge. nach Lagekategorien



Einstufung der zentralen Versorgungsbereiche nach neuer Zentrenhierarchie, Darstellung noch inklusive des inzwischen geschlossenen Schuhgeschäfts Street Schuhe; GMA-Erhebung und -Darstellung 2020

2.3 Neustädter Sortimentsliste

Die nachfolgende Übersicht stellt die zukünftige Einstufung der Sortimente in zentren-, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Sortimente in Neustadt a. Rbge. dar. Dabei ist zu beachten, dass sich die Abgrenzung nicht nur an der derzeitigen räumlichen Verteilung des Einzelhandels in Neustadt a. Rbge. orientiert, sondern auch städtebauliche Zielsetzungen berücksichtigt. So können z. B. Branchen, die derzeit nicht innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angeboten werden bzw. dort nicht ihren Verkaufsflächenschwerpunkt aufweisen, als zentrenrelevant eingestuft werden, sofern entsprechende Ansiedlungen im zentralen Versorgungsbereich möglich erscheinen und dort zu einer maßgeblichen Steigerung der Attraktivität des Einzelhandelsstandortes beitragen würden. Dem gegenüber können im Einzelfall solche Sortimente, die bislang als

zentrenrelevant eingestuft worden sind, aber nach aktuellen Erkenntnissen die zentralen Versorgungsbereiche nicht wesentlich prägen oder für die Aufwertung aufgrund veränderter Ansprüche an die Standortrahmenbedingungen (z. B. Flächenverfügbarkeit, verkehrliche Erreichbarkeit) auch auf lange Sicht nicht realistisch erscheinen, aus der Neustädter Sortimentsliste herausgenommen werden. In Neustadt betrifft dies etwa das Sortiment Pflanzen (vgl. Übersicht 3).

Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll aufzeigen, dass diese Sortimente auch im Falle von Ansiedlungsbegehren außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht kritisch im Hinblick auf die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes angesehen werden. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

Im Folgenden werden die einzelnen Sortimente gemäß der oben aufgeführten Kriterien bewertet und unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Gegebenheiten in Neustadt a. Rbge. den zentren-, nahversorgungsrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet (vgl. Übersicht 3 und Abbildung 11). Die Sortimentsliste der Stadt Neustadt a. Rbge. orientiert sich dabei an der Liste des Jahres 2014, welche hinsichtlich der gegenwärtigen Angebotssituation in Neustadt, zwischenzeitlich erfolgter Rechtsprechungen sowie den zukünftigen stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen überprüft und fortgeschrieben wurde.

Das LROP 2017 enthält innerhalb der Begründung eine Aufzählung mit in der Regel als zentrenrelevant geltenden Sortimenten. Welche Sortimente in der jeweiligen örtlichen Situation zentrenrelevant sind, bedarf jedoch einer Betrachtung im Einzelfall und daran anknüpfend einer näheren Konkretisierung durch die planende Gemeinde[39].

Die Neustädter Sortimentsliste ist an die lokale Situation angepasst und damit ortsspezifisch.

[39] Die Erstellung einer landesweit dauerhaft gültigen Liste ist gemäß LROP nicht möglich. Vgl. Begründung zur Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), Zu Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Sätze 7 und 8

Übersicht 3: Neustädter Sortimentsliste

Zentrenrelevante Sortimente = aperiodischer Bedarf	Nicht zentrenrelevante Sortimente* = aperiodischer Bedarf
▪ Medizinische, orthopädische Artikel, Sanitätswaren ▪ Bücher ▪ Papier / Bürobedarf / Schreibwaren ▪ Spielwaren ▪ Bastelartikel ▪ Bekleidung, Wäsche ▪ Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe ▪ Babyartikel, Kinderartikel ▪ Schuhe, Lederwaren ▪ Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel ▪ Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche ▪ Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik ▪ Kunstgewerbe, Bilderrahmen, Antiquitäten ▪ Uhren, Schmuck ▪ Optik, Augenoptik, Hörgeräteakustik ▪ Musikalien, Musikinstrumente ▪ Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto, Bild- / Tonträger, Elektrokleingeräte	▪ Tiere, Zooartikel, Tierpflegemittel, Tiernahrung ▪ Gartenbedarf, Pflanzen ▪ Elektroinstallationsbedarf ▪ Büromaschinen (gewerblicher Bedarf z. B. Kopierer, Bindegeräte, Aktenvernichter) ▪ Antennen, Satellitenanlagen ▪ Möbel (inkl. Küchen) ▪ Gartengeräte, Gartenkeramik ▪ Matratzen, Bettwaren ▪ Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf ▪ Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeinrichtungen und -ausstattung, Sanitär, Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen ▪ Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen ▪ Brennstoffe ▪ Babyartikel (sperrig, z. B. Kinderwagen, Kindersitze) ▪ Elektrogroßgeräte (weiße Ware)*** ▪ Lampen, Leuchten ▪ Sportgroßgeräte ▪ Campingartikel ▪ Kfz- / Motorradzubehör ▪ Fahrräder, Fahrradzubehör
davon nahversorgungsrelevante Sortimente = periodischer Bedarf i. S. des LROP	
▪ Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren (inkl. E-Zigaretten und Zubehör), Getränke** ▪ Reformwaren ▪ Drogeriewaren, Kosmetika (Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Wasch- und Putzmittel) ▪ Schnittblumen ▪ Zeitungen / Zeitschriften ▪ Apothekerwaren, pharmazeutische Artikel	

* Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll aufzeigen, dass diese Sortimente auch im Falle von Ansiedlungsbegehren außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht kritisch im Hinblick auf die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes angesehen werden. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

** Aufgrund des Flächenbedarfs von Großgebinden sind reine Getränkemärkte von der Zentrenrelevanz ausgenommen

*** sperrige Haus- und Küchengeräte wie z. B. Herde, Öfen, Kühlschränke, Waschmaschinen

GMA-Empfehlungen auf Grundlage der erhobenen Standortverteilung 2020, der stadtplanerischen Absichten und der landes- und regionalplanerischen Vorgaben; ,

_____= zentrenrelevant gemäß LROP 2017; rot = andere Einordnung als 2014

Gegenüber der Sortimentsliste von 2014 haben sich nur wenige inhaltliche Änderungen ergeben. Hörgeräteakustik wird zu den zentrenrelevanten Sortimenten gezählt und Pflanzen zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Durch das LROP 2017 wurde der Begriff des periodischen Bedarfs für nahversorgungsrelevante Sortimente eingeführt, dem auch Apothekerwaren / pharmazeutische Artikel zuzuordnen sind.

Bei **Spielwaren** ist flächenseitig das größte Angebot bei famila am Rudolf-Diesel-Ring vorhanden, in den Randbereichen der Innenstadt sind mehrere kleine Fachgeschäfte zu finden. Spielwaren tragen zu einem unverwechselbaren Innenstadtangebot bei, weshalb dieses Sortiment weiter zu den zentrenrelevanten Sortimenten gezählt wird.

In der Warengruppe **Elektrowaren / Medien / Foto** entfallen rd. 93 % der gesamten Verkaufsfläche auf sonstige Standorte außerhalb der Innenstadt, hier insbesondere auf den Fachmarkt Expert im Gewerbegebiet Ost. Das Sortiment Elektrowaren ist jedoch differenziert zu betrachten. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung einer zukunftsfähigen Einzelhandelsentwicklung in der Neustädter Innenstadt und der starken Frequenzwirkung der Teilsortimente Unterhaltungselektronik und Computer / Foto / Bild- und Tonträger / Elektrokleingeräte sind diese trotz des gegenwärtigen Verkaufsflächenschwerpunktes im Gewerbegebiet Ost weiterhin den zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen. Bei Kommunikationselektronik sind bereits zwei Fachgeschäfte und damit der Großteil der Betriebe in der Innenstadt anzutreffen. Die Teilsortimente Elektrogroßgeräte (sog. weiße Ware) und Lampen / Leuchten weisen hinsichtlich ihres Sortimentscharakters nur begrenzt innerstädtische Leitfunktion auf und sind demnach weiterhin den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen. Auch das Sortiment Lampen / Leuchten wird nur als Randsortiment großflächiger Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment (v. a. Bau- und Heimwerkermarkt OBI) geführt und ist daher in Neustadt nicht zentrenrelevant.

Auch im Sortiment **Schuhe** ist flächenseitig das größte Angebot bei den Fachmärkten Schuhpark und Deichmann im Gewerbegebiet Ost vorhanden. In der Innenstadt verblieb nach der Schließung von Schuh Rose[40] nur noch Street Schuhe, der im Dezember 2020 ebenfalls geschlossen wurde. Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung einer zukunftsfähigen Einzelhandelsentwicklung, der Magnetfunktion des Sortiments und der Synergieeffekte mit anderen typischen Innenstadtsortimenten werden Schuhe weiterhin zu den zentrenrelevanten Sortimenten gezählt und eine Wiederansiedlung in der Innenstadt empfohlen.

Das Sortiment **Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik** wird derzeit schwerpunktmäßig, v. a. in Form von Randsortimenten an Standorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche (u. a. OBI, famila, Dänisches Bettenlager) angeboten. Die überwiegende Anzahl der Anbieter ist jedoch in der Neustädter Innenstadt verortet. Dort tragen diese mehrheitlich kleinteiligen Anbieter zu einem vielfältigen und zum Teil unverwechselbaren Innenstadtangebot bei, weshalb diese Sortimente weiterhin den zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Neustädter Liste zugeordnet werden. Dies gilt auch für das klassische Innenstadtsortiment **Kunstgewerbe und Antiquitäten**, das in Neustadt bislang unterrepräsentiert ist und in der Innenstadt derzeit fehlt.

Von dem Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels in Bebauungsplänen können bestimmte Betriebstypen, wie Werksverkauf, Nachbarschaftsläden, Tankstellenshops, Kioske etc. ausgenommen und ausnahmsweise[41] zugelassen werden, soweit sie zentrenverträglich sind. Die Verträglichkeit ist über eine Einzelfallprüfung (Auswirkungsanalyse) von Seiten des Vorhabenträgers nachzuweisen. Für das Gewerbegebiet Ost sollen Getränkemärkte, die nicht großflächig sind (< 800 m² VK), aufgrund des Flächenbedarfs von Getränkegroßgebinden von dem Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente ausgenommen werden, jedoch ohne sonstige zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente. Betriebe mit Großhandelsfunktion, die Restaurants und andere gewerbliche Betriebe beliefern und Equipment für Veranstaltungen vermieten (Zelte, Zapfanlagen, Tische, Bänke etc.) sind im Gewerbegebiet Ost städtebaulich erwünscht.

3. Fortschreibung des Standortkonzeptes

Das Standortkonzept soll als räumliche Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung dienen. Hier liegt ein wesentliches Augenmerk auf der Bewertung von Ansiedlungs- und Verlagerungsbegehren großflächiger Einzelhandelsbetriebe, sowohl bei Ansiedlungen innerhalb von Neustadt a. Rbge. als auch bei Planungen in den

40 zum Erhebungszeitpunkt im Räumungsverkauf

41 Da Ausnahmen in Bebauungsplänen von den Grundzügen der Planung und den zum Zeitpunkt der Aufstellung zugrundeliegenden Sortimentslisten abhängig sind, ist ggf. die Änderung von Bebauungsplänen erforderlich.

Nachbarkommunen. Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt eine Aktualisierung der Zentren- und Standortstruktur. Des Weiteren werden sog. zentrale Versorgungsbereiche festgelegt und räumlich abgegrenzt.

3.1 Begriff „zentraler Versorgungsbereich“

Mit dem § 11 Abs. 3 BauNVO ist der Begriff des „zentralen Versorgungsbereiches“ bereits lange Bestandteil der planungsrechtlichen Grundlagen. Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 und der Einführung des zusätzlichen Absatzes 3 in § 34 BauGB erfuhr der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches im Baugesetz einen wesentlichen Bedeutungszuwachs und wurde i. R. der weiteren Novellierung des BauGB im Jahr 2007 als zusätzlich zu berücksichtigender Belang im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne eingeführt (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB: „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“).

Folgende vier Schutznormen erfassen (auch) zentrale Versorgungsbereiche[42]:

- **§ 11 Abs. 3 BauNVO** weist großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige vergleichbare großflächige Handelsbetriebe, die sich u. a. „auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden nicht nur unwesentlich auswirken können“, ausdrücklich nur Kerngebieten und speziell für diese Nutzung festgesetzten Sondergebieten zu.
- **§ 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB** in der seit dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung erweitert das interkommunale Abstimmungsgebot dahingehend, dass sich Gemeinden sowohl gegenüber Planungen anderer Gemeinden als auch gegenüber der Zulassung einzelner Einzelhandelsnutzungen auf „Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche“ berufen können.
- **§ 34 Abs. 3 BauGB** knüpft die Zulässigkeit von Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich, die sonst nach § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB zuzulassen wären, zusätzlich daran, dass von ihnen „keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden“ zu erwarten sein dürfen.
- **§ 9 Abs. 2a BauGB** ermöglicht es den Gemeinden nunmehr, für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile i. S. v. § 34 BauGB „zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ mit einem einfachen Bebauungsplan die Zulässigkeit bestimmter Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzung zu steuern.

Durch diese unterschiedlichen Schutznormen sind zentrale Versorgungsbereiche unter verschiedenen Aspekten geschützt bzw. können geschützt werden.

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches wurde vom Gesetzgeber als unbestimmter Rechtsbegriff eingeführt. Eine allgemeingültige Definition liegt folglich nicht vor. In den nunmehr knapp zehn Jahren, die z. T. von konträren Diskussionen und in Folge auch Interpretationsunsicherheiten in der Praxis geprägt waren, wurden durch die **Rechtsprechung** die bestehenden Begrifflichkeiten thematisiert und in Teilen konkretisiert. Als handhabbare und operationalisierbare Gerichtsurteile ist exemplarisch auf folgende Urteile hinzuweisen:

- Das BVerwG führt in seinem Urteil vom 11.10.2007 aus[43]: „ … sind zentrale Versorgungsbereiche räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Innenstädte sind, wenn nicht stets, so doch in der Regel als Versorgungsbereiche zentral, weil sie nach Lage, Art und Zweckbestimmung nicht nur der Versorgung ihrer Bewohner dienen, sondern auf einen Kundenkreis aus einem größeren Einzugsbereich ausgerichtet sind. Für Innenstädte ist typisch, dass in ihnen ein breites Spektrum von Waren für den lang-, mittel- und kurzfristigen Bedarf angeboten wird.“

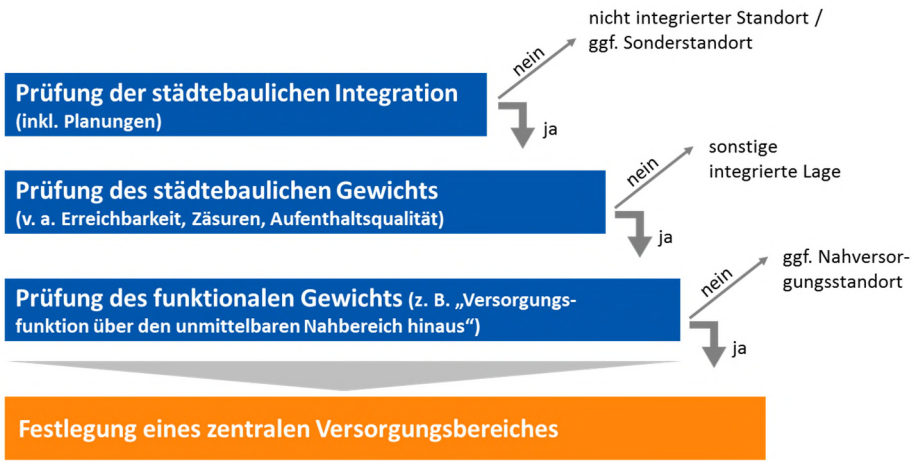
42 vgl. hierzu u. a. Ulrich Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, Bonn, 2007, S. 77 f.

43 vgl. BVerwG, Urteil vom 11.10.2007 - 4 C 7.07.

- In einem weiteren Urteil des BVerwG heißt es[44]: „Zentrale Versorgungsbereiche i. S. des § 34 Abs. 3 BauGB sind nach der Rechtsprechung des Senats räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt“ (BVerwG 129, 307 = NVwZ 2008, 308 Rdnr. 11). Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. des § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Auch eine räumlich konzentrierte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die darauf angelegt ist, einen fußläufigen Einzugsbereich zu versorgen, kann einen zentralen Versorgungsbereich i. S. des § 34 Abs. 3 BauGB bilden. Entscheidend ist, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. Der Begriff ist nicht geografisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen. Zentralität kann durchaus kleinteilig sein.
- Ergänzend ist auf eine gerichtliche Befassung hinsichtlich der notwendigen Ausstattung, insbesondere von Nahversorgungszentren hinzuweisen, die im Rahmen des Urteils des OVG NRW vom 15.02.2012[45] präzisiert wurde. Diesbezüglich wurde das Kriterium des funktionalen Gewichts eines zentralen Versorgungsbereiches hervorgehoben, wonach ein zentraler Versorgungsbereich einen über seine Grenzen hinaus reichenden räumlichen Versorgungsauftrag bzw. Einzugsbereich haben muss und somit „über den unmittelbaren Nahbereich“ hinauswirken muss. Hierauf wurde bereits im Rahmen des Urteils BVerwG vom 17.12.2009[46] verwiesen.

Entscheidend ist, dass eine städtebaulich integrierte Einzelhandelslage somit nach „Lage, Art und Zweckbestimmung“ eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat[47]. Der nach städtebaulich-funktionalen Kriterien abgrenzbare Bereich hat Einzelhandelsnutzungen aufzuweisen, die aufgrund ihrer Qualität und ihres Gewichts einen über die eigenen Grenzen und damit über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehenden Einzugsbereich haben; die Nutzungen müssen diese zentrale Funktion erfüllen, was sich letztlich auch an der Stadtgröße bemisst[48].

Abbildung 12: Vorgehen zur Festlegung zentraler Versorgungsbereiche



GMA-Darstellung 2020

44 vgl. BVerwG, Urteil vom 17.12.2009 – 4 C 2.08.

45 vgl. OVG NRW, 10 D 32 / 11.NE; Urteil vom 15.02.2012.

46 vgl. BVerwG, Urteil vom 17.12.2009, 4 C 2.08.

47 vgl. u. a. BVerwG Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007 bzw. Urteil 4 C 2.08 vom 17.12.2009.

48 vgl. u. a. OVG Sachsen, Bautzen, Urteil vom 13.05.2014; AZ 1 A 432 / 10, juris RN 30 ff.

Somit können zentrale Versorgungsbereiche sowohl einen umfassenden als auch einen, auf einen bestimmten örtlich begrenzten Einzugsbereich beschränkten Versorgungsfunktion abdecken. Es ist kein übergemeindlicher Einzugsbereich vorausgesetzt. Auch ein Standort, der auf die Grund- und Nahversorgung eines bestimmten örtlich begrenzten Einzugsbereichs zugeschnitten ist, kann eine zentrale Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wahrnehmen. Der Zweck des Versorgungsbereiches besteht in diesem Fall in der Sicherung einer wohnortnahen Grundversorgung der im Einzugsgebereich wohnenden Bevölkerung. **Ein zentraler Versorgungsbereich muss jedoch einen gewissen über seine eigenen Grenzen hinausreichenden räumlichen Einzugsbereich mit funktionalem und städtebaulichem Gewicht haben und damit über den unmittelbaren Nahbereich hinauswirken.**

Zusammenfassend ist der zentrale Versorgungsbereich somit ein schützenswerter Bereich, der sich im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB nachvollziehbar aus den eindeutigen tatsächlichen örtlichen Verhältnissen[49] (= faktischer zentraler Versorgungsbereich) bzw. aus planerischen Festlegungen d. h. aus Darstellungen im Flächennutzungsplan, Festsetzungen in Bebauungsplänen und aus Festlegungen in Raumordnungsplänen und sonstigen, planungsrechtlich nicht verbindlichen raumordnerischen und städtebaulichen Konzeptionen (z. B. Einzelhandelskonzepten) ergibt.

Auch informelle Planungen können bei der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche eine Rolle spielen, sofern diese von einer Kommune beschlossen werden, als Arbeitsgrundlage für ihre Planungen verwendet werden[50] und sich die Planungsabsichten bereits konkretisiert haben.[51]

Für einen zentralen Versorgungsbereich ist somit die Konzentration zentraler Versorgungseinrichtungen maßgeblich, wobei neben dem Einzelhandel auch sonstige (zentrale) Versorgungseinrichtungen von Bedeutung sind. Der Einzelhandel ist dabei als konstituierendes Element zu sehen, das durch Komplementärnutzungen ergänzt wird.

3.2 Kriterien zur Festlegung zentraler Versorgungsbereiche

Die Abgrenzung basiert auf der aktuellen Situation (faktische Prägung) und ist weitestgehend parzellenscharf, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit zu gewährleisten. In Einzelfällen wurde von der Parzellengrenze abgewichen, z. B. bei tiefen Grundstücken oder wenn sich die baulichen Strukturen vor Ort nicht mit den Parzellenstrukturen decken. Zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist die räumliche Konzentration von Versorgungseinrichtungen maßgeblich. Außer dem Einzelhandel sind hier auch Komplementärnutzungen (Dienstleister, Ärzte, Banken, Post, Gastronomie, Freizeit- und Kultureinrichtungen etc.) zu betrachten.

Ausgehend von den dargelegten rechtlichen Anforderungen zur Identifizierung und Festlegung zentraler Versorgungsbereiche sind folgende Kriterien bei der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen:

- städtebaulich integrierte Lage
- räumlich abgrenzbarer Bereich
- zentrale Funktion mit städtebaulichem und funktionalem Gewicht (= Versorgung der Bevölkerung über den unmittelbaren Nahbereich hinaus)
- Multifunktionalität (Einzelhandel ergänzt durch Dienstleistungen, gastronomische Angebote und ggf. Kultur und Freizeit)

[49] d. h. aus faktisch vorhandenen zentralen Versorgungseinrichtungen, aber auch aus bereits bestehendem Baurecht für zentrale Versorgungseinrichtungen.

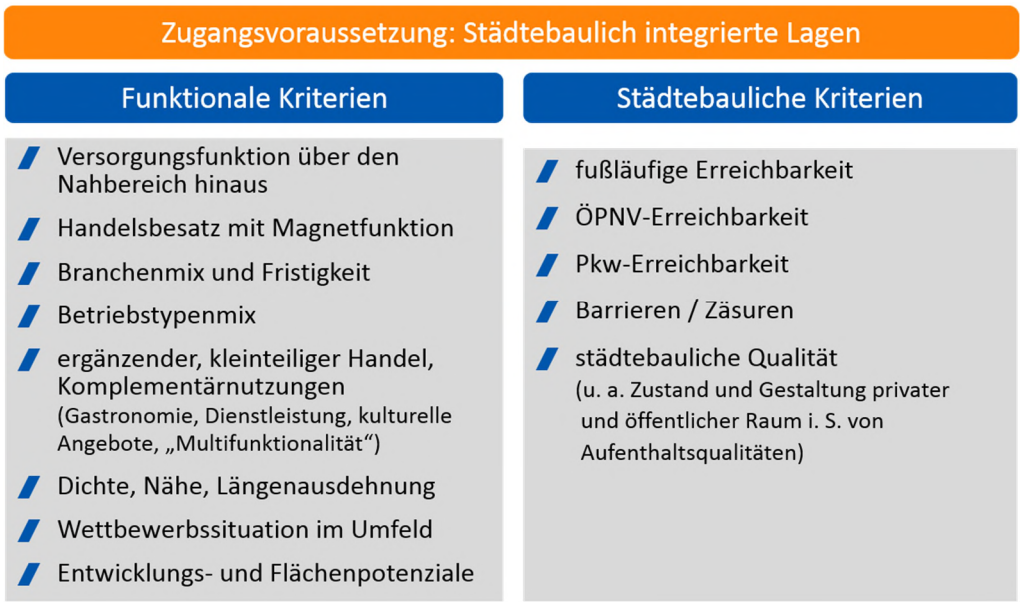
[50] vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 30.11.2005, 1ME172/05.

[51] d. h., die Umsetzung muss in einem absehbaren zeitlichen Rahmen erfolgen, vgl. VG München, Urteil vom 07.11.2005, M8K05.1763.

- sofern notwendig: die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches (Flächenpotenziale für Neuansiedlungen oder Verlagerungen bestehender Anbieter zur Stärkung des Zentrums).

Während die aufgeführten Kriterien Integration und zentrale Versorgungsfunktion (= „funktionales Gewicht", „über den Nahbereich hinaus") als unverrückbare „**Muss-Kriterien**" gelten, handelt es sich bei anderen Kriterien (bspw. Vorhandensein von Entwicklungs- und Potenzialflächen, Anteil der Komplementärnutzungen) um ergänzende Voraussetzungen, die grundsätzlich abgewogen werden können. Die zur Festlegung von zentralen Versorgungsbereichen in Neustadt a. Rbge. zugrunde gelegten Kriterien sind im Detail der nachfolgenden Abbildung 13 zu entnehmen und wurden hinsichtlich jedes potenziellen zentralen Versorgungsbereiches näher untersucht.

Abbildung 13: Kriterien zur Festlegung zentraler Versorgungsbereiche



GMA-Darstellung 2020

3.3 Zentren- und Standortstruktur in Neustadt a. Rbge.

Unter Berücksichtigung der im vorhergehenden Kapitel dargestellten Aspekte und Kriterien zur Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche, der Vorgaben der Landes-Raumordnung und der Regionalplanung sowie der bisherigen Einordnung der Einkaufslagen, wird aktuell folgende Zentren- und Standortstruktur für Neustadt a. Rbge. empfohlen:

Abbildung 14: Zentren- und Standortstruktur Neustadt a. Rbge. 2020

Hauptzentrum	Nahversorgungs-zentrum	Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung	Nahversorgungs-lagen	Regional bedeutsamer Fachmarktstandort
• Innenstadt	▪ Auenland	▪ Bordenau ▪ Hagen ▪ Mandelsloh	▪ Helstorf ▪ Hüttendamm ▪ Mardorf ▪ Mariensee	▪ Gewerbegebiet Ost
Zentrale Versorgungsbereiche gemäß § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO		Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung außerhalb der zentralen Orte gemäß RROP	Wohnortnahe, fußläufig erreichbare Standorte der Nahversorgung mit mindestens einem größeren Lebensmittelmarkt, zum Teil mit weiteren Handelsnutzungen oder arrondierenden Nutzungen	autokundenorientierter Standort des i. W. großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels

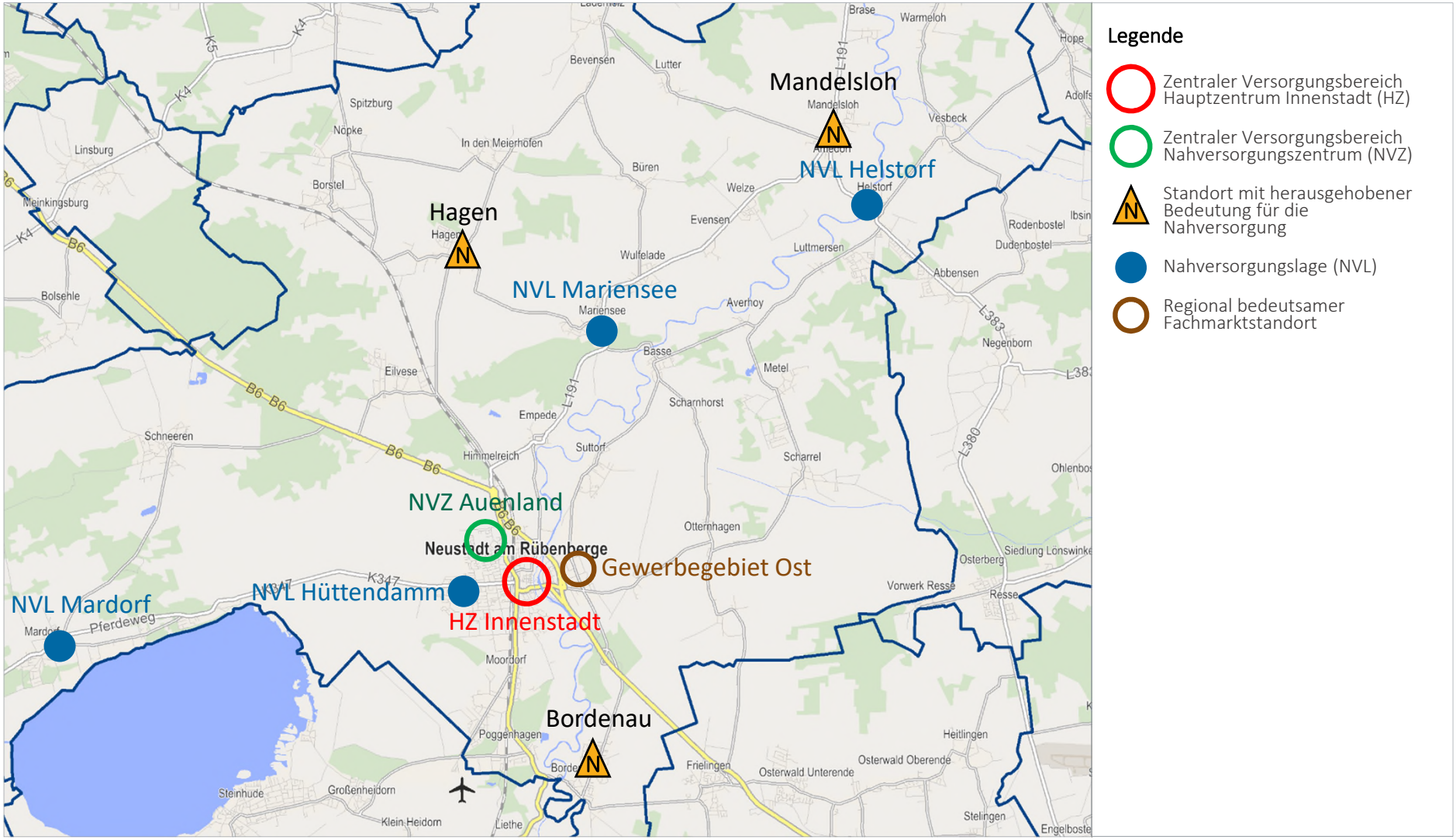
GMA-Darstellung 2020

- Der zentrale Versorgungsbereich „**Hauptzentrum Innenstadt**“ stellt mit einer Vielzahl an Einzelhandels-, Dienstleistungs-, gastronomischen und öffentlichen Nutzungen das funktionale Zentrum von Neustadt a. Rbge. dar und strahlt auf das gesamte Stadtgebiet aus. Der zentrale Versorgungsbereich wird gegenüber der Abgrenzung von 2014 im weniger durch Handel geprägten Norden etwas knapper gefasst und im Westen um die Entwicklungsflächen im Bahnhofsumfeld ergänzt.
- Der zentrale Versorgungsbereich **„Nahversorgungszentrum Auenland“** liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes und übernimmt eine wesentliche, umfassende Nahversorgungsfunktion im Nordwesten der Kernstadt. Das Nahversorgungszentrum wird durch die Fortschreibung bestätigt.
- Die **„Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung“** befinden sich außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes und stellen daher gemäß LROP 2017 keine städtebaulich integrierten Lagen dar. Somit ist eine Ausweisung als Nahversorgungszentrum, wie in 2014 für die Bereiche Mandelsloh und Hagen vorgenommen, nicht mehr möglich. Dennoch übernehmen diese Standorte weiterhin eine wichtige Nahversorgungsfunktion und sollen auch weiterhin als Standorte für großflächigen Einzelhandel mit periodischen Kernsortimenten (Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmitteldiscounter) genutzt werden. Die Region Hannover hat in der 1. Änderung des Regionalen Raumordnungsprogramms Region Hannover 2016 die Stadtteile Hagen, Mandelsloh und Bordenau als herausgehobene Nahversorgungsstandorte festgelegt. Somit ist zukünftig die Schaffung großflächiger Nahversorgungsangebote möglich, was bislang nicht der Fall war.
- Bei den **„Nahversorgungslagen“** handelt es sich um integrierte Ergänzungsstandorte für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel. Sie weisen einen gewichtigen Bezug zu Wohngebieten auf und dienen i. d. R. der fußläufigen, wohnungsnahen Nahversorgung der dort lebenden Einwohner. Auf Basis der derzeitigen Rechtsprechung handelt es sich bei diesen Standorten jedoch nicht mehr um zentrale Versorgungsbereiche. Einige Standorte eignen sich für die Ausnahmeregelung des Satzes 2.3, Ziffer 5, Satz 3 des LROP 2017 und sind daher zur Aufnahme von großflächigen Nahversorgungsbetrieben geeignet, andere Standorte dienen ausschließlich der wohnortbezogenen Nahversorgung und unterliegen daher nicht den Regelungen der Landes-Raumordnung.
- Bei **„regional bedeutsamen Fachmarktstandorten“** handelt es sich um autokundenorientierte Standorte mit einem Einzelhandelsbesatz, welcher aus überwiegend großflächigen Betrieben des Fachmarktsektors besteht und durch die Regionalplanung im RROP zeichnerisch festgelegt wird. Aufgrund der nicht integrierten Lage, des begrenzten Warenspektrums und der i. d. R. fehlenden

Komplementärnutzungen sind diese Standorte nicht als zentrale Versorgungsbereiche auszuweisen. In Neustadt a. Rbge. ist innerhalb des Gewerbegebietes Ost ein solcher Standort festgelegt, der nur einen Teil des Gewerbegebietes umfasst. Da es sich bei dem OBI-Baumarkt um einen strukturprägenden Standort des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels handelt, der in der Abgrenzung des RROP nicht enthalten ist, wird diese um die Sondergebiete „Bau- und Heimwerkermarkt“ (B-Plan 128F) und „Rudolf-Diesel-Ring“ (B-Plan 121) ergänzt. Das Gewerbegebiet Ost weist einerseits einen Besatz mit großflächigen Betrieben des Fachmarktsektors auf (z. B. Elektrofachmarkt, Baumarkt), andererseits sind hier auch Betriebe mit periodischen (Lebensmittelmärkte, Drogeriemarkt) und zentrenrelevanten Sortimenten (u. a. Bekleidung, Schuhe) zu finden. Dieser sollte neben der primären Funktion als Standort für produzierendes Gewerbe auch weiterhin als vorrangiger Standorte für die Ansiedlung von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dienen und so – im Hinblick auf die gesamtstädtische Zentren- und Standortstruktur – eine ergänzende Funktion zu den zentralen Versorgungsbereichen einnehmen.

- Darüber hinaus sind weitere Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet verteilt, die weder als zentrale Versorgungsbereiche noch als Nahversorgungslagen oder Sonderstandorte einzustufen sind. Hierbei handelt es sich um sog. sonstige Lagen, wozu sowohl städtebaulich integrierte Standorte (z. B. wohnortnahe Lagen) als auch dezentrale Bereiche zählen.

Karte 7: Zentren- und Standortstruktur Neustadt a. Rbge. 2020



3.4 Zentrale Versorgungsbereiche

3.4.1 Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt

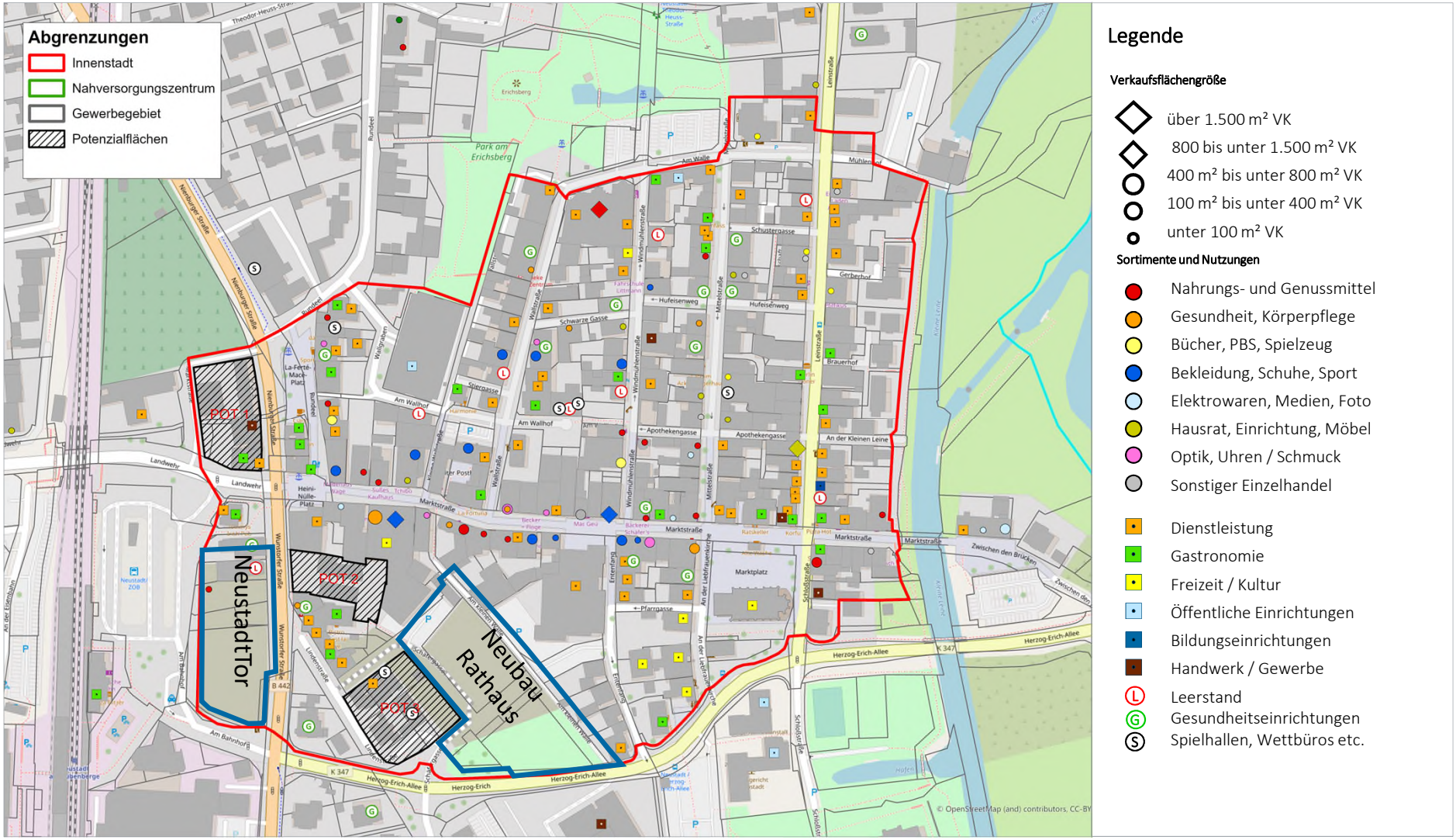
Foto 1: kleinteilige, historische Altstadt	Foto 2: Neuentwicklung Marktstraße

Aufnahmen: GMA 2020

Räumliche Situation

- Der zentrale Versorgungsbereich umfasst im Wesentlichen den kleinteilig strukturierten und dicht bebauten Innenstadtkern (v. a. Marktstraße, Leinstraße, Mittelstraße, Windmühlenstraße, Wallstraße und angrenzende Seitenstraßen) sowie den Bereich zwischen Bahnhof und Wunstorfer Straße.
- Im **Norden** wird der zentrale Versorgungsbereich durch den Park am Erichsberg begrenzt, hier findet sich der Parkplatz, der von Innenstadtbesuchern und insbesondere Supermarktkunden aufgesucht wird. Das Zentrum reicht bis zur Straße Am Walle / Mühlenhof, wo sich v. a. zentrenprägende Dienstleistungsnutzungen konzentrieren.
- Im **Osten** stellt die Leine mit dem Nebenlauf Kleine Leine eine natürliche Begrenzung der Innenstadt dar.
- Die Herzog-Erich-Allee (K 347) stellt als Hauptverkehrsstraße den **südlichen Abschluss** der Innenstadt dar. Die für den Rathausneubau vorgesehene Fläche wird die bestehende Lücke in der südlichen Innenstadt schließen, so dass das Zentrum in der vollen Ausdehnung bis an die Herzog-Erich-Allee heranreicht.
- Im **Westen** stellen die Bahnlinie und die Wunstorfer Straße / Nienburger Straße (B442) zunächst eine klare städtebauliche Begrenzung dar. Mit dem Vorhaben NeustadtTor werden nennenswerte Einzelhandelsflächen auch westlich der Bundesstraße entstehen, zudem stellt der Bahnhof Neustadt (inkl. ZOB) den Haupteintrittspunkt vom ÖPNV in die Innenstadt dar. Dieser Standortbereich soll zukünftig aufgewertet und mit der Innenstadt verzahnt werden. An der Wunstorfer Straße wird das Zentrum durch die Maschinenfabrik Schlüter begrenzt.

Karte 8: Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt



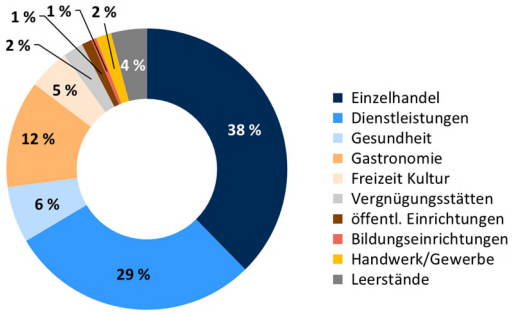
Quelle: Kartengrundlage: Stadt Neustadt am Rübenberge 2019; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2023

Ausstattung

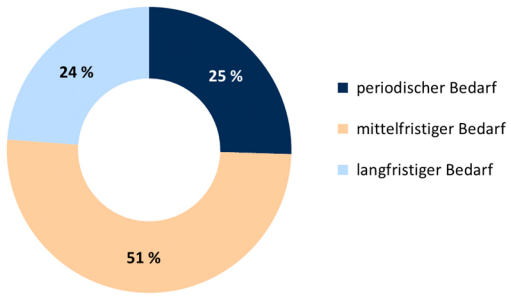
Sortimente	Betriebe *		Verkaufsfläche **	
	abs.	in %	abs.	in %
Nahrungs- und Genussmittel	17	26,6	1.400	14,6
Gesundheit, Körperpflege	8	12,5	990	10,3
Blumen, zool. Bedarf, Zeitschriften	-	-	20	0,2
periodischer Bedarf insgesamt	**25**	**39,1**	**2.410**	**25,1**
Bücher, Schreib- / Spielwaren	5	7,8	565	5,9
Bekleidung, Schuhe, Sport	13	20,3	4.300	44,7
mittelfristiger Bedarf insgesamt	**18**	**28,1**	**4.865**	**50,6**
Elektrowaren, Medien, Foto	3	4,7	130	1,4
Hausrat, Einrichtung, Möbel	7	10,9	1.225	12,7
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	-	-	-	-
Optik / Uhren, Schmuck	6	9,4	530	5,5
Sonstige Sortimente***	5	7,8	450	4,7
langfristiger Bedarf insgesamt	**21**	**32,8**	**2.335**	**24,3**
Einzelhandel insgesamt	**64**	**100,0**	**9.610**	**100,0**

* Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt; ** bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden den jeweiligen Branchen zugeordnet; *** sonstige Sortimente: Sportgeräte, Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, Gebrauchtwaren); GMA-Erhebungen Juni 2020 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

Nutzungsstruktur (EG, Anzahl Betriebe in %)



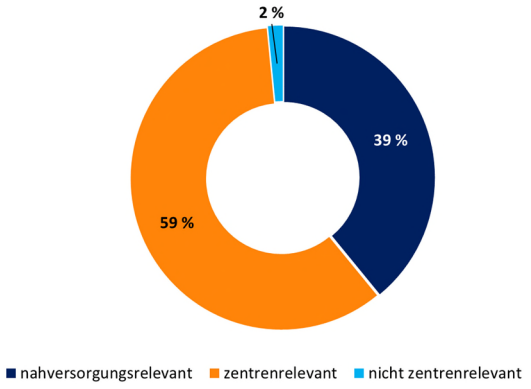
Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)

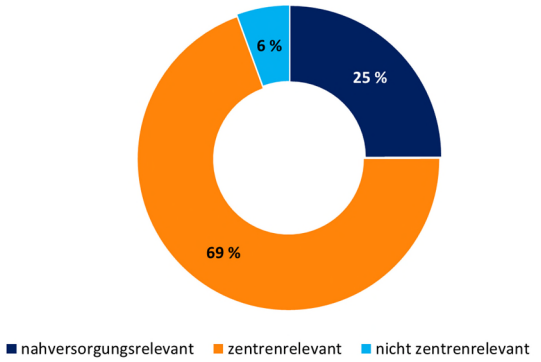


Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe	
1.500 m² VK und mehr	-
800 bis unter 1.500 m² VK	H&M, Trendhaus Ohlau, Kollmeyer, Combi Supermarkt
400 bis unter 800 m²	Rossmann Drogeriemarkt
Sonstige Einzelhandelsbetriebe und Nutzungen	
unter 400 m² VK	Lebensmittel / Feinkost, Parfümerie, Apotheken, Sanitätshaus, Bücher, Spiel- und Schreibwaren, Damen-, Herren- und Kinderbekleidung, Brautmoden, Mobilfunk, Unterhaltungselektronik, Raumausstattung, Wolle, Musikinstrumente, Optik, Akustik, Fahrräder und Sonderposten
Wochenmarkt	Marktstraße, Freitags von 08:00 – 13:00 Uhr, Regionaler Wochenmarkt Dienstags auf dem Marktplatz

Komplementärnutzungen	**49 Dienstleistungsbetriebe** **11 Medizinische Einrichtungen** **21 Gastronomiebetriebe** **8 Kultur- und Freizeiteinrichtungen** **4 Vergnügungsstätten** **2 öffentliche Einrichtungen** **1 Bildungseinrichtung** **3 Handwerks- / Gewerbebetriebe** **7 Leerstände** (Leerstandsquote 4,1 %)
Angebot und Nachfrage	
Angebot	Die Innenstadt weist ein umfassendes Angebot bei zentrenrelevanten Sortimenten sowie im periodischen Bedarf auf. Die Mehrzahl der Einzelhandelsgeschäfte ist kleinteilig strukturiert und in einigen Branchen (Fleischereihandwerk, Sportartikel, Lederwaren, Foto, Uhren / Schmuck) ist jeweils nur ein Fachgeschäft vertreten. Im periodischen Bedarf stellen der Combi Supermarkt und der Drogeriemarkt Rossmann die Magnetbetriebe dar, zudem sind weitere Lebensmittelgeschäfte, Feinkostanbieter, Bäckereien, eine Fleischerei und ein Fischgeschäft sowie ein Reformhaus vorhanden. Im aperiodischen Bedarf konnte das ehemalige Kaufhaus Hibbe durch einen Neubau mit dem Ankermieter H&M ersetzt werden, was zu einer deutlichen Aufwertung der Marktstraße beigetragen hat. Neben Filialisten wie Street One, Gina Laura, Ernsting‘s family, Vodafone, T-Punkt, Mäc Geiz und Tchibo sind zahlreiche inhabergeführte Fachgeschäfte vorhanden, von denen die Betriebe Ohlau und Kollmeyer die größten Vertreter darstellen. Außerdem erstreckt sich das Fachhandelsangebot auf Bücher, Spiel- und Schreibwaren, Bekleidung, Elektronik, Foto, Geschenkartikel, Optik, und Hörgeräte. Der Angebotsschwerpunkt liegt mit ca. 51 % der Verkaufsflächen im mittelfristigen Bedarf, wobei innenstadttypisch nahezu ausschließlich zentrenrelevante Sortimente geführt werden (nahversorgungsrelevante Sortimente sind ebenfalls zentrenrelevant).
Nachfrage	Mit dem umfassenden Angebot im zentrenrelevanten Bedarf, der lebendigen, durch zahlreiche Fachgeschäfte geprägten Einzelhandelslandschaft, ergänzt um das Lebensmittelangebot und den Drogeriemarkt, kann die Neustadter Innenstadt ein gesamtstädtisches Einzugsgebiet ansprechen. Die zahlreichen Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen, insbesondere auch das medizinische Angebot, tragen ebenfalls hierzu bei.
Fazit	Das Hauptzentrum Innenstadt übernimmt die primäre Versorgungsfunktion im zentrenrelevanten Einzelhandel in Neustadt am Rübenberge. Eine Leerstandsproblematik ist in der Hauptlage nicht festzustellen, die geringe Leerstandsquote von ca. 4 % betrifft nur die Nebenlagen. Dennoch ist festzuhalten, dass der Supermarkt und der Drogeriemarkt unterdurchschnittlich groß sind, außerdem würde ein Biomarkt eine sinnvolle Ergänzung darstellen. In einigen Branchen ist nur ein einzelnes Fachgeschäft vorhanden, so dass weitere Ansiedlungen im kleinflächigen Bereich generell der Sicherung des Angebotes dienen würden und daher sinnvoll wären. Die Ansiedlung weiterer zeitgemäßer Fachgeschäfte zur Stärkung einzelner Sortimente (u. a. Schuhe) wäre wünschenswert, wird aber schwierig umzusetzen sein.

Zentrenrelevanz (Anzahl Betriebe in %)	Zentrenrelevanz (VK in %)





Städtebau, Verkehr

- **Städtebaulich** ist das Hauptzentrum Innenstadt durch die überwiegend kleinteilige, zwei bis dreigeschossige Bebauung innerhalb der historischen Wallanlagen geprägt, die in Form eines Schachbrettmusters erschlossen wird. Die Marktstraße stellt die Hauptlage dar, wesentliche Nebenlagen sind die Wallstraße und die Windmühlenstraße. Im Süden der Innenstadt, zwischen Marktstraße und Herzog-Erich-Allee, sind weniger historisch kleinteilige Parzellierungen vorhanden, so dass hier größere Handelsimmobilien (u. a. H&M, Rathausneubau) möglich sind.
- **ÖPNV-Anbindung**: Durch den Bahnhof Neustadt am Rübenberge ist eine Anbindung an Regionalbahn und S-Bahn gewährleistet, der vorgelagerte ZOB wird von zahlreichen Regional- und Stadtbussen angefahren.
- **Öffentliche Parkplätze** sind in der Innenstadt sowie im direkten Umfeld vorhanden, es stehen etwa 750 bewirtschaftete Parkplätze zur Verfügung. Die Parkplätze am ZOB und an der sind zur Bebauung vorgesehen, im NeustadtTor am ZOB werden ca. 100 Parkplätze in einer Tiefgarage entstehen, für das Rathaus an der Schäfergasse ist eine Tiefgarage mit ca. 90 Parkplätzen geplant.

Potenzialflächen

- **Fläche 1 / Marktstraße Nord:** Die Fläche nordwestlich des Kreuzungsbereiches Marktstraße / Wunstorfer Straße ist rd. 2.400 m² groß und wird derzeit durch einen Klempnereibetrieb und u. a. eine Fahrschule genutzt. Dem Bereich kann perspektivisch aufgrund der räumlichen Lage in unmittelbarer Nähe zum Eingangsbereich der Marktstraße und zum Heini-Nülle-Platz eine besondere städtebauliche Bedeutung zukommen.
- **Fläche 2 / Wunstorfer Straße:** Gegenüber der Entwicklungsfläche für das NeustadtTor befindet sich eine mit ca. 1.700 m² relativ kleine Potenzialfläche, die zur Arrondierung des Bahnhofsumfeldes genutzt werden kann.
- **Fläche 3 / Schäfergasse:** An die Entwicklungsfläche für den Rathausneubau angrenzend befindet sich eine kleinteilig bebaute Fläche, die durch einen Parkplatz und u. a. zwei Spielhallen genutzt wird. Perspektivisch sind hier neue Impulse zu erwarten, so dass diesem Bereich eine besondere städtebauliche Bedeutung zukommen könnte.

Entwicklungspotenziale und Ziele

- ➔ Beibehaltung und Sicherung der kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsstrukturen in der historischen Innenstadt
- ➔ Schutz und Stärkung der Innenstadt als zentrale Einkaufslage mit der Marktstraße als zentraler Hauptlage
- ➔ Nutzung der Potenzialflächen zur Schaffung moderner Handelsformate und ergänzender innenstadtprägender Nutzungen, die das Angebotsspektrum sinnvoll ergänzen und Aufenthaltsqualitäten schaffen
- ➔ Sicherung der Versorgungsfunktion im periodischen Bedarf, z. B. durch Modernisierung / Erweiterung im Bestand, Angebotsergänzung z. B. durch einen Biomarkt
- ➔ Ausbau des zentrenrelevanten Einzelhandelsangebotes, v. a. im kleinteiligen Bereich, z. B. Wiederansiedlung eines Schuhfachgeschäfts

3.4.2 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Auenland

Foto 3: Aldi-Filiale

Foto 4: E-Center

Aufnahmen: GMA 2020, 2021

Räumliche Situation

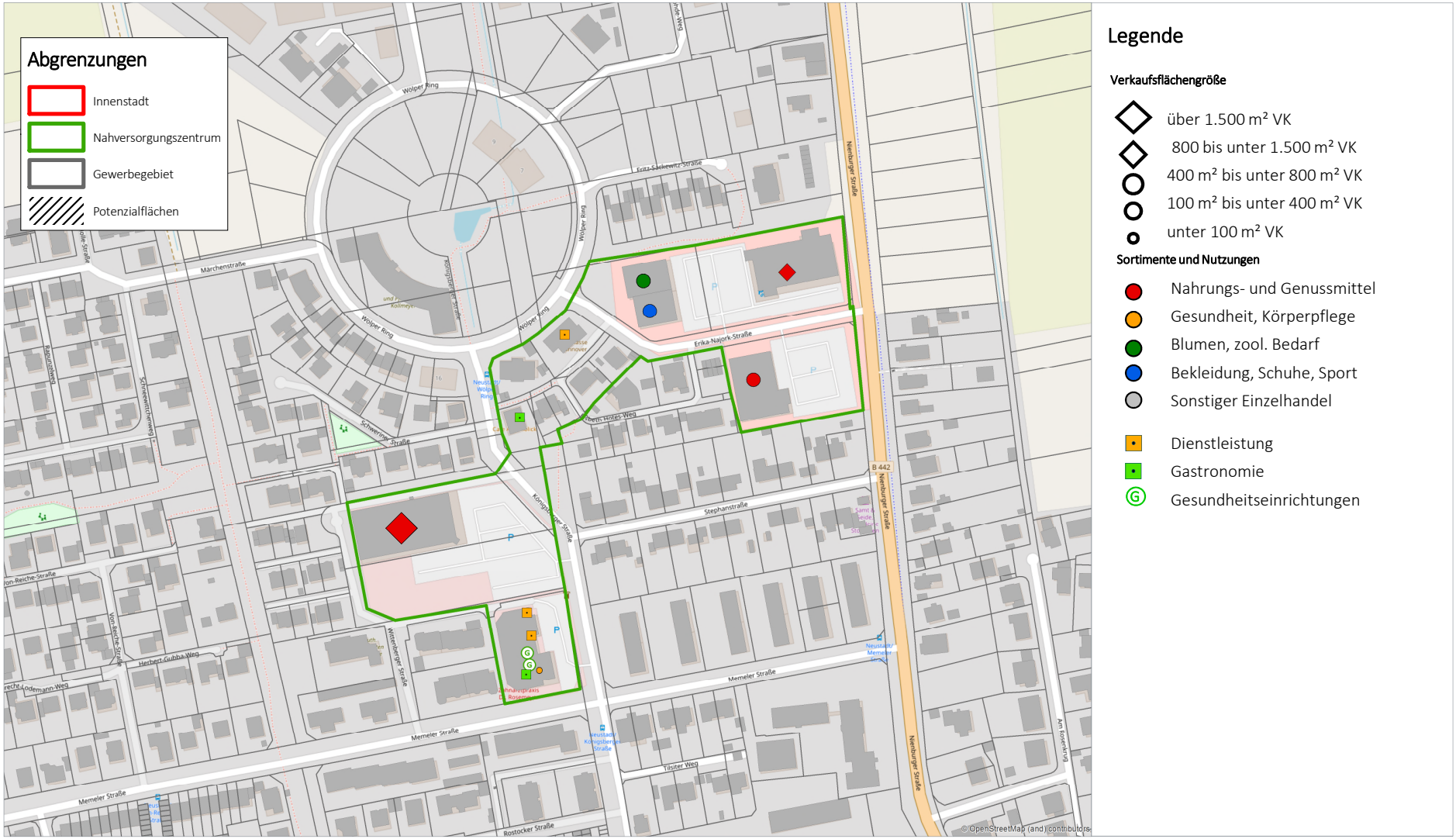
- Das Nahversorgungszentrum verläuft von der Königsberger Straße über den Wölper Ring bis zur Erika-Najork-Straße.
- Im **Süden, Westen und Norden** stellt die umliegende Wohnbebauung die Begrenzung des zentralen Versorgungsbereichs dar.
- Im **Osten** reicht das Nahversorgungszentrum bis an die Nienburger Straße, wo der Siedlungsbereich durch landwirtschaftliche Nutzung unterbrochen wird.

Ausstattung

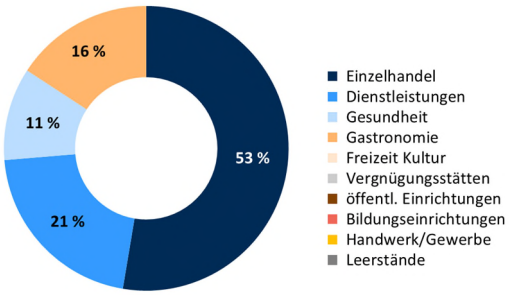
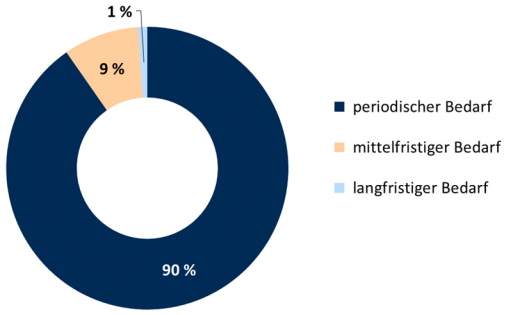
Sortimente	Betriebe		Verkaufsfläche	
	abs.	in %	abs.	in %
Nahrungs- und Genussmittel	5	50,0	3.940	78,2
Gesundheit, Körperpflege	1	10,0	210	4,2
Blumen, zool. Bedarf, Zeitschriften	1	10,0	420	8,3
periodischer Bedarf insgesamt	**7**	**70,0**	**4.570**	**90,7**
mittelfristiger Bedarf insgesamt	**1**	**10,0**	**420**	**8,3**
langfristiger Bedarf insgesamt	**2**	**20,0**	**50**	**1,0**
Einzelhandel insgesamt	**10**	**100,0**	**5.040**	**100,0**

* Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt; ** bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden den jeweiligen Branchen zugeordnet; *** sonstige Sortimente: Sportgeräte, Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, Gebrauchtwaren); GMA-Erhebungen Juni 2020 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen), E-Center-Neubau auf Basis der genehmigten Flächen berücksichtigt

Karte 9: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Auenland

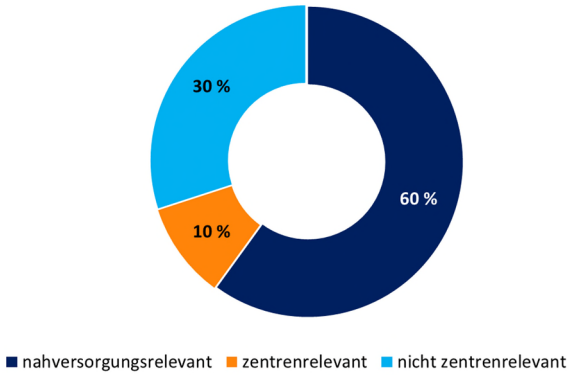


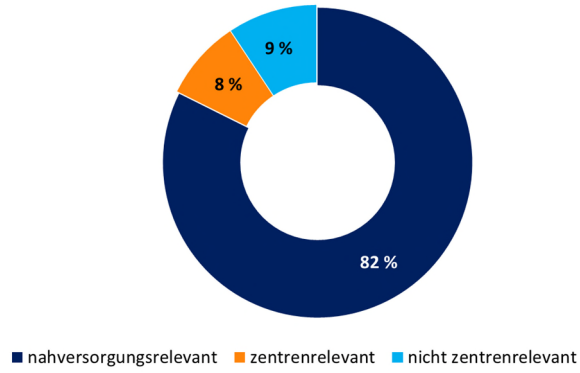
Quelle: Kartengrundlage: Stadt Neustadt am Rübenberge 2019; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2020

Nutzungsstruktur (EG, Anzahl Betriebe in %)	Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)
	

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe	
1.500 m² VK und mehr	E-Center
800 bis unter 1.500 m² VK	Aldi
400 bis unter 800 m²	Netto Marken-Discount, Kik, Miezebello
Sonstige Einzelhandelsbetriebe und Nutzungen	
unter 400 m² VK	Getränkemarkt, Königs-Apotheke, Autozubehör, Bäckerei, Autohaus
Wochenmarkt	-
Komplementärnutzungen	**4 Dienstleistungsbetriebe** **2 Medizinische Einrichtungen** **3 Gastronomiebetriebe** **kein Leerstand**
Angebot und Nachfrage	
Angebot	Im periodischen Bedarf sind das E-Center (Neubau 2020) und die die beiden modernen Discounter Aldi und Netto Marken-Discount als Magnetbetriebe zu nennen, das Angebot wird durch einen Zoofachmarkt, einen Getränkemarkt, eine Apotheke und eine Bäckerei abgerundet. Somit ist ein umfassendes Nahversorgungsangebot vorhanden. Im aperiodischen Bedarf wird das Angebot durch einen Bekleidungsfachmarkt (Kik) und Autozubehör ergänzt. Mit ca. 90 % der Verkaufsflächen liegt der Schwerpunkt eindeutig im periodischen Bedarf, die Bekleidungssortimente nehmen eine ergänzende Größenordnung ein, die für Nahversorgungszentren in Mittelzentren üblich ist.
Nachfrage	Das Nahversorgungszentrum dient überwiegend der Nahversorgung für den Norden der Kernstadt, sowie für die nordwestlich gelegenen Dörfer bzw. Stadtteile und hat im aperiodischen Bedarf nur eine eingeschränkte, lokale Bedeutung. Dies wird belegt durch den Auszug des Schuhanbieters Schuhwerk und dessen Nachnutzung durch einen Zoofachmarkt.
Fazit	Im Vergleich zu der Situation 2014 / 2015 stellt sich das Nahversorgungszentrum moderner dar, die Magnetbetriebe Edeka (jetzt E-Center) und Aldi sind neu gebaut worden, auch Netto Marken-Discount hat modernisiert, liegt allerdings immer noch knapp unter 800 m² und ist daher unterdurchschnittlich groß. Mit ca. 5.040 m² Verkaufsfläche ist die Ausstattung für ein Nahversorgungszentrum insgesamt als sehr gut zu bezeichnen.

Zentrenrelevanz (Anzahl Betriebe in %)	Zentrenrelevanz (VK in %)





Städtebau, Verkehr

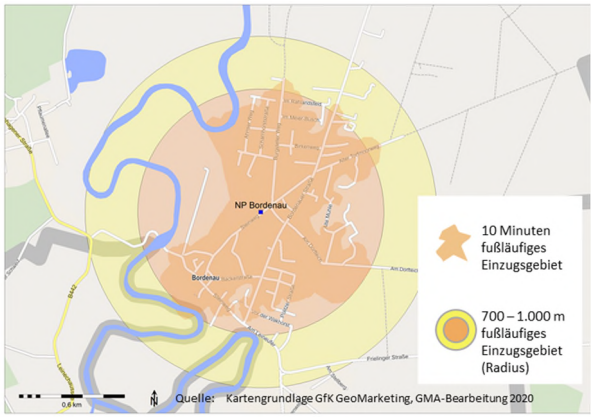
- Das Nahversorgungszentrum ist städtebaulich integriert und von **Wohngebieten** umgeben. Nördlich des Zentrums, u. a. im Bereich der ehemaligen Potenzialfläche südlich der Kleingartenanlage, sind weitere Wohngebiete in der Entstehung.
- Eine **ÖPNV-Anbindung** ist durch die Bushaltestelle Wölper Ring gewährleistet, hier verkehren die Buslinien 802 und 830.
- **Stellplätze** sind den Lebensmittelmärkten unmittelbar zugeordnet, vor dem Gebäude des Hotels Neustädter Hof und der Apotheke sind ebenfalls einige Stellplätze vorhanden.
- Die Flächen östlich der Nienburger Straße stellen **Potenzialflächen** zur Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums dar, können aber auch für weitere Wohnnutzungen genutzt werden. Die im Einzelhandelskonzept 2015 dargestellten, räumlich abgesetzten Potenzialflächen an der Nienburger / Memeler Straße (ehem. Stadtwerke) und südlich der Kleingartenanlange sind nicht länger als Potenzialflächen für Einzelhandel einzustufen.

Entwicklungspotenziale und Ziele

- ➔ Sicherung der Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete
- ➔ mittelfristig ggf. Verkaufsflächenerweiterung für Netto Marken-Discount
- ➔ kein unmittelbarer Handlungsbedarf

3.5 Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung

3.5.1 Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung Bordenau

Foto 5: NP-Markt	Fußläufige Erreichbarkeit NP Bordenau
	

Räumliche Situation

- Bordenau ist ein dörflich geprägter Stadtteil im Süden der Stadt Neustadt a. Rbge. und verfügt nicht über ein zusammenhängendes Zentrum. Insgesamt sind 5 Einzelhandelsbetriebe vorhanden, die sich innerhalb des Ortes verteilen.

Versorgungsgebiet

- Der Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung Bordenau übernimmt eine Versorgungsfunktion für die Stadtteile Bordenau und Poggenhagen mit zusammen rd. 4.850 Einwohnern.

Ausstattung

- Im **periodischen Bedarf** sind ca. 820 m² Verkaufsfläche vorhanden. Am Steinweg ist im Jahr 2018 der NP-Discounter nach Verlagerung neu errichtet worden, in der Bordenauer Straße sind eine Apotheke und eine Großschlachterei mit Werksverkauf anzutreffen.
- Im **aperiodischen Bedarf** ist auf ein Fachgeschäft für Angelbedarf und eines für Dekorationen / Geschenkartikel hinzuweisen. Die Verkaufsfläche liegt in der Summe bei unter 50 m².
- **strukturprägender Betrieb:** Der moderne NP-Lebensmitteldiscounter ist mit knapp unter 800 m² Verkaufsfläche nicht großflächig i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO und stellt daher keinen raumbedeutsamen Einzelhandelsbetrieb dar. Mit der neuen, raumordnerisch übertragenen Versorgungsfunktion für Bordenau und Poggenhagen ist zukünftig eine Erweiterung des Nahversorgers auf über 800 m² Verkaufsfläche möglich.
- **Komplementärnutzungen:** Dem NP-Markt ist eine DHL-Packstation zugeordnet, in Bordenau finden sich außerdem eine Schule, ein Kindergarten und vereinzelte Dienstleistungsbetriebe wie ein Café und ein Friseursalon.

Bebauungsplan

- Der Bebauungsplan Nr. 966 setzt ein sonstiges Sondergebiet (SO) „Lebensmittel-Nahversorgung“ fest. Zulässig ist ein nicht großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment mit weniger als 800 m² VK.

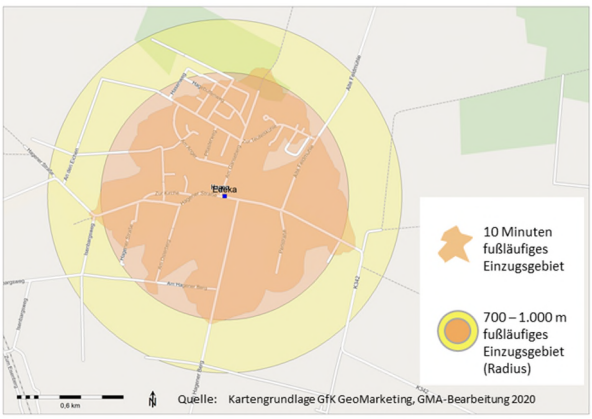
Entwicklungspotenziale und Ziele

- ➔ Sicherung und Ausbau der Nahversorgungsfunktion für das zugeordnete Versorgungsgebiet
- ➔ Mittelfristig ggf. Verkaufsflächenerweiterung für den NP-Lebensmitteldiscounter
- ➔ kein unmittelbarer Handlungsbedarf

3.5.2 Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung Hagen

Foto 6: Edeka Bertram

Fußläufige Erreichbarkeit Edeka Hagen



Aufnahmen: GMA 2020

Räumliche Situation

- Der Stadtteil Hagen gliedert sich in das Straßendorf entlang der Hagener Straße und das nördlich gelegene Einfamilienhausgebiet.
- Die Einzelhandelsnutzungen und zentrenprägenden Funktionen befinden sich im Dorfkern entlang der Hagener Straße. Dieser Bereich ist im Einzelhandelskonzept 2015 als Nahversorgungszentrum ausgewiesen worden.

Versorgungsgebiet

- Der Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung Hagen übernimmt eine Versorgungsfunktion für die Stadtteile Hagen, Bevensen, Borstel, Dudensen, Eilvese, Laderholz und Nöpke mit zusammen rd. 5.400 Einwohnern.

Ausstattung

- Im **periodischen Bedarf** sind knapp über 300 m² Verkaufsfläche vorhanden, neben Edeka Bertram ist eine Apotheke ansässig.
- Im **aperiodischen Bedarf** ist auf einen Agravis-Raiffeisenmarkt hinzuweisen, der mit ca. 150 m² Verkaufsfläche eher klein ausfällt, als klassischer Landhandel aber vor allem ein landwirtschaftliches Klientel bedient.
- **strukturprägender Betrieb**: Edeka Bertram, mit knapp 300 m² Verkaufsfläche stellt dieser keinen klassischen Vollsortimenter, sondern einen kleinen Nahversorger dar.
- **Komplementärnutzungen:** Entlang der Hagener Straße sind fünf Dienstleistungsbetriebe vorhanden, darunter zwei Geldinstitute (R+V, Sparkasse), Versicherung, Fahrschule und Fußpflege. Außerdem sind zwei medizinische Einrichtungen (Zahnarzt, Gynäkologie) und ein Restaurant vorhanden.

Bebauungsplan

- Für den Standort liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

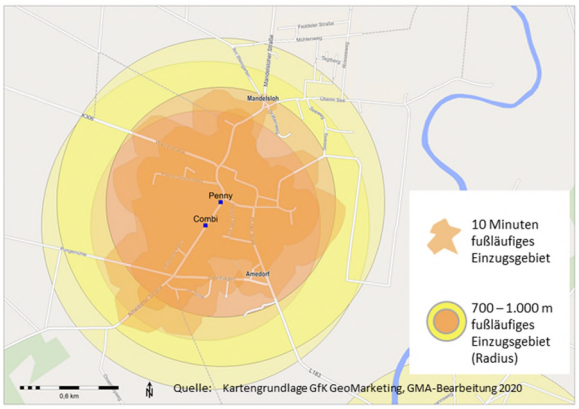
Entwicklungspotenziale und Ziele

- ➔ Sicherung und Ausbau der Nahversorgungsfunktion für das zugeordnete Versorgungsgebiet
- ➔ Mittelfristig ggf. Verkaufsflächenerweiterung oder Verlagerung für Edeka Bertram

3.5.3 Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung Mandelsloh

Foto 7: Combi Supermarkt

Fußläufige Erreichbarkeit Combi und Penny Mandelsloh



Aufnahmen: GMA 2020

Räumliche Situation

- Mandelsloh ist ein dörflicher Stadtteil im Nordosten der Stadt Neustadt a. Rbge., der um mehrere Wohngebiete ergänzt wird.
- Die Einzelhandelsnutzungen und zentrenprägenden Funktionen befinden sich westlich der Amedorfer Straße. Dieser Bereich ist im Einzelhandelskonzept 2015 als Nahversorgungszentrum ausgewiesen worden.

Versorgungsgebiet

- Der Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung Mandelsloh übernimmt eine Versorgungsfunktion für die Stadtteile Mandelsloh, Amedorf, Averhoy, Brase, Büren, Evensen, Helstorf, Lutter, Luttmersen, Niedernstöcken, Vesbeck, Welze und Wulfelade mit zusammen rd. 5.100 Einwohnern.

Ausstattung

- Im **periodischen Bedarf** sind ca. 2.360 m² Verkaufsfläche vorhanden, neben Combi und Penny ergänzen ein separater Combi-Getränkemarkt, eine Apotheke und zwei Bäckereien das Angebot.
- Im **aperiodischen Bedarf** ist kein Angebot vorhanden.
- **strukturprägende Betriebe:** Der ehemalige Jibi-Supermarkt firmiert inzwischen unter Combi und stellt den strukturprägenden Magnetbetrieb in Mandelsloh dar. Der räumlich separierte Combi Getränkemarkt ist wenig zeitgemäß. Mit rd. 1.200 m² Verkaufsfläche ist der Supermarkt für einen Lebensmittelvollsortimenter im ländlichen Raum unterdurchschnittlich groß, gemeinsam mit dem ca. 300 m² großen Getränkemarkt relativiert sich dieser Nachteil teilweise. Der Lebensmitteldiscounter Penny rundet das umfassende Nahversorgungsangebot ab, mit knapp unter 800 m² Verkaufsfläche ist auch Penny unterdurchschnittlich groß.
- **Komplementärnutzungen:** Versicherung, Friseursalon und Arztpraxis

Bebauungsplan

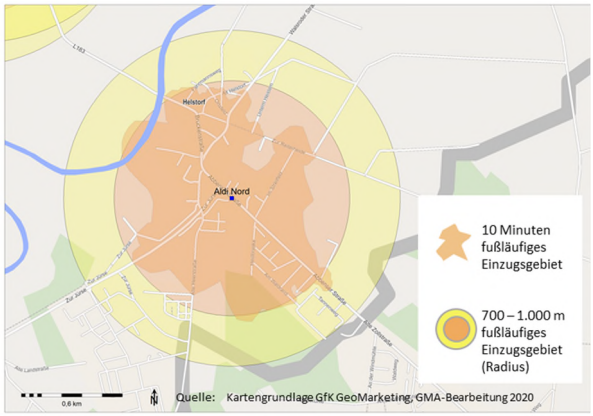
- Der Bebauungsplan Nr. 606 (inkl. 1. und 2. Änderung) setzt ein Gewerbegebiet (GE) fest.

Entwicklungspotenziale und Ziele

- ➔ Sicherung und Ausbau der Nahversorgungsfunktion für das zugeordnete Versorgungsgebiet
- ➔ Modernisierung / Sicherung des Lebensmittelvollsortimenters
- ➔ Im Fall der Inanspruchnahme der gegenüberliegenden Potenzialfläche ist eine Verlagerung von Bestandsbetrieben erforderlich, da das Einzugsgebiet des Standortes die zugewiesene Versorgungsfunktion (rd. 5.100 Einwohner) nicht überschreiten darf und bereits ein ausgeprägtes Angebot vorhanden ist.
- ➔ Ausbau der nahversorgungsrelevanten Dienstleistungen und Gastronomie

3.6 Nahversorgungslagen

3.6.1 Nahversorgungslage Helstorf

Foto 8: Aldi Helstorf	Fußläufige Erreichbarkeit Aldi Helstorf
	

Räumliche Situation

- Helstorf ist ein dörflicher Stadtteil im Nordosten von Neustadt a. Rbge. , der südlich des Ortskerns ein zusammenhängendes Einfamilienhausgebiet aufweist und an die Wilhelmstein-Kaserne im benachbarten Stadtteil Luttmersen angrenzt.
- Die „Ziele zur Entwicklung von Wohnbauland in Neustadt a. Rbge“.[52] definieren die benachbarten Stadtteile Mandelsloh und Helstorf als kooperierende ländliche Kleinzentren. Insofern soll die Nahversorgung nicht ausschließlich in Mandelsloh stattfinden, zur **wohnortbezogenen Nahversorgung** der Einwohner von Helstorf wird daher eine Nahversorgungslage dargestellt.
- Mit dem Anfang 2020 erneuerten Aldi Lebensmitteldiscounter an der Abbenser Straße (ca. 1.050 m² VK) verfügt Helstorf über moderne, eigenständige Nahversorgungsstrukturen. Der Aldi-Discounter liegt zwischen dem Dorfkern und den Einfamilienhausgebieten an der Abbenser Straße, wodurch eine fußläufige Erreichbarkeit aus dem gesamten Stadtteil möglich ist.

Ausstattung

- Im **periodischen Bedarf** ist eine Verkaufsfläche von ca. 1.100 m² vorhanden, neben Aldi ist eine Tankstelle ansässig. An der Abbenser Straße sind des Weiteren eine Bäckerei und eine Metzgerei ansässig.
- Im **aperiodischen Bedarf** ist kein Angebot vorhanden.
- **strukturprägender Betrieb**: Aldi Lebensmitteldiscounter. Nach dem Neubau mit Eröffnung Anfang 2020 ist der Markt zukunftsfähig aufgestellt.
- **Komplementärnutzungen**: -

Bebauungsplan

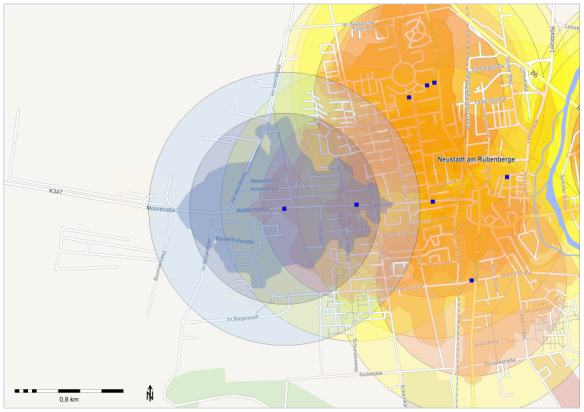
- Der Bebauungsplan Nr. 710 A (inkl. 1. Änderung) setzt ein Mischgebiet (MI) fest.

Entwicklungspotenziale und Ziele

- ➔ Sicherung der wohnortnahen Versorgung in Helstorf
- ➔ kein unmittelbarer Handlungsbedarf

[52] Vgl. Drucksache 2014/021/3, Ratsbeschluss am 29.07.2014: Die Stadtteile, die gesicherte ländliche Kleinzentren sind, sollen bedarfsgerecht eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungsentwicklung anbieten.

3.6.2 Nahversorgungslage Hüttendamm

Foto 9: Ansicht Hüttengelände vom Hüttendamm	Fußläufige Erreichbarkeit Nahversorger Hüttendamm
	

Aufnahmen: GMA 2020

Räumliche Situation

- Im Westen der Kernstadt, südlich der Straße Landwehr / Hüttendamm, befindet sich ein ca. 12 ha großes, ehemaliges Hüttengelände, das seit Jahrzehnten brach liegt. Südlich schließt eine ca. 7 ha große Fläche an, die bislang landwirtschaftlich genutzt wurde (Bereich Siemensstraße). Das Gesamtareal ist überwiegend unbebaut und soll zu einem Wohnquartier mit Ein- und Mehrfamilienhäusern, einem Nahversorger (Lebensmittelmarkt), Kindertagesstätte, Service-Wohnen und Wohnungen für Senioren entwickelt werden. Das unmittelbare Umfeld ist überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt, auch Schulen, Kindertagesstätten und eine Kirche sind vorhanden.
- Die Nahversorgung im Westen der Kernstadt wird derzeit primär durch einen solitären Edeka Supermarkt an der Straße Landwehr übernommen, der ca. 500 m östlich gelegen ist. Dieser Markt ist mit ca. 1.200 m² Verkaufsfläche unterdurchschnittlich groß, räumlich beengt und weist nur wenige Parkplätze auf. Wegen der Einbettung in Wohnbebauung bestehen am Bestandsstandort keine Erweiterungsmöglichkeiten.
- Mit der Realisierung der Wohnungsbauentwicklung am Hüttendamm (nach Fertigstellung 1. BA: ca. 290 zusätzliche Einwohner, nach Fertigstellung 2. BA: ca. 1.030 EW) ergibt sich eine innerstädtische Potenzialfläche innerhalb der Wohnbebauung. Zusätzlich wird insb. durch die Wohnungen für Senioren der Bedarf nach fußläufig erreichbarer Nahversorgung und medizinischer Versorgung am Hüttendamm steigen.

Ausstattung

- Im **periodischen Bedarf** sieht die Planung die Verlagerung des Edeka-Supermarktes von der Straße Landwehr an den Hüttendamm vor. Die Verkaufsfläche soll dabei von ca. 1.200 auf bis zu 1.700 m² erweitert werden. Die Verträglichkeit der Planung in dieser Größenordnung ist bereits durch eine Auswirkungsanalyse der GMA vom 15.10.2020 nachgewiesen worden.

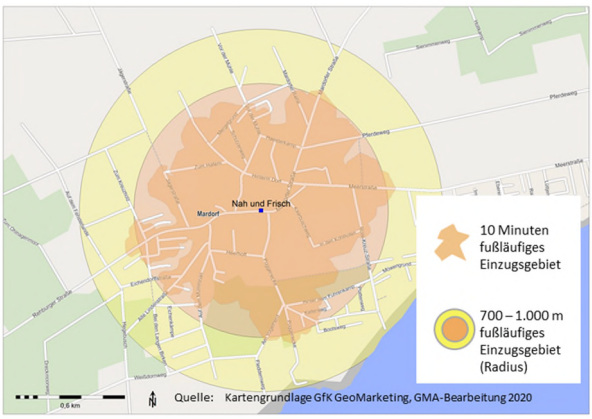
Bebauungsplan

- Für den Standort soll der Bebauungsplan 171 neu aufgestellt werden.

Entwicklungspotenziale und Ziele

➔ Verlagerung und Erweiterung des Edeka Lebensmittelvollsortimenters auf die Potenzialfläche auf dem Hüttengelände

3.6.3 Nahversorgungslage Mardorf

Foto 10: Nah&Frisch Lebensmittelmarkt	Fußläufige Erreichbarkeit Nah&Frisch
	

Aufnahmen: GMA 2020

Räumliche Situation

- Der dörfliche Stadtteil Mardorf liegt am Steinhuder Meer und nimmt eine besondere Bedeutung im Tourismus ein. Mardorf weist zahlreiche Ferienwohnungen und Freizeitangebote auf.
- Die Einzelhandelsnutzungen und zentrenprägenden Funktionen befinden sich im Dorfkern entlang der Rehburger / Mardorfer Straße. Dieser Bereich ist im Einzelhandelskonzept 2015 als Nahversorgungszentrum ausgewiesen worden.

Ausstattung

- Im **periodischen Bedarf** liegt eine Verkaufsfläche von ca. 370 m² vor. Neben dem Lebensmittelmarkt Nah&Frisch sind ein Hofladen mit Bauerncafé, Hofladen Denker, eine Bäckerei und eine Aalräucherei vorhanden.
- Im **aperiodischen Bedarf** ist kein Angebot vorhanden.
- **strukturprägender Betrieb**: Nah&Frisch, neben der Funktion als Dorfladen wird der Markt saisonal auch von Touristen genutzt.
- **Komplementärnutzungen**: Insgesamt fünf Dienstleistungsnutzungen, darunter ein Friseursalon, Kosmetikstudio, Sparkasse und Haus des Gastes. Außerdem Physiotherapie, fünf gastronomische Einrichtungen, Museumsspeicher, Gemeindehaus, Kapelle, Fahrrad- und Quadverleih, Seniorenstift und Dorfgemeinschaftshaus.
- In der Ortsmitte waren zwei **Leerstände** vorhanden.

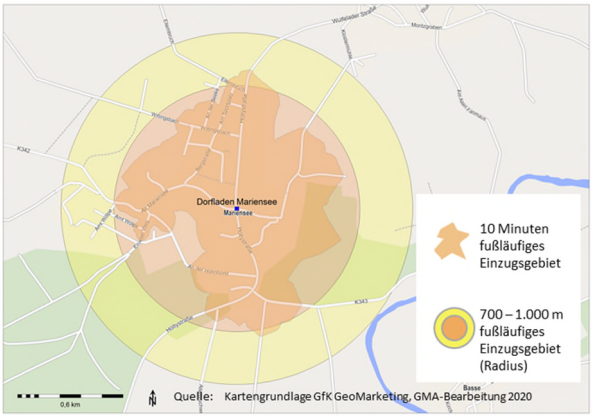
Bebauungsplan

- Für den Standort liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

Entwicklungspotenziale und Ziele

- ➔ Sicherung der wohnortnahen Versorgung in Mardorf und für Feriengäste
- ➔ Erweiterung des Nah&Frisch-Marktes sinnvoll
- ➔ Behebung der Leerstände zum Erhalt der Attraktivität des dörflichen Ortskerns

3.6.4 Nahversorgungslage Mariensee

Foto 11: Dorfladen Mariensee	Fußläufige Erreichbarkeit Mariensee
	

Räumliche Situation

- Das Dorf Mariensee liegt nördlich der Kernstadt Neustadt a. Rbge. und beherbergt u. a. das Kloster Mariensee und das Friedrich-Löffler-Institut (Bundesforschungsinstitut für Tiergesundheit).
- Mariensee verfügt nicht über ein zusammenhängendes Zentrum. Insgesamt sind 3 Einzelhandelsbetriebe vorhanden, die sich in der Dorfmitte entlang der Höltystraße verteilen.

Ausstattung

- Im **periodischen Bedarf** sind der Dorfladen Mariensee (mit Bistro), die Blumenbinder und eine Bäckerei ansässig, die Verkaufsfläche beläuft sich in der Summe auf ca. 250 m².
- Im **aperiodischen Bedarf** ist kein Angebot vorhanden.
- **strukturprägender Betrieb**: der u. a. mit LEADER-Förderung verwirklichte Dorfladen Mariensee bietet als funktionaler Mittelpunkt des Dorfes Angebote der Grundversorgung, Bio-Produkte und regionale Erzeugnisse sowie ein Bistro an.
- **Komplementärnutzungen**: Entlang der Höltystraße sind u. a. das Gemeindehaus, eine Eisdiele, ein Hotel eine Änderungsschneiderei und eine R+V Bank zu finden.

Bebauungsplan

- Für den Standort liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

Entwicklungspotenziale und Ziele

- ➔ Sicherung der wohnortnahen Versorgung in Mariensee
- ➔ kein unmittelbarer Handlungsbedarf

3.7 Regional bedeutsamer Fachmarktstandort Gewerbegebiet Ost

Foto 12: Standortbereich famila

Foto 13: Fachmärkte Justus- von Liebig-Straße

Aufnahmen: GMA 2020

Räumliche Situation

- Das Gewerbegebiet Ost ist im Osten der Kernstadt gelegen und ist überwiegend durch flächenintensive gewerbliche Nutzungen und Handwerksbetriebe geprägt.
- Innerhalb des Gewerbegebietes befindet sich der größte autokundenorientierte Einzelhandelsstandort der Stadt. Entlang der Justus von Liebig-Straße sind mehrere Fachmärkte ansässig, der Verkaufsflächenschwerpunkt befindet sich mit dem OBI-Baumarkt und dem famila SB-Warenhaus am nördlichen Ende des Gewerbegebietes.
- Der Bereich zwischen Justus-Liebig-Straße Otto-Lilienthal-Straße ist im RROP für die Region Hannover als Regional bedeutsamer Fachmarktstandort ausgewiesen.

Ausstattung

- Im **periodischen Bedarf** sind ca. 7.800 m² Verkaufsfläche vorhanden, neben famila sind auch die Lebensmitteldiscounter Aldi, Lidl und Netto Marken-Discount und der dm Drogeriemarkt und Fressnapf vorhanden.
- Im **aperiodischen Bedarf** beläuft sich die Verkaufsfläche auf ca. 15.800 m², darunter der OBI-Baumarkt und weitere Fachmärkte des aus dem Bekleidungs-, Schuh,- Elektro und Einrichtungsbereich.
- **strukturprägende Betriebe**: Famila, Aldi, Lidl, Netto Marken-Discount, dm Drogeriemarkt, Fressnapf, Takko, Kik, Schuhpark ,Deichmann, Expert, Dänisches Bettenlager, OBI, Landmarkt Discount. Die ehemalige Filiale von Miller & Monroe (zuvor Charles Vögele) stand zum Erhebungszeitpunkt leer und wird ab 2021 durch das gemeinnützige Secondhand-Kaufhaus fairKauf nachgenutzt.
- **Komplementärnutzungen**: Der Großteil der Nutzungen im Gewerbegebiet Ost entfällt auf klassische Gewerbebetriebe. Ergänzend sind eine Versicherung, drei medizinische Einrichtungen, drei Restaurants (darunter die Systemgastronomen Burger King und Mc Donald`s), kampfsport- und Fitnessanbieter, die Agentur für Arbeit und drei Spielhallen vorhanden.

Bebauungsplan

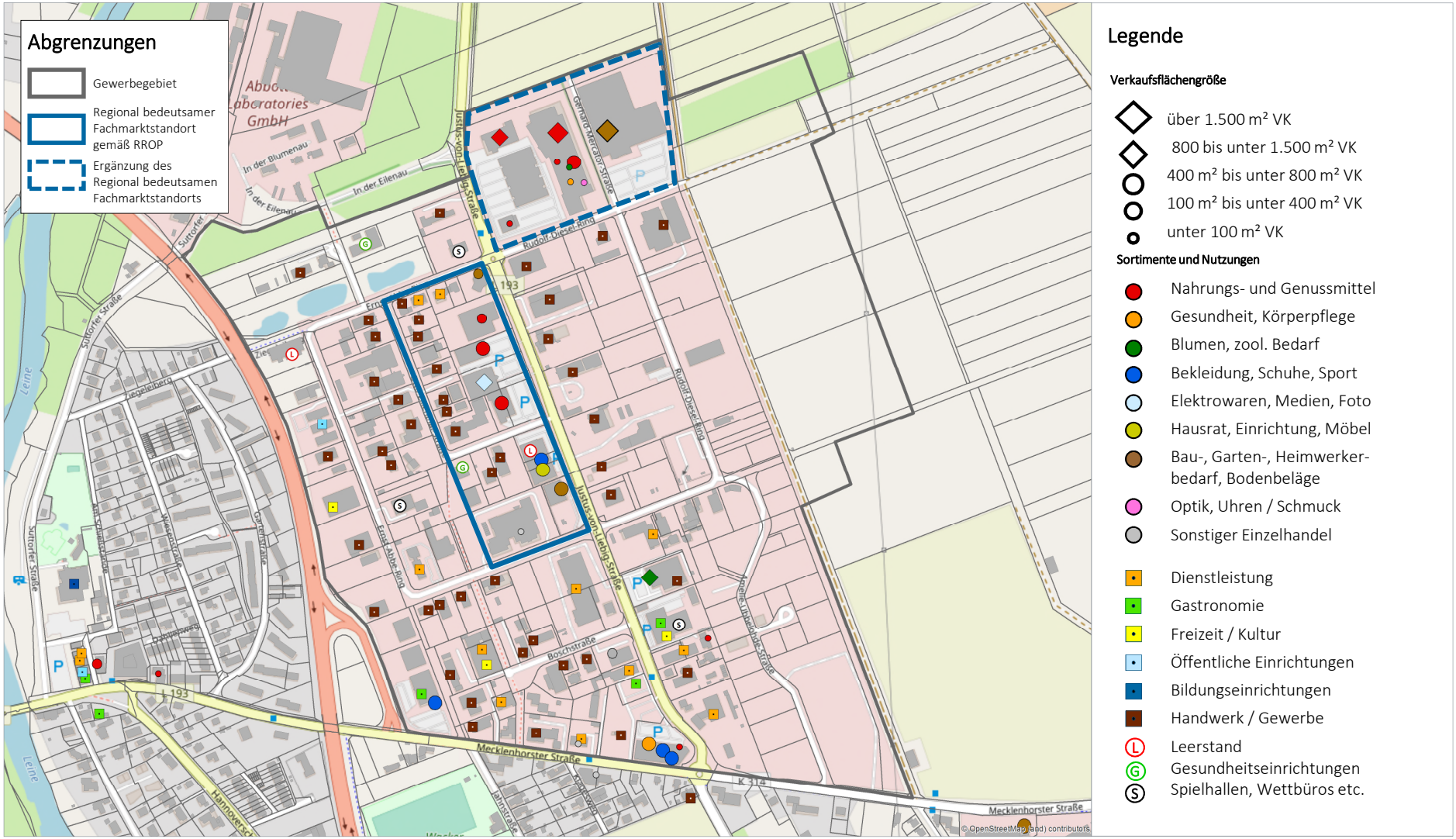
- Der Bebauungsplan Nr. 121 (inkl. 1. Änderung) setzt zwei sonstige Sondergebiete (SO) fest. In SO-1 ist ein SB-Warenhaus mit max. 5.000 m² VK zulässig (davon max. 2.500 m² VK für Lebensmittel). In SO-2 ist ein Lebensmitteldiscounter mit max. 1.000 m² VK zulässig (famila, Aldi).
- Der Bebauungsplan 128 A (inkl. 3. Änderung und Erweiterung) setzt ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) fest. Einzelhandelbetriebe mit „nahversorgungs- oder zentrenrelevantem Sortiment“ sind nicht zulässig (u. a. dm, Fressnapf, kik).

- Der Bebauungsplan 128 B (inkl. 3. Änderung) setzt ein Gewerbegebiet (GE) und ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) fest. Einzelhandelbetriebe, die „innenstadtrelevant sind“, sind in den GE 3 und 5 ausgeschlossen. Im Geltungsbereich der 3. Änderung sind Einzelhandelsbetriebe mit „nahversorgungs- oder zentrenrelevantem Sortiment“ nicht zulässig (u. a. Deichmann, Netto, Lidl, expert).
- Der Bebauungsplan 128 C (inkl. 4. und 5. Änderung) setzt eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) und Industriegebiete (GIe) fest. Einzelhandelbetriebe mit „nahversorgungs- oder zentrenrelevantem Sortiment“ sind nicht zulässig.
- Der Bebauungsplan 128 E (inkl. 2. Änderung) setzt eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) fest. Einzelhandelbetriebe mit „nahversorgungs- oder zentrenrelevantem Sortiment“ sind nicht zulässig.
- Der Bebauungsplan N. 128 F setzt ein sonstiges Sondergebiet (SO) für großflächigen Einzelhandel fest. Zulässige Nutzung ist die eines Bau- und Heimwerkermarktes (OBI).
- Der Bebauungsplan 128 G (inkl. 1. Änderung) setzt Gewerbegebiete (GE) fest. Zulässig sind Einzelhandelbetriebe, die „nicht innenstadtrelevant“ sind.
- Der Bebauungsplan 128 H (inkl. 1. Änderung) setzt eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) fest. Einzelhandelbetriebe mit „nahversorgungs- oder zentrenrelevantem Sortiment“ sind nicht zulässig.
- Der Bebauungsplan 128 K schließt Einzelhandelsbetriebe aus, diese sind nur als Annexhandel zulässig.

Entwicklungspotenziale und Ziele

- ➔ Bereitstellung von Flächen für produzierendes und weiterverarbeitendes Gewerbe
- ➔ Ansiedlungen und Erweiterungen von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten im regional bedeutsamen Fachmarktstandort westlich der Julius-von Liebig-Straße und in den Sondergebieten (famila, OBI)
- ➔ Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Kernsortimenten zur Sicherung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt

Karte 10: Gewerbegebiet Ost und Regional bedeutsamer Fachmarktstandort



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Neustadt am Rübenberge 2019; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2020

3.8 Nahversorgung am Hüttengelände

Der Lebensmittelvollsortimenter an der Landwehr (Edeka) weist eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächengröße auf und kann aufgrund der räumlichen Situation inmitten des Wohngebietes am Standort nicht weiterentwickelt werden. Auch die Stellplatzsituation auf dem Grundstück ist nicht zufriedenstellend gelöst. Mit der Fertigstellung der Wohneinheiten auf dem Hüttengelände und an der Siemensstraße wird der Bedarf nach wohnortbezogener Nahversorgung im Westen der Kernstadt weiter zunehmen, so dass eine Sicherung der bestehenden Nahversorgungsfunktion erforderlich wird.

Der Standort Hüttengelände befindet sich nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches und übernimmt auch keine ergänzende bzw. anschmiegende Funktion zu einem solchen. Aufgrund der Nähe zu den zentralen Versorgungsbereichen Innenstadt und Auenland ist die Ausweisung eines weiteren Nahversorgungszentrums nicht rechtssicher zu begründen.

Der Standort am Hüttengelände befindet sich jedoch im Zusammenhang mit Wohnbebauung innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes, so dass eine Zulässigkeit über die Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes möglich wird. Daher ist im Folgenden zu untersuchen, ob der Standort Hüttengelände als geeigneter Standort ausgewiesen werden kann, an dem die Ausnahmeregelung für großflächige Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zur Anwendung kommen soll. Hierzu ist insbesondere zu untersuchen, ob der geplante Markt innerhalb einer städtebaulich integrierten Lage i. S. d. LROP 2017 angesiedelt werden kann. Neben der Flächenverfügbarkeit im zentralen Versorgungsbereich bzw. in direkter Nähe ist zu überprüfen,

- inwiefern im zentralen Ort die Gefahr von Versorgungsdefiziten besteht, die nicht in der Innenstadt / Ortsmitte bzw. im Rahmen der wohnortnahen Nahversorgung gedeckt werden können und
- welche Auswirkungen Vorhaben an den Standorten, für die die Ausnahmeregelung in Anspruch genommen werden soll, auf die städtebauliche Situation und die Versorgungsstrukturen in der Innenstadt / Ortsmitte haben.

Für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters werden ebenerdige Grundstücke ab ca. 5.000 m² Fläche benötigt. Die Untersuchung der Potenzialflächen in der Neustädter Innenstadt hat ergeben, dass die Potenzialflächen außerhalb der Rathausplanung und der Bebauung am NeustadtTor nicht die erforderliche Mindestgröße aufweisen. Diese Flächen sind eher für kleinteilige Arrondierungen der Innenstadt geeignet. Somit ist in der **städtebaulich integrierten Lage** keine geeignete Fläche für das Vorhaben vorhanden. Eine Ansiedlung eines zweiten Supermarktes in der Innenstadt würde die fußläufige bzw. quartiersnahe Versorgung im Westen der Kernstadt zudem nicht wesentlich verbessern.[53]Derzeit wird die **wohnortnahe Nahversorgung** im westlichen Bereich der Landwehr durch den bestehenden Edeka-Markt gewährleistet. Die Gefahr eines Versorgungsdefizits besteht daher nur, falls dieser Markt zukünftig wegfallen sollte. Somit sind für die Entwicklung des Nahversorgers am Hüttengelände eine Verlagerung des im Standortumfeld bestehenden Nahversorgers und eine Überplanung des Altstandortes erforderlich.

Durch die GMA wurde am 15.10.2020 eine Auswirkungsanalyse zur Entwicklung der Nahversorgung am Hüttengelände vorgelegt. Zusammenfassend wurde festgestellt, dass mit der geplanten Ansiedlung eines Nahversorgungsanbieters mit bis zu 1.700 m² Verkaufsfläche auf dem Hüttenareal in Neustadt a. Rbge. keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO einhergehen werden. Diese Größenordnung liegt unterhalb der üblicherweise für Neuansiedlungen von Supermärkten angestrebten Größe von ca. 1.800 m² VK und ist mit der von Rewe an der Siemensstraße vergleichbar. Sofern die Verkaufsfläche eines möglichen Nahversorgers diesen Maximalwert nicht übersteigt ist somit nicht von schädlichen Auswirkungen durch das Vorhaben auszugehen. **Der Planstandort für einen Nahversorger innerhalb der Quartiersentwicklung am Hüttengelände ist somit für die Anwendung der Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes geeignet.**

[53] Vgl. Kapitel II. 5.3

4. Empfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung und Standortsteuerung

Zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sind standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben erforderlich.[54] Grundsätzlich kommen verschiedene Stufen zur Begrenzung und zum Ausschluss des Einzelhandels in Betracht:

- Ausschluss zentrenrelevanter / nahversorgungsrelevanter Sortimente
- zusätzlicher Ausschluss großflächigen Einzelhandels i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO
- Ausschluss des gesamten Einzelhandels.

Die Regeln folgen dem zentralen Grundsatz, dass Ansiedlungen bzw. Erweiterungen nicht zu einer Beeinträchtigung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche führen dürfen und sich die Dimensionierung eines Vorhabens am zugeordneten Versorgungsgebiet orientieren soll.[55] Außerdem sind bei Ansiedlungen bzw. Erweiterungen die landesplanerischen Vorgaben zu beachten.

Im Folgenden werden auf Grundlage des Sortimentskonzeptes sowie der o. g. Zentren- und Standortstruktur in Neustadt a. Rbge. branchen- und standortbezogene Empfehlungen zur Standortentwicklung gegeben. Abbildung 15 gibt hierzu einen Gesamtüberblick, der textlich erläutert wird.

Abbildung 15: Übersicht Steuerungsschema Einzelhandelsentwicklung

Ansiedlung in ... / mit ...		Hauptzentrum Innenstadt	Nahversorgungszentrum Auenland	Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung	Nahversorgungslagen	sonstige Lagen: Siedlungsräumlich integrierte Lagen	sonstige Lagen: Regional bedeutsamer Fachmarktstandort	sonstige Lagen: Siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen
nahversorgungsrelevantem Kernsortiment	großflächig*	✓	✓	ⓘ	ⓘ	↯	↯	↯
	nicht großflächig	✓	✓	✓	✓	ⓘ	↯ **	↯ **
zentrenrelevantem Kernsortiment	großflächig*	✓	↯	↯	↯	↯	↯	↯
	nicht großflächig	✓	✓	ⓘ	ⓘ	ⓘ	↯ **	↯ **
nicht zentrenrelevantem Kernsortiment	großflächig*	✓	↯	↯	↯	↯	✓	↯
	nicht großflächig	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

✓ Ansiedlung möglich bzw. städtebaulich zu empfehlen

ⓘ Einzelfallprüfung erforderlich bzw. zu empfehlen

↯ Ansiedlung nicht möglich bzw. städtebaulich nicht zu empfehlen

* großflächiger Einzelhandel ab 800 m² VK

** Ausnahme: Annexhandel

GMA-Empfehlungen 2020

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

55 Das zugeordnete Versorgungsgebiet ist u. a. abhängig vom Betriebstyp und der Sortimentierung des jeweiligen Vorhabens. So beschränkt sich das zu versorgende Gebiet eines Lebensmittelmarktes häufig nur auf einzelne Quartiere, das Versorgungsgebiet eines Elektrofachmarktes umfasst hingegen oftmals ganze Stadtteile oder sogar Stadtgebiete.

4.1 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

4.1.1 Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt

Für den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt gelten grundsätzlich keine Beschränkungen hinsichtlich möglicher Einzelhandelsansiedlungen; d. h. sowohl großflächige[56] Betriebe als auch nicht großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind grundsätzlich zulässig. Auch die Ansiedlung großflächiger Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ist hier möglich. Die Ansiedlung ist aus städtebaulicher Sicht jedoch nicht zu empfehlen und sollte nicht Teil der Ansiedlungspolitik in Neustadt a. Rbge. sein; sie sind vorrangig auf den regionalbedeutsamen Fachmarktstandort im Gewerbegebiet Ost zu lenken.[57] Etwaige Flächenpotenziale sollten Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten vorbehalten werden, die für die Zentren eine frequenzerzeugende Wirkung haben. Die Einzelhandelsfläche in den Potenzialflächen, insbesondere im Rathausneubau, sollte vorzugsweise mit für Angebotsformen aus dem periodischen und zentrenrelevanten Sortimentsbereich belegt werden.

4.1.2 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Auenland

In dem Nahversorgungszentrum Auenland soll der Angebotsschwerpunkt bei möglichen Neuansiedlungen oder Erweiterungen bei Betrieben des periodischen Bedarfsbereichs liegen, sodass hier grundsätzlich nahversorgungsrelevante Sortimente (auch großflächig) anzusiedeln sind. Als ergänzende Angebote können auch nicht großflächige Betriebe (≤ 800 m² Verkaufsfläche) mit zentrenrelevanten Sortimenten etabliert werden. Großflächige Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sollten ausgeschlossen werden, da diese schwerpunktmäßig auf das Hauptzentrum gelenkt werden sollten, dem eine Vorrangstellung zukommt. Die Ansiedlung von großflächigem nicht zentrenrelevantem Einzelhandel ist zur Wahrung der Entwicklungsfähigkeit mit nahversorgungs- und ggf. kleinflächigen zentrenrelevanten Sortimenten aus städtebaulicher Sicht innerhalb des Nahversorgungszentrums nicht zu empfehlen.

4.2 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

4.2.1 Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung

Bei den Standorten mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung handelt es sich um Standorte außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes, an denen großflächige Einzelhandelsbetriebe, die mindestens 90 % periodische Sortimente anbieten, zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung zulässig sein können. Damit soll eine flächendeckende Nahversorgung auch in Bereichen möglich sein, die sich in größerer Distanz zum zentralen Siedlungsgebiet befinden. Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung sind nicht an die Bedingung der des überwiegend fußläufigen Einzugsgebietes gebunden, sondern haben einen Versorgungsauftrag für ein durch die Regionalplanung zugewiesenes Versorgungsgebiet.

Die Ansiedlung von kleinflächigem nahversorgungsrelevantem Einzelhandel soll möglich sein, da hier i. d. R. keine Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche vorliegen. Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben muss der Nachweis erbracht werden, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind,[58] sie im räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Ortskern oder mit Wohnbebauung liegen und ihr jeweiliges Einzugsgebiet den zu versorgenden Bereich nicht überschreitet.

---

56 großflächiger Einzelhandel ab 800 m² Verkaufsfläche

57 Solche Betriebe haben i. d. R. einen hohen Flächenanspruch mit Geschäftsräumen und Parkplätzen. Diese Voraussetzungen sind im Hauptzentrum nur selten gegeben.

58 Auch in diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass bestimmte Baugebiete nach BauNVO klein- und mittelflächige Betriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² VK zulassen, so dass auch hier eine planungsrechtliche Steuerung erschwert ist.

4.2.2 Nahversorgungslagen

Bei den Nahversorgungslagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes handelt es sich um Standorte, die zwar einen gewissen Einzelhandelsbesatz aufweisen, aber nicht als zentrale Versorgungsbereiche gewertet werden können. Sie weisen häufig bereits Zentrumsansätze auf und übernehmen Nahversorgungsfunktionen für die angrenzenden Wohnquartiere, wenngleich die Gesamtausstattung nicht zur Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs ausreicht und hier häufig die Möglichkeiten für eine Integration großflächiger Einzelhandelsbetriebe fehlen. Nahversorgungslagen kommen insbesondere für Maßnahmen der Bestandssicherung in Betracht. Die Nahversorgungslage Hüttendamm liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets und ist bei Verlagerung und Überplanung des Altstandortes für die Ausnahmeregelung des LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 5 Satz 3 qualifiziert.[59] Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind möglich, sofern durch Verträglichkeitsgutachten der Nachweis erbracht wird, dass weder eine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt noch der verbrauchernahen Versorgung zu erwarten sind. Außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes ist die Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche nicht möglich. Die dort verorteten Nahversorgungslagen Helstorf, Mardorf und Mariensee dienen überwiegend der wohnortbezogenen Nahversorgung. Einzelhandelsbetriebe mit periodischem Kernsortiment sind auch mit über 800 m² Verkaufsfläche zulässig, sofern der Umsatz zu mehr als 50 % aus dem fußläufigen Nahbereich stammt. Die Ansiedlung von kleinflächigem nahversorgungsrelevantem Einzelhandel soll möglich sein, da hier in der Regel keine Beeinträchtigungen des zentralen Versorgungsbereichs vorliegen. Dabei ist zu differenzieren zwischen kleinteiligen Angeboten wie Bäckereien, Blumenläden, Apotheken usw. und Drogeriemärkten unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit. Bei Planung von Agglomeration aus Lebensmittelmarkt und (mehreren) Fachmärkten muss im Zweifelsfall der Nachweis der Verträglichkeit durch ein Einzelfallgutachten erbracht werden.[60]

4.2.3 Siedlungsräumlich integrierte Lagen (z. B. Wohngebiete)

In siedlungsräumlich integrierten Lagen (z. B. Wohngebiete) ist die Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Betrieben nur möglich, sofern sie nicht raumbedeutsam sind. Auch hier muss im Zweifelsfall der Nachweis erbracht werden, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sind. Ansiedlungen von Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten (großflächig wie nicht großflächig) sind auf den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt zu lenken. Dennoch können dezentrale kleinflächige Angebote (z. B. Kioske, Bäckereien, inhabergeführte Fachgeschäfte) zur quartiersnahen Versorgung und zur urbanen Lebensqualität beitragen, ohne die Entwicklung der Zentren zu beeinträchtigen. Daher wird ein vollständiger Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels in Wohngebieten seitens der Stadt Neustadt a. Rbge. als nicht zielführend betrachtet. Zur Ableitung einer standortangepassten Flächengröße für die Ansiedlung nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten in Wohngebietslagen wurde der Betriebsanteil nach Verkaufsflächen-Größenklassen in der Stadt Neustadt a. Rbge. analysiert (vgl. Kapitel II.2). Daraus wird ersichtlich, dass aktuell rd. 69 % der Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Neustadt a. Rbge. eine Verkaufsfläche von max. 150 m² umfassen. Geschäfte bis zu dieser Größenordnung prägen somit in besonderem Maße das Stadtbild in Neustadt a. Rbge., nehmen aber mit ca. 9 % der Verkaufsflächen nur einen untergeordneten Teil der Verkaufsflächen ein. Darüber hinaus fügen sich Geschäfte dieser Größenordnung grundsätzlich gut in die Strukturen von Wohngebieten ein und können dort einen wichtigen Beitrag zur Sicherung einer Grundversorgung leisten (z. B. Bäckerei, Fleischerei). Außerdem sind von Ansiedlungen in dieser Größenordnung i. d. R. keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Bei Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von mehr als 150 m² sollte dagegen eine fachliche Einzelfallprüfung erfolgen, welche den Nachweis zur Verträglichkeit des Vorhabens führt.

59 vgl. Kapitel I.3.2

60 vgl. LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 2

4.2.4 Regional bedeutsamer Fachmarktstandort und sonstige siedlungsräumlich nicht integrierte Standorte (z.B. Gewerbe- und Industriegebiete)

Um die zentralen Versorgungsbereiche (v. a. Hauptzentrum Innenstadt) nicht zu beeinträchtigen, sollen in diesen Bereichen zukünftig keine weiteren Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ermöglicht werden.

Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ist gemäß RROP 2016 für die Region Hannover auf den „Regional bedeutsamen Fachmarktstandort", der durch die Regionalplanung im RROP zeichnerisch festgelegt wird, sowie die Sondergebiete „Bau- und Heimwerkermarkt" (B-Plan 128F) und „Rudolf-Diesel-Ring" (B-Plan 121) zu lenken.

Die übrigen Gewerbe- und Industriegebiete sollten – ihrer primären Funktion entsprechend – als Flächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden. Innerhalb der Gewerbegebietslagen sollte zukünftig lediglich die Ansiedlung von nicht großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten möglich sein. Für bestehende Betriebe gilt der passive Bestandsschutz. Dies bedeutet, dass rechtmäßig errichtete Anlagen entsprechend ihrer ursprünglichen Genehmigung weiter genutzt werden dürfen, obwohl diese nach einer Überplanung des Standortes nicht mehr genehmigungsfähig wären. Den bestehenden Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- oder zentrenrelevantem Kernsortiment innerhalb des Gewerbegebietes Ost werden damit keine über den Bestandsschutz hinausgehenden Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt.

Ausnahme: Ausnahmsweise können in Gewerbegebieten Verkaufsflächen (auch nahversorgungs- und zentrenrelevant) für Eigenproduktionen und weiter be- oder verarbeitete Produkte (sog. Annexhandel) dort ansässiger Gewerbe- und Handwerksbetriebe zugelassen werden. Das Vorhandensein eines sog. Annexhandels ist gegeben, wenn dieser:

- in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu einem innerhalb des Gewerbegebietes ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb steht,
- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, und
- das Warenangebot aus eigener Herstellung oder aus Produkten, die handwerklich weiter be- oder verarbeitet wurden, besteht.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit des Annexhandels ist auch unter dem Aspekt der Sicherung von Flächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe innerhalb der Gewerbegebiete zu verstehen. Sofern alle oben genannten Kriterien zum Vorhandensein eines Annexhandels erfüllt sind, kann dieser zulässig sein. In jedem Fall ist die Gewährung einer Ausnahme im Einzelfall, v. a. im Hinblick auf eine angemessene Verkaufsflächengröße, zu prüfen.[61]

Von dem Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels in Bebauungsplänen können im Gewerbegebiet Ost Getränkemärkte, die nicht großflächig sind (< 800 m² VK), aufgrund des Flächenbedarfs von Getränkegroßgebinden von dem Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente ausgenommen werden, jedoch ohne sonstige zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente. Betriebe mit Großhandelsfunktion, die Restaurants und andere gewerbliche Betriebe beliefern und Equipment für Veranstaltungen vermieten (Zelte, Zapfanlagen, Tische, Bänke etc.) sind im Gewerbegebiet Ost städtebaulich erwünscht. Aufgrund sortiments- und betriebstypenspezifischer Besonderheiten ist eine ergänzende Regelung hinsichtlich der zentrenrelevanten Randsortimente bei großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zu empfehlen. Dies bezieht sich z. B. auf Möbel-, Bau- und Gartenmärkte, deren zentrenrelevante Randsortimente gemäß LROP 2017 auf maximal 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche eines Vorhabens bzw. eines Betriebes und höchstens 800 m² Verkaufsfläche begrenzt werden.

61 Aus der Begründung zum Bebauungsplan muss eine Verkaufsflächenobergrenze deutlich werden. Empfohlen wird hier die Festsetzung einer absoluten Größe in Verbindung mit einer relativen Beschränkung (z. B. max. 10 % der Geschossfläche des Hauptbetriebes).

5. Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes

Das Einzelhandelskonzept wurde in Abstimmung mit der Stadt Neustadt a. Rbge. erarbeitet. Um eine Verbindlichkeit dieser informellen Planung herzustellen, sollte das Konzept durch den Stadtrat als Teil eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen werden. Damit ist das Einzelhandelskonzept bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Zudem sollte geprüft werden, soweit noch nicht erfolgt, wie die Standortempfehlungen möglichst zeitnah in gültiges Baurecht umgesetzt werden können. Neue Festsetzungsmöglichkeiten v. a. im unbeplanten Innenbereich eröffnet der § 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 Begründung kann das Einzelhandelskonzept verwendet werden, wenn es durch den Stadtrat beschlossen worden ist. Mittelfristig sollten die Ergebnisse des Einzelhandelskonzepts bei einer Fortschreibung des Flächennutzungsplans berücksichtigt werden. Insbesondere sind hier von Belang:

- Städtebauliche Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge. für die Einzelhandelsentwicklung
- Zentren- und Standortstruktur
- Definition und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche
- Neustädter Sortimentsliste
- Grundsätze zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung.

Die vorliegende Untersuchung sollte aktiv genutzt werden, um hiermit sowohl Investoren als auch Handelsunternehmen gezielt anzusprechen. Das Einzelhandelskonzept verdeutlicht zum einen die Ausstattungsdefizite und Entwicklungspotenziale im Neustädter Einzelhandel und vermittelt zum anderen – durch den Beschluss – Investitionssicherheit. Dies gilt umso mehr, da ohne einen Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel außerhalb der Stadtkerne eine Entwicklung aus Investoren- bzw. Händlersicht mit höherem Risiko infolge sonst möglicher Wettbewerbsansiedlungen an dezentralen, autokundenorientierten Lagen verbunden wäre.

Das vorliegende Einzelhandelskonzept ist als aktuelle Grundlagenuntersuchung der Einzelhandelsentwicklung zu verstehen, welche insbesondere vor dem Hintergrund der Dynamik in der Einzelhandelsentwicklung einer Überprüfung und ggf. Anpassung bedarf.

Verzeichnisse

Seite

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Untersuchungsaufbau	7
Abbildung 2:	Umsatzentwicklung im deutschen Einzelhandel zwischen 2011 und 2020 (netto)	9
Abbildung 3:	Konsumententrends des „hybriden Kunden“	9
Abbildung 4:	Onlinemarktanteile und Entwicklungs- szenarien des Onlinehandels bis 2030	10
Abbildung 5:	Gewinner und Verlierer des digitalen Wandels	10
Abbildung 6:	Gegenstromprinzip	12
Abbildung 7:	Verkaufsflächenvergleich 2014 / 2020	26
Abbildung 8:	Relative Verkaufsflächenausstattung von Neustadt a. Rbge. im Vergleich mit anderen Mittelzentren und der Landeshauptstadt Hannover (Verkaufsfläche pro Einwohner)	37
Abbildung 9:	Einzelhandelszentralität in Neustadt a. Rbge. nach Hauptwarengruppen	38
Abbildung 10:	Frequenzverluste im Einzelhandel in Deutschland (Anfang Februar bis Ende 2020) im Vergleich zum Vorjahr	40
Abbildung 11:	Verteilung der Sortimente in der Stadt Neustadt a. Rbge. nach Lagekategorien	48
Abbildung 12:	Vorgehen zur Festlegung zentraler Versorgungsbereiche	53
Abbildung 13:	Kriterien zur Festlegung zentraler Versorgungsbereiche	55
Abbildung 14:	Zentren- und Standortstruktur Neustadt a. Rbge. 2020	56
Abbildung 15:	Übersicht Steuerungsschema Einzelhandelsentwicklung	79

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage der Stadt Neustadt a. Rbge. und zentralörtliche Struktur	21
Karte 2:	Fußläufige Einzugsgebiete der wesentlichen Lebensmittelanbieter, Kernstadt Neustadt a. Rbge.	31
Karte 3:	Fußläufige Einzugsgebiete der wesentlichen Lebensmittelanbieter, Bordenau	32
Karte 4:	Fußläufige Einzugsgebiete der wesentlichen Lebensmittelanbieter, Mandelsloh / Helstorf	33
Karte 5:	Fußläufige Einzugsgebiete der wesentlichen Lebensmittelanbieter, Hagen	34
Karte 6:	Fußläufige Einzugsgebiete der wesentlichen Lebensmittelanbieter, Mardorf	35
Karte 7:	Zentren- und Standortstruktur Neustadt a. Rbge. 2020	58
Karte 8:	Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt	60
Karte 9:	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Auenland	65
Karte 10:	Gewerbegebiet Ost und Regional bedeutsamer Fachmarktstandort	77

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	GMA-Branchensystematik	8
Tabelle 2:	Einzelhandelsbestand nach Branchen (Gesamtstadt Neustadt a. Rbge.)	23
Tabelle 3:	Einzelhandelsbestand nach Stadtteilen	24
Tabelle 4:	Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Neustadt a. Rbge. seit 2014	25
Tabelle 5:	Veränderungen im Einzelhandelsbesatz zwischen 2014 und 2020	28
Tabelle 6:	Verkaufsflächenausstattung bezogen auf Lebensmittelmärkte ab 400 m² Verkaufsfläche	29
Tabelle 7:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft des Einzelhandels in Neustadt a. Rbge.	36

Übersichtenverzeichnis

Übersicht 1:	Strukturdaten der Stadt Neustadt a. Rbge.	19
Übersicht 2:	Kriterien der Zentrenrelevanz	46
Übersicht 3:	Neustädter Sortimentsliste	50