



Aktualisierung des Einzelhandels- konzeptes für die Stadt

NEUSTADT am Rübenberge

Auftraggeber: Stadt Neustadt am Rübenberge

Projektleitung: Birgitt Wachs, Niederlassungsleitung
Christoph Mathia, Dipl.-Geogr.

Köln, Dezember 2015



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Büros in Dresden, Hamburg, Köln, München
Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl
50679 Köln, Siegburger Straße 215
Telefon: 0221 – 989438-0 Telefax: 0221 – 989438-19
eMail: office.koeln@gma.biz, <http://www.gma.biz>

Vorbemerkung

Im Juni 2014 erteilte die Stadt Neustadt a. Rbge. der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, den Auftrag zur Aktualisierung des derzeit gültigen Einzelhandelskonzeptes „Gutachten zum kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Neustadt a. Rbge.“ (GMA, März 2009). Ziel der Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes ist es, die vorhandenen Leitlinien für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels in Neustadt a. Rbge. zu überprüfen und ggf. anzupassen. Vor dem Hintergrund der Entwicklungen seit Erstellung des letzten Einzelhandelskonzeptes im Jahr 2009 sowie der aktuellen Situation werden Empfehlungen für die Weiterentwicklung und Stärkung des Einzelhandels in Neustadt a. Rbge. sowie zur Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung gegeben.

Sämtliche 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 durch den Stadtrat dar.

Vorliegendes Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sofern nicht anders mit dem Auftraggeber vereinbart, ist eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH
Büro Köln

Köln, Dezember 2015
WA / MAC-aw

INHALTSVERZEICHNIS**Seite****Vorbemerkung**

I.	Rahmenbedingungen und wesentliche Strukturdaten der Stadt Neustadt a. Rbge.	1
1.	Aufgabenstellung	1
2.	Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung	2
2.1	Grundzüge der Einzelhandelsentwicklung und ihre städtebauliche Bedeutung	2
2.2	Entwicklungstrends im Lebensmitteleinzelhandel	5
2.3	Internethandel	6
3.	Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel	8
3.1	Bauplanungsrecht	8
3.2	Landes- und Regionalplanung	10
3.3	Aufgabe und Bedeutung von Einzelhandelskonzepten	14
3.4	Städtebauliche legitime Zielsetzungen der Einzelhandelssteuerung	14
4.	Standortbeschreibung und wesentliche Strukturdaten der Stadt Neustadt a. Rbge.	15
4.1	Standortbeschreibung und Lage im Raum	15
4.2	Bevölkerungsstruktur und -entwicklung	16
II.	Angebots- und Nachfragesituation	20
1.	Angebotssituation	20
1.1	Einzelhandelsbestand	20
1.2	Entwicklung des Einzelhandelsbestandes seit 2008	22
1.3	Bewertung der Nahversorgungssituation in der Stadt Neustadt a. Rbge.	24
2.	Nachfragesituation	28
2.1	Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Neustadt a. Rbge.	28
2.2	Kaufkraftpotenzial für den Neustädter Einzelhandel	29
2.3	Kaufkraftprognose für den Neustädter Einzelhandel bis 2020	31
3.	Bewertung der Einzelhandelssituation und Empfehlungen zum Branchenbesatz	32
3.1	Kennziffern	32
3.2	Kaufkraftbewegungen	35

3.3	Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen	37
III.	Einzelhandelskonzept Neustadt a. Rbge.	41
1.	Sortimentskonzept	42
2.	Standortkonzept	47
2.1	Zentren- und Standortstruktur in Neustadt a. Rbge.	47
2.2	Begriff „zentraler Versorgungsbereich“	50
2.3	Darstellung und Bewertung	54
2.3.1	Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt Neustadt a. Rbge.	54
2.3.2	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Auenland	61
2.3.3	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Mandelsloh	65
2.3.4	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Mardorf	67
2.3.5	zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Hagen	69
2.3.6	Nahversorgungslagen Mariensee und Bordenau (keine zentralen Versorgungsbereiche)	71
2.3.7	Gewerbegebiet Ost	72
2.4	Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung	74
3.	Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes	80
	Verzeichnisse	82

I. Rahmenbedingungen und wesentliche Strukturdaten der Stadt Neustadt a. Rbge.

1. Aufgabenstellung

Vor dem Hintergrund der Veränderungen der Angebots- und Nachfragesituation sowie der rechtlichen Grundlagen wird mit dem vorliegenden Gutachten das Einzelhandelskonzept der Stadt Neustadt a. Rbge. aus dem Jahr 2009 aktualisiert. Im Zuge der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes sollen die wesentlichen Aussagen aus dem Jahr 2009 (u. a. Definition und Abgrenzung zentrale Versorgungsbereiche, Sortimentsliste für die Stadt Neustadt a. Rbge.) überprüft, die Grundlagen aktualisiert und bestehende Branchen- und Standortpotenziale herausgearbeitet werden.

Zur Erarbeitung der Untersuchung erfolgte im August 2014 eine Aktualisierung der Bestandsdaten des Einzelhandels in der Stadt Neustadt a. Rbge., eine Erfassung der Komplementärnutzungen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und dem Gewerbegebiet Ost sowie intensive Vor-Ort-Besichtigungen.

Der vorliegende Bericht umfasst im Wesentlichen folgende Inhalte:

- Darstellung der allgemeinen Tendenzen der Einzelhandelsentwicklung
- Darstellung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel
- Darstellung und Bewertung des Einzelhandelsangebotes in Neustadt a. Rbge.
- Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes
- Überprüfung und Anpassung der Zielsetzungen für die Einzelhandelsentwicklung in Neustadt a. Rbge.
- Überprüfung und Anpassung der Empfehlungen für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzept Neustadt a. Rbge. (inkl. Sortimentsliste, Standortkonzeption, branchenbezogene Potenziale)
- Überprüfung und Anpassung, Abgrenzung und Begründung der zentralen Versorgungsbereiche inklusive Darstellung der funktionalen und räumlichen Versorgungsbedeutung

- Empfehlungen zur Sicherung der Nahversorgungsstruktur inklusive Steuerungsempfehlungen
- Grundsätze zur planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung.

2. Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung

Eine Beurteilung möglicher Entwicklungschancen des Einzelhandelsstandortes Neustadt a. Rbge. kann nicht losgelöst von wesentlichen Entwicklungstrends des Einzelhandels in Deutschland erfolgen. Nachfolgend werden daher die strukturprägenden Aspekte des Wandels auf der Nachfrage- und Angebotsseite dargestellt.

2.1 Grundzüge der Einzelhandelsentwicklung und ihre städtebauliche Bedeutung

Seit Anfang der 1970er Jahre vollzieht sich im deutschen Einzelhandel ein **Strukturwandel**, der v. a. zu Lasten unternehmergeführter Fachgeschäfte geht. Als Gewinner zeigen sich filialisierte und discountorientierte Unternehmen sowie Franchisekonzepte, welche ihre größenbedingten, beschaffungsseitigen und logistischen Vorteile nutzen.

Neben gesellschaftlichen und demografischen Wandlungsprozessen (u. a. Stagnation bzw. Rückgang der Bevölkerung, wachsender Anteil älterer Menschen, Trend zu kleineren Familieneinheiten) hat die **Neubewertung von Standortfaktoren und Standortqualitäten** durch Einzelhandelsunternehmen Veränderungen der Handelslandschaft ausgelöst. Gleichzeitig hat der **Anstieg der Mobilität** die Standortwertigkeit von Einkaufslagen verändert. Die Massenmobilität hatte folgende Effekte:

- Sie löste eine **Stadt-Umland-Wanderung** aus, d. h. es entstanden um die Stadtzentren herum neue Wohnstandorte. Ab einer gewissen Größe dieser Siedlungsgebiete waren die Voraussetzungen für die Entwicklung neuer Versorgungslagen gegeben.
- Sie ermöglichte die **Etablierung autokundenorientierter Standorte** außerhalb geschlossener Siedlungskörper. Als besonders „profitable“ Einzelhandelsstandorte

kristallisierten sich v. a. die Schnittstellen von Fern- und Bundesstraßen sowie Durchgangs- und Ausfallstraßen mit hoher Verkehrsfrequenz heraus.

- Sie bedingte einen **stetig wachsenden Stellplatzbedarf** und stellte damit den Handel in den Innenstädten vor schwierig oder nur sehr kostenaufwändig zu lösende Probleme.
- Die **Benutzung des Pkw zum Warentransport** erhöhte sukzessive die Bedeutung des sog. „One-Stop-Shopping“. Von der Entwicklung des „Kofferraumeinkaufs“ profitierten v. a. Großflächenbetriebe mit einem breiten und tiefen Warenangebot, wie z. B. SB-Warenhäuser und Fachmärkte.

Vor allem durch die Zuwächse großflächiger Betriebe verzeichnete der Einzelhandel in Deutschland zwischen 1995 und 2011 einen **Verkaufsflächenzuwachs** von ca. 27 Mio. m² (+ 28 %). Das Verkaufsflächenwachstum des Einzelhandels vollzog sich in den vergangenen Jahren im Wesentlichen außerhalb traditioneller Geschäftslagen. In der Folge wuchsen die **Verkaufsflächen an dezentralen und solitären Standorten** stark an, während die Geschäftslagen der Innenstädte, der Stadtteilzentren und der Nahversorgungslagen einen Bedeutungsverlust hinnehmen mussten.

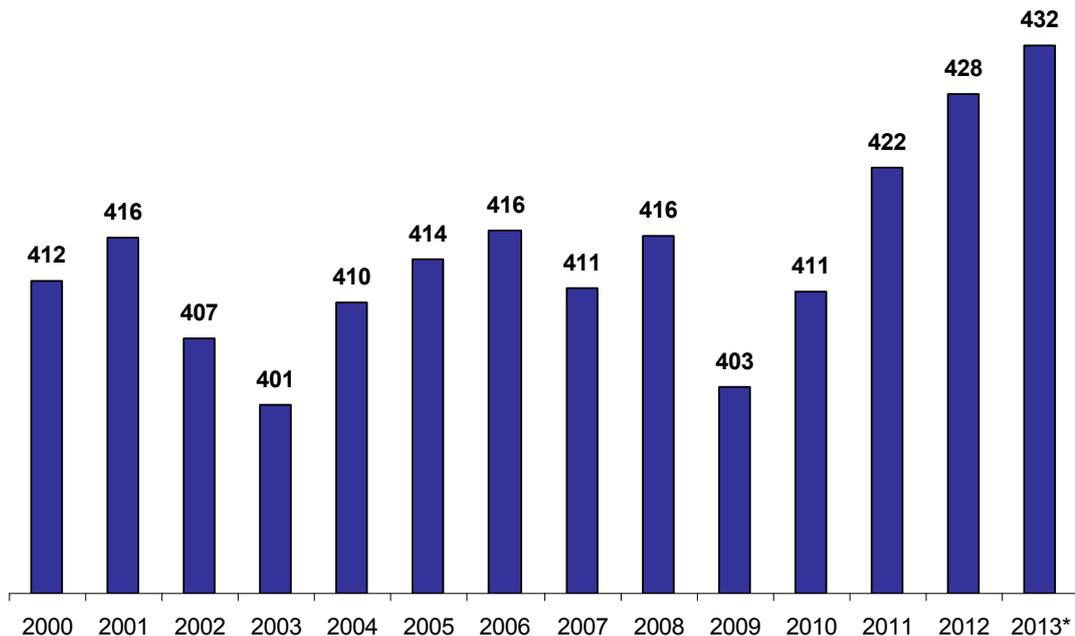
Im Hinblick auf die **Entwicklung des Einzelhandels in den Innenstädten und Ortszentren** waren in den vergangenen Jahren folgende Trends festzustellen:

- Die **Konsumzurückhaltung** breiter Bevölkerungsschichten und der Wunsch der Verbraucher v. a. preiswert einzukaufen, hat zu einer Absenkung des Qualitätsniveaus geführt; vielerorts geraten dadurch v. a. Anbieter des mittleren Preissegmentes unter Druck.
- Die 1b- und 1c-Lagen haben mit einem Bedeutungsverlust zu kämpfen. Hier treten verstärkt **Fluktuation, Mindernutzungen und Leerstandsbildung** auf.
- Die **Konzentration** im Einzelhandel führt in Innenstädten und Ortszentren nicht selten zur Uniformität des Betriebs- und Warenangebotes.
- Die Warenhäuser und der Fachhandel haben ihre Funktion als Leitbetriebe der Innenstädte z. T. verloren. An ihre Stelle treten Handelsmarken (sog. „**Retail Brands**“) aus dem Textilbereich, Elektronikmärkte und neuerdings auch Anbieter des täglichen Bedarfs (Drogeriewaren, auch Nahrungs- und Genussmittel).

- Als erfolgreiche Angebotsform kristallisieren sich **Einkaufszentren** heraus. Ihr Markterfolg gründet sich u. a. auf ein stringentes Management und aufwändige Marketingmaßnahmen sowie attraktive bauliche Rahmenbedingungen (Stichworte: Sauberkeit, Sicherheit).

In der Gesamtbetrachtung wurde der beschriebene Strukturwandel des deutschen Einzelhandels durch eine beachtliche Verkaufsflächenexpansion begleitet. Da die Bruttoumsätze bis 2008 nominal nur noch leicht anstiegen, ist real, d. h. unter Berücksichtigung des Wertverlustes durch Inflation, eine rückläufige Entwicklung festzustellen (vgl. Abbildung 1). Die Zahlen für das Jahr 2009 zeigen einen deutlich sinkenden Einzelhandelsumsatz (ca. - 3 %). Ab dem Jahr 2010 ist wieder ein Anstieg der Umsatzleistungen im Einzelhandel zu beobachten.

Abbildung 1: Entwicklung des deutschen Bruttoeinzelhandelsumsatzes



* Prognose

GMA-Darstellung 2014 nach EHI Retail Institute 2013

2.2 Entwicklungstrends im Lebensmitteleinzelhandel

Besondere Bedeutung für die Entwicklung des Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland kommt **discountierenden Angebotsformen** zu. Dabei handelt es sich um Vertriebskonzepte, die auf eine konsequente Niedrigpreispolitik setzen wie z. B. Lebensmitteldiscounter. Sie verfügen mittlerweile über einen Marktanteil im Lebensmittelsektor von ca. 43 %. Die anderen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels haben in den vergangenen Jahren hingegen eine divergente Entwicklung genommen. Supermärkte und SB-Warenhäuser expandierten, kleinere Lebensmittelgeschäfte hingegen verzeichneten einen Bedeutungsverlust.

Als **Standorte** werden i. d. R. Lagen mit guter Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr und mit großen Stellplatzkapazitäten präferiert (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1: Standortanforderungen der Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels (Auswahl)

Daten	Lebensmittel-discounter	Supermarkt (inkl. Getränkemarkt)	Großer Supermarkt
Verkaufsfläche	800 – 1.300 m ²	1.500 – 2.500 m ²	> 2.500 m ²
Parkplätze	100	100	250
Grundstücksgröße	ab 5.000 m ²	ab 5.000 m ²	ab 8.000 m ²
Einzugsgebiet	ab 5.000 EW	ab 5.000 EW	ab 15.000 EW
Quelle: GMA-Standortforschung 2014, ca.-Werte, gerundet			

Die Entwicklung der Nahversorgungsstandorte, die derzeit in deutschen Städten und Gemeinden Realität ist, wird in Abbildung 2 dargestellt:

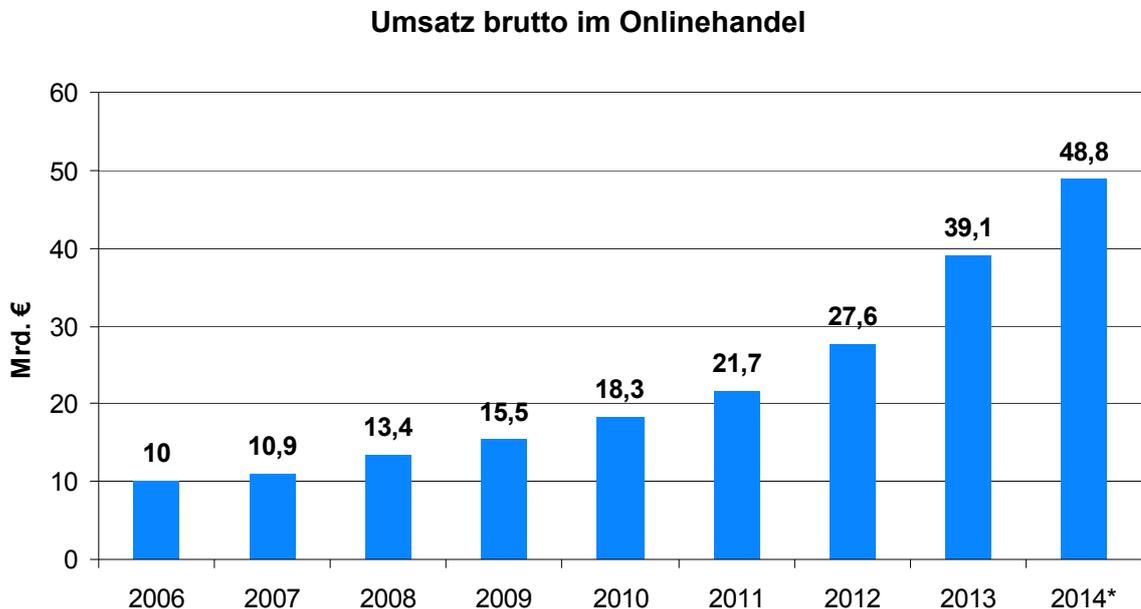
Abbildung 2: Nahversorgungsrealität zwischen konträren Anforderungen



GMA 2014

2.3 Internethandel

Im Gegensatz zum stationären Einzelhandel kann der Internethandel jährlich zweistellige Wachstumsraten erzielen. Für das Jahr 2014 geht das EHI von einem Gesamtbruttoumsatz des Onlinehandels in Höhe von 48,8 Mio. € aus. Dies entspricht einem Anteil von rd. 11 % des Einzelhandelsumsatzes (vgl. Abbildung 3).

Abbildung 3: Entwicklungen des Onlinehandels

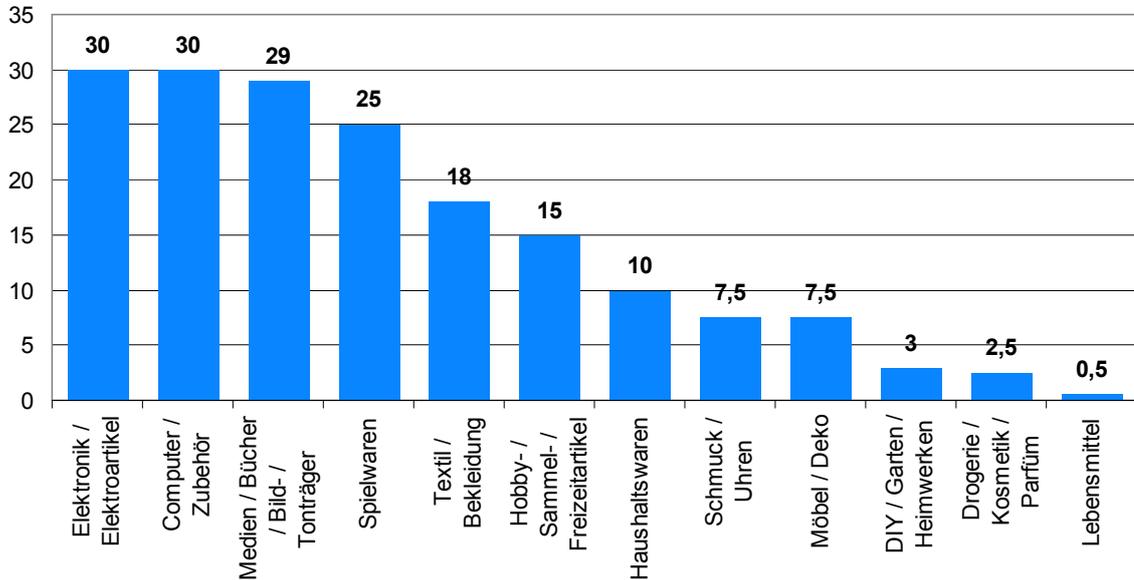
Quelle: handelsdaten.de

*Prognose

Der Onlinehandel hat inzwischen praktisch alle Warengruppen erfasst. Die Prognosen gehen davon aus, dass das starke Wachstum auch in den nächsten Jahren anhalten wird. Allerdings sind die Übergänge zwischen Onlinehandel und stationärem Einzelhandel mittlerweile nicht mehr klar abgrenzbar. Alle namhaften (stationären) Einzelhändler bieten mittlerweile auch Onlineshops an, in denen entweder das Gesamtangebot oder zumindest ausgewählte Artikel verfügbar sind.

Nach wie vor gibt es jedoch eindeutige Sortimentsschwerpunkte, in denen der Onlinehandel eine besondere Bedeutung hat (vgl. Abbildung 4). An erster Stelle steht hierbei der Handel mit Büchern und Medien. Auch Bekleidung, Schuhe und Sportartikel werden zunehmend über das Internet gekauft. Den geringsten Anteil am Onlinehandel weist die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel mit einem Marktanteil von ca. 0,5 % auf. Lässt man den im stationären Einzelhandel und im Onlinehandel generierten Umsatzanteil von Lebensmitteln am gesamten deutschen Einzelhandelsumsatz außer Betracht, errechnet sich für die Non-food-Sortimente ein Marktanteil des Onlinehandels von ca. 14 %.

Abbildung 4: Anteil des Onlinehandels am deutschen Einzelhandelsumsatz nach Produktkategorien im Jahr 2013 in Prozent



Quelle: Statista 2014, Angaben in Prozent

3. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel

3.1 Bauplanungsrecht

Städte und Gemeinden haben mit dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein langjährig bewährtes planungsrechtliches Instrumentarium zur Hand, mit dem die Standortentwicklung im Einzelhandel gesteuert werden kann:

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

- Für Einzelhandelsgroßbetriebe enthält **§ 11 Abs. 3 BauNVO** eine Sonderregelung für alle Baugebiete. Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe mit bestimmten städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen sind außer in Kerngebieten nur in speziell ausgewiesenen Sondergebieten zulässig. Der letzte Satz des § 11 Abs. 3 beinhaltet eine widerlegbare Regelvermutung. Die konkrete Prüfung hat zweistufig stattzufinden:
 - **liegt ein großflächiger Handelsbetrieb vor? Wenn ja (ab 800 m² Verkaufsfläche)¹, dann:**
- **liegen wesentliche Auswirkungen vor? Wenn ja: Nur im Kerngebiet oder Sondergebiet zulässig.**
- Für **Standorte ohne Bebauungsplan** konnten derartige Bestimmungen bisher nur eingeschränkt angewendet werden. Mit der Novellierung des BauGB im Jahr 2004 wurde § 34 Abs. 3 eingeführt:

„Von Vorhaben nach Abs. 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein².“

Damit ist ein Vorhaben im unbeplanten Innenbereich u. a. dann nicht mehr zulässig, wenn mit schädigenden Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Standortkommune oder in den Nachbarkommunen zu rechnen ist. Der Begriff der „zentralen Versorgungsbereiche“ gewinnt dadurch erheblich an Bedeutung, auch wenn er bereits vor 2004 im Rahmen des § 11 Abs. 3 BauNVO verwendet wurde.

Eine Festsetzungsmöglichkeit für den nicht beplanten Innenbereich nach § 34 BauGB bietet der § 9 Abs. 2a BauGB. Zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche kann in einem einfachen Bebauungsplan als generelle Regelung für ein größeres Gebiet festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Es sind nur bestimmte Arten der zulässigen Nutzungen (z. B. „großflächiger Einzelhandel“) betref-

¹ vgl. Urteile BVerwG (24.11.2005), Az. BVerwG 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05.

² § 34 Abs. 3 BauGB i. d. F. der Bek. vom 23.09.2004, geändert durch Art. I des Gesetzes vom 21.12.2006.

fen, detaillierte Festsetzungen bezüglich spezifischer Sortimente oder Verkaufsflächen sind nicht möglich. Es können unterschiedliche Festsetzungen für Teile des räumlichen Geltungsbereiches vorgenommen werden. In der Begründung des einfachen Bebauungsplanes ist u. a. auf ein städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 zurückzugreifen, welches konkrete Aussagen zu den vorhandenen oder geplanten zentralen Versorgungsbereichen enthält.

Mit dem Bauplanungsrecht haben die Städte und Gemeinden ein Instrument in der Hand, Ansiedlungswünsche von Handelsbetrieben zu steuern und städtebaulich als nicht verträglich eingestufte Ansiedlungsbegehren abzulehnen, zum Beispiel durch:

- Anpassung „alter“ Bebauungspläne auf die aktuelle BauNVO
- Ausweisung von Sondergebieten mit Konkretisierung der Nutzungsart (Zweckbestimmung, Festsetzung der Geschossfläche, Verkaufsfläche und Sortimente)
- Festsetzung oder Ausschluss von Nutzungsarten in einfachen Bebauungsplänen (§ 9 Abs. 2a BauGB)
- differenzierende Festsetzungen in Bebauungsplänen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben (§ 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO).

3.2 Landes- und Regionalplanung

Die niedersächsische Landesregierung hat im Januar 2008 die Verordnung zur Änderung des Landesraumordnungsprogramms (LROP) erlassen. Die Verordnung geht im Abschnitt 2.3 ausführlich auf Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen ein:

Kongruenzgebot³

„Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen. (...) Der Umfang neuer Flächen bestimmt sich auch aus den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur. Die Träger der Regionalplanung können in den Regionalen Raumordnungsprogrammen im Einzelfall Standorte

³ Mit Blick auf das Kongruenzgebot ist die aktuelle Rechtslage zu beachten. Das OVG Lüneburg hat in der Verhandlung am 15.03.2012 dem landesplanerischen Kongruenzgebot in der Fassung des LROP 2008 die Rechtswirkung eines Ziels der Raumordnung abgesprochen.

für Einzelhandelsgroßprojekte jenseits der Gemeindegrenze des kongruenten Zentralen Ortes in einem benachbarten Mittel- oder Grundzentrum festlegen. Voraussetzung ist, dass den Grundsätzen und Zielen zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen in gleicher Weise entsprochen wird wie bei einer Lage innerhalb des kongruenten Zentralen Ortes.“

Konzentrationsgebot

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

Integrationsgebot

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (...). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig,

- a) wenn die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt oder
- b) wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumordnungsverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das innenstadtrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.“

Abstimmungsgebot

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind interkommunal abzustimmen.“

Beeinträchtungsverbot

„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.“

Die niedersächsische Landesregierung hat am 24.06.2014 die Eröffnung des Beteiligungsverfahrens zur Änderung des Landesraumordnungsprogramms (LROP) beschlossen. Dabei kommt v. a. der Konkretisierung des Kongruenzgebotes, welches zukünftig wieder als Ziel der Raumordnung Berücksichtigung finden soll, eine wesentliche Rolle zu. Der LROP 2012 mit eingearbeiteten Änderungen des Entwurfs der Verordnung zur Änderung der Verordnung über das LROP (nachfolgend kurz: LROP 2012, Entwurf 2014) formuliert im Abschnitt 2.3 folgende Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen:

„02 Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 09 entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 BauNVO einschließlich Hersteller- Direktverkaufszentren.

03 Das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes darf den maßgeblichen Verflechtungsbereich des Vorhabensstandortes nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot). In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich nicht

wesentlich überschreiten. In einem Mittel- oder Oberzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreiten. In einem Mittel- oder Oberzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine aperiodischen Sortimente den mittelzentralen Verflechtungsbereich Einzelhandel nicht wesentlich überschreiten; liegt der Standort des neuen Einzelhandelsgroßprojektes außerhalb des mittelzentralen Verflechtungsbereichs Einzelhandel der Ansiedlungsgemeinde jedoch noch innerhalb des Gemeindegebietes, darf das Einzugsgebiet den grundzentralen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreiten. Reicht das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes über die Landesgrenze hinaus, darf das Einzugsgebiet den mittelzentralen Erreichbarkeitsraum gemäß Anhang 7 nicht wesentlich überschreiten. Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 4 ist gegeben, wenn mehr als 30 % des Vorhabensumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Verflechtungsbereiches im Sinne des Satzes 1, im Falle des Satzes 5 auch außerhalb des mittelzentralen Erreichbarkeitsraumes erzielt würde. Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten. Periodische Sortimente sind Sortimente mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus, insbesondere Nahrungs- / Genussmittel und Drogeriewaren. Aperiodische Sortimente sind Sortimente mit mittel- bis langfristigem Beschaffungsrhythmus, zum Beispiel Bekleidung, Unterhaltungselektronik, Haushaltswaren oder Möbel. Die Träger der Regionalplanung können in den Regionalen Raumordnungsprogrammen im Einzelfall Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte jenseits der Gemeindegrenze des kongruenten Zentralen Ortes in einem benachbarten Mittel- oder Grundzentrum festlegen. Voraussetzung ist, dass den Grundsätzen und Zielen zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen in gleicher Weise entsprochen wird wie bei einer Lage innerhalb des kongruenten Zentralen Ortes.

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

05 Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.

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

- a) wenn die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt oder
- b) wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumordnungsverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das innenstadtrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.

07 Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen (Abstimmungsgebot). Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden. Zur Verbesserung der Versorgungsstrukturen in Grenzräumen soll eine grenzüberschreitende Abstimmung unter Berücksichtigung der in Anhang 7 festgelegten Erreichbarkeitsräume der Mittelzentren erfolgen.

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

09 Städte und Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb zentraler Siedlungsgebiete entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb städtebaulich integrierter Lagen entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß Ziffer 08 durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

Darüber hinaus sind die im **Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 (RROP)** der Region Hannover enthaltenen Festlegungen, welche i. W. denen des LROP entsprechen, zu berücksichtigen.

Das **Regionale Raumordnungsprogramm 2005 (RROP)** der Region Hannover spezifiziert die Ziele und Grundsätze des LROP. Das RROP weist sog. zentralörtliche Standortbereiche, Versorgungskerne, herausgehobene Nahversorgungsstandorte und Standorte von Fach- und Verbrauchermärkten aus und stellt diese kartographisch dar. Grundsätzlich ist die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel nur innerhalb dieser Standortbereiche zulässig. Großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist auch außerhalb städtebaulich integrierter Lagen möglich, wobei hier die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente auf 10 % bzw. max. 700 m² der Verkaufsfläche beschränkt wird.

Ansiedlungen in Versorgungskernen von Mittelzentren müssen der mittelzentralen Stufe entsprechen; Ansiedlungen im zentralörtlichen Standortbereich von Mittelzentren müssen überwiegend den Bedarf der Standortgemeinde decken, dürfen keine Gefährdung des Versorgungskerns darstellen sowie die Funktion benachbarter zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen.

An den sog. herausgehobenen Nahversorgungsstandorten dürfen Ansiedlungen die Funktion der zentralen Orte nicht beeinträchtigen; davon ist auszugehen, wenn neue Betriebe eine Verkaufsfläche von 1.600 m² nicht überschreiten.

3.3 Aufgabe und Bedeutung von Einzelhandelskonzepten

Kommunale Einzelhandelskonzepte dienen v. a. der Erarbeitung von Leitlinien für eine zielgerichtete und nachhaltige Einzelhandelsentwicklung. Diese werden in Form eines Zentren- und Sortimentskonzeptes konkretisiert. Das im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes erarbeitete **Sortimentskonzept** (sog. „Sortimentsliste“) stellt einen gutachterlichen Vorschlag zur künftigen Einstufung der Sortimente in nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente dar. Mithilfe des **Standortkonzeptes** soll eine Funktionsteilung zwischen zentralen und dezentralen Einzelhandelslagen erfolgen. Der Fokus liegt dabei v. a. auf der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche, deren Lage, Ausdehnung und Funktion im Einzelhandelskonzept definiert wird. Die Grundlage des Standort- und Sortimentskonzeptes stellt die aktuelle Einzelhandelssituation in der Kommune dar, die im Rahmen der Konzepterarbeitung erhoben und ausgewertet wird.

Ein Einzelhandelskonzept ermöglicht folglich die Steuerung des Einzelhandels auf gesamtstädtischer Ebene. Dabei stellt es eine informelle Planungsgrundlage ohne rechtliche Bindungswirkung dar, die vom Rat der jeweiligen Kommune beschlossen wird. **Im Rahmen der Bauleitplanung ist es gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als gewichtiger Belang in der Abwägung zu berücksichtigen.** Im Einzelfall kann die Kommune von der Vorgaben eines Einzelhandelskonzeptes abweichen; dies kann jedoch das städtebauliche Gewicht des Konzeptes mindern.

3.4 Städtebauliche legitime Zielsetzungen der Einzelhandelssteuerung

Als wesentlicher Aspekt bei der Einzelhandelssteuerung ist zunächst der **Schutz und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche** zu nennen. Durch die Konzentration zentrenprägender Einzelhandelsbetriebe innerhalb der definierten zentralen Versorgungsbereiche können diese nachhaltig gestärkt werden. Dies setzt jedoch die Ermittlung innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Sortimente voraus, die im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes festgesetzt werden.

Ferner stellt auch die **Sicherung des jeweiligen Baugebietscharakters** eine legitime Zielsetzung der Einzelhandelssteuerung dar. Durch den generellen Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten können diese für das produzierende und verarbeitende Gewerbe gesichert werden.

4. Standortbeschreibung und wesentliche Strukturdaten der Stadt Neustadt a. Rbge.

4.1 Standortbeschreibung und Lage im Raum

Das Mittelzentrum Neustadt a. Rbge. liegt im Landkreis Region Hannover, ca. 25 km nordwestlich des Oberzentrums Hannover. 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).

Die Stadt Neustadt a. Rbge. besteht aus der Kernstadt sowie 33 weiteren Stadtteilen, die räumlich z. T. deutlich abgesetzt liegen und ausschließlich dörflichen Charakter aufweisen. Mit einer Fläche von 357 km² zählt Neustadt a. Rbge. zu den größten Flächengemeinden Deutschlands. Teile des Stadtgebietes liegen im Naturpark Steinhuder Meer.

Über die Bundesstraße B 6, die das Stadtgebiet bzw. die Kernstadt kreuzt und hier je Fahrtrichtung durchgehend zweispurig ausgebaut ist, besteht eine Verbindung in Richtung Nordwesten (Nienburg) bzw. in Richtung Südosten nach Garbsen und Hannover. Bei Garbsen existiert ein Anschluss an die Autobahn A 2 (Anschlussstellen Garbsen und Hannover-Herrenhausen; ca. 10 km Entfernung). Östlich von Hannover verläuft die Autobahn A 7, die über die A 2 bzw. die A 352 zu erreichen ist. Das Stadtgebiet von Neustadt a. Rbge. wird in nord-südlicher 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 Deutschen Bahn AG. In rund 30 Minuten Pkw-Fahrzeit ist zudem der Flughafen Hannover-Langenhagen von der Neustädter Kernstadt aus erreichbar.

4.2 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

In der Stadt Neustadt a. Rbge. leben derzeit ca. 44.120 Einwohner⁴, die sich auf die Kernstadt und weitere 33 Stadtteile verteilen. Mit einem Einwohneranteil von ca. 43 % bildet dabei die Kernstadt (ca. 18.340 Einwohner) den deutlichen Siedlungsschwerpunkt. Die übrigen Ortsteile weisen überwiegend einen stark dörflich geprägten Charakter auf.

Im März 2012 wurde eine Bevölkerungsprognose für die Region Hannover, die Landeshauptstadt Hannover und die Städte und Gemeinden des Umlandes veröffentlicht.⁵ Für das **Prognosejahr 2020** (Basisjahr 2012) ist demnach für die Stadt Neustadt a. Rbge. von einem Bevölkerungsrückgang um ca. 1.460 Einwohner bzw. ca. 3,3 % auszugehen.

⁴ Quelle: Stadt Neustadt a. Rbge., Stand:27.08.2014.

⁵ Bevölkerungsprognose für die Region Hannover, die Landeshauptstadt Hannover und die Städte und Gemeinden des Umlandes 2012 bis 2020/2025, Hannover, März 2012

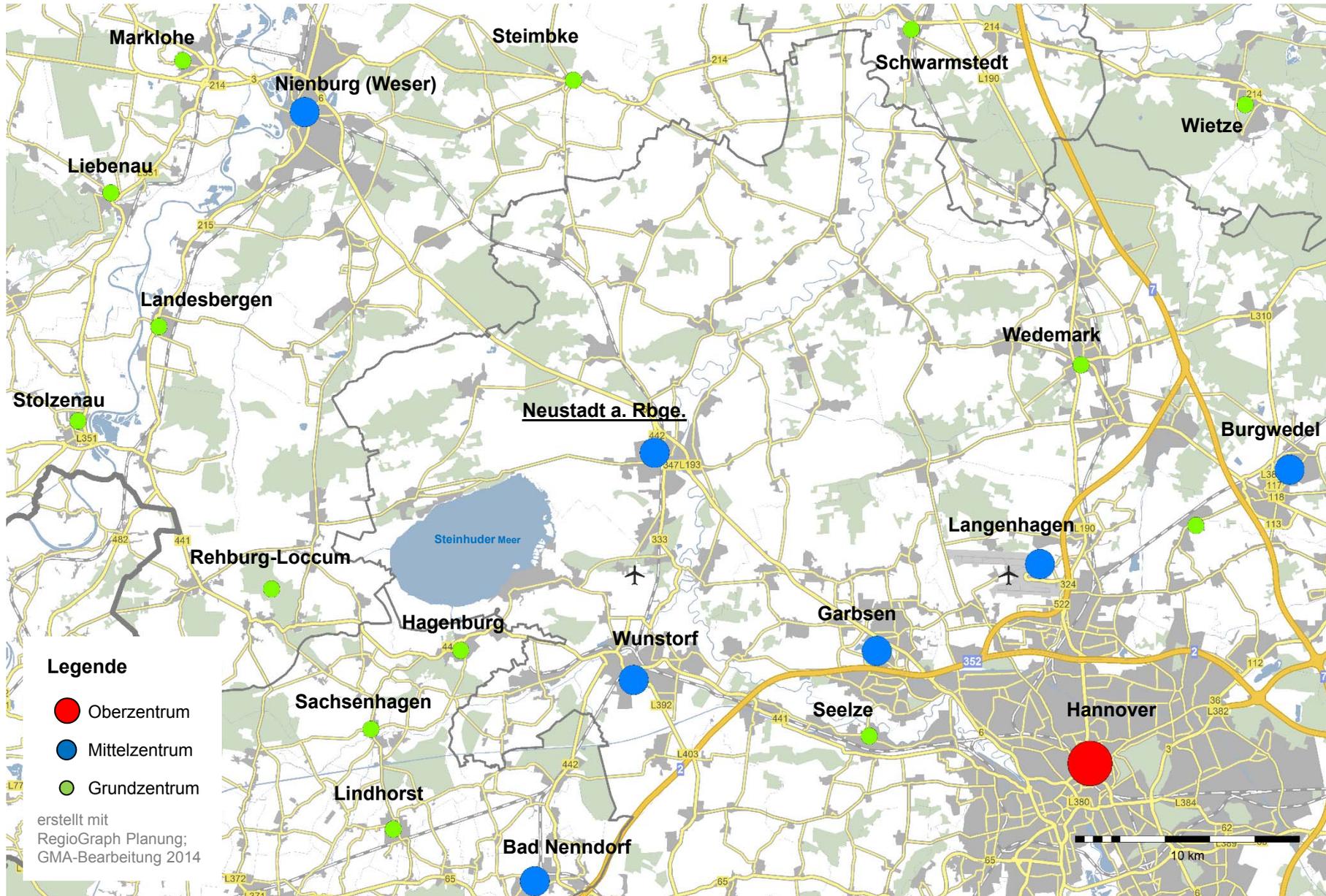
Tabelle 2: Einwohner nach Stadtteilen (Hauptwohnsitze) in Neustadt a. Rbge.

Stadtteil	Einwohner 2014	
	absolut	in %
Neustadt a. Rbge. Kernstadt	18.335	41,6
Amedorf	291	0,7
Averhoy	84	0,2
Basse	562	1,3
Bevensen	153	0,3
Bordenau	2.797	6,3
Borstel	829	1,9
Brase	119	0,3
Büren	238	0,5
Dudensen	543	1,2
Eilvese	1.542	3,5
Empede	634	1,4
Esperke	689	1,6
Evensen	107	0,2
Hagen	1.409	3,2
Helstorf	1.302	3,0
Laderholz	323	0,7
Lutter	201	0,5
Luttmersen	113	0,3
Mandelsloh	1.197	2,7
Mardorf	1.775	4,0
Mariensee	1.028	2,3
Metel	488	1,1
Niederstöcken	520	1,2
Nöpke	613	1,4
Otternhagen	1.584	3,6
Poggenhagen	2.241	5,1
Scharrel	630	1,4
Schneeren	1.386	3,1
Stöckendrebber	321	0,7
Suttorf	1.040	2,4
Vesbeck	383	0,9
Welze	253	0,6
Wulfelade	392	0,9
Gesamt	44.122	100,0
Quelle Einwohnerzahlen: Stadt Neustadt a. Rbge., Stand: 27.08.2014, Hauptwohnsitze GMA-Zusammenstellung 2014		

Übersicht 1: Strukturdaten der Stadt Neustadt a. Rbge.

zentralörtliche Funktion	Mittelzentrum
Einwohner (27.08.2014)¹	44.122
Einwohnerprognose: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Stadt Neustadt a. Rbge. ▪ Umland Hannover gesamt² ▪ Region Hannover ² 	2012 – 2020 <ul style="list-style-type: none"> ▪ rückläufig (- 3,3 %) ▪ leicht rückläufig (- 1,3 %) ▪ konstant (+ 0,1 %)
Einzelhandelsrelevanter Kaufkraftindex:³ <ul style="list-style-type: none"> ▪ Stadt Neustadt a. Rbge. ▪ Region Hannover ▪ Niedersachsen 	Bundesdurchschnitt = 100 <ul style="list-style-type: none"> ▪ überdurchschnittlich (104,7) ▪ überdurchschnittlich (104,7) ▪ leicht unterdurchschnittlich (99,6)
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsplatz (31.06.13)⁴	9.032
Pendlersaldo (31.06.13)⁴	- 6.310 (3.966 Einpendler – 10.276 Auspendler)
<p>¹ Einwohnermeldeamt Stadt Neustadt a. Rbge. ² Region Hannover / Landeshauptstadt Hannover, Schriften zur Stadtentwicklung Heft 112, März 2012 ³ MB Research, 2014 ⁴ Bundesagentur für Arbeit, bezogen auf zivile Erwerbspersonen GMA-Zusammenstellung 2014</p>	

Karte 1: Lage der Stadt Neustadt a. Rbge. und zentralörtliche Funktion



II. Angebots- und Nachfragesituation

1. Angebotssituation

1.1 Einzelhandelsbestand

Im August 2014 wurde durch GMA-Mitarbeiter eine Aktualisierung der Bestandsdaten des Einzelhandels in Neustadt a. Rbge. durchgeführt (vgl. Tabelle 3). Zum Zeitpunkt der Erhebungen gab es in der Stadt Neustadt a. Rbge. **insgesamt**

- 229 Betriebe des Ladeneinzelhandels und Lebensmittelhandwerks
- ca. 58.480 m² Verkaufsfläche
- ca. 172,0 Mio. € Bruttoumsatzleistung p. a.

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

- 99 Betriebe (= ca. 43 % aller Betriebe)⁶
- ca. 19.055 m² VK (= ca. 33 % der Gesamtverkaufsfläche)⁷
- ca. 87,4 Mio. € Bruttoumsatzleistung (= ca. 51 % des Gesamtumsatzes)²

Auf die Hauptwarengruppe **Nichtlebensmittel** entfallen:

- 130 Betriebe (= ca. 57 % aller Betriebe)
- ca. 39.425 m² VK (= ca. 67 % der Gesamtverkaufsfläche)
- ca. 84,6 Mio. € Bruttoumsatzleistung (= ca. 49 % des Gesamtumsatzes)

⁶ Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

⁷ bereinigte Werte, Umsätze und Verkaufsflächen und der Mehrbranchenunternehmen wurden den jeweiligen Branchen zugeordnet.

Tabelle 3: Einzelhandelsbestand nach Branchen

Branche	Betriebe*		Verkaufsfläche**		Umsatz** (brutto)	
	abs.	in %	in m ²	in %	in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	99	43,2	19.055	32,6	87,4	50,8
Gesundheit, Körperpflege	16	7,0	2.990	5,1	21,3	7,6
Blumen, zool. Bedarf	13	5,7	1.665	2,8	5,2	3,0
kurzfristiger Bedarf insgesamt	128	55,9	23.710	40,5	105,7	61,5
Bücher, Schreib- / Spielwaren	7	3,1	910	1,6	3,3	1,9
Bekleidung, Schuhe, Sport	24	10,5	6.875	11,8	19,1	11,1
mittelfristiger Bedarf insgesamt	31	13,5	7.785	13,3	22,4	13,0
Elektrowaren, Medien, Foto	9	3,9	1.835	3,1	8,2	4,8
Hausrat, Einrichtung, Möbel	14	6,1	3.160	5,4	6,8	4,0
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	11	4,8	17.930	30,7	19,5	11,3
Optik / Uhren, Schmuck	8	3,5	480	0,8	2,3	1,3
sonstige Sortimente***	28	12,2	3.580	6,1	7,1	4,1
langfristiger Bedarf insgesamt	70	30,6	26.985	46,1	43,9	25,5
Nichtlebensmittel insgesamt	130	56,8	39.425	67,4	84,6	49,2
Einzelhandel insgesamt	229	100,0	58.480	100,0	172,0	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, Gebrauchtwagen)
 GMA-Erhebungen 2014 (ca.-Werte, gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

Differenziert nach **Branchen** liegen die Verkaufsflächenschwerpunkte des Einzelhandels in Neustadt a. Rbge. in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Bau- / Heimwerker- / Gartenbedarf in denen einige strukturprägende und z. T. großflächige Anbieter im Stadtgebiet ansässig sind.

Differenziert nach **Stadtteilen** ist festzustellen, dass der eindeutige Einzelhandelsschwerpunkt in der Neustädter Kernstadt zu finden ist. Hier sind rd. 66 % aller Betriebe sowie ca. 82 % der in Neustadt a. Rbge. insgesamt vorhandenen Verkaufsfläche ansässig. Dies ist neben der kompakten innerörtlichen Einkaufslage vor allem auf die z. T. großflächigen Angebote im Gewerbegebiet Ost (u. a. OBI Bau- und Heimwerkermarkt, familia SB-Warenhaus) zurückzuführen. Lediglich die drei Stadtteile Mandelsloh, Mardorf und Niedernstöcken weisen Verkaufsflächen von über 1.000 m² auf. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die im Stadtteil Niedernstöcken vorhandene Verkaufsfläche fast ausschließlich auf eine bestehende Gärtnerei entfällt und der Stadtteil somit trotz der vorhandenen Verkaufsflächenausstattung keine umfangreiche Versorgung der örtlichen Wohnbevölkerung übernehmen kann.

Tabelle 4: Einzelhandelsbestand nach Stadtteilen

	Betriebe		Verkaufsfläche*		Umsatz* (brutto)	
	abs.	in %	in m ²	in %	in Mio. €	in %
Neustadt a. Rbge.(Kernstadt)	152	66,4	48.015	82,1	137,3	79,8
sonstige Stadtteile	77	33,6	10.465	17,9	34,7	20,2
Neustadt a. Rbge. gesamt	229	100,0	58.480	100,0	172,0	100,0
* bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen (z. B. Warenhäuser, SB-Warenhäuser) wurden den jeweiligen Branchen zugeordnet. GMA-Erhebungen 2014						

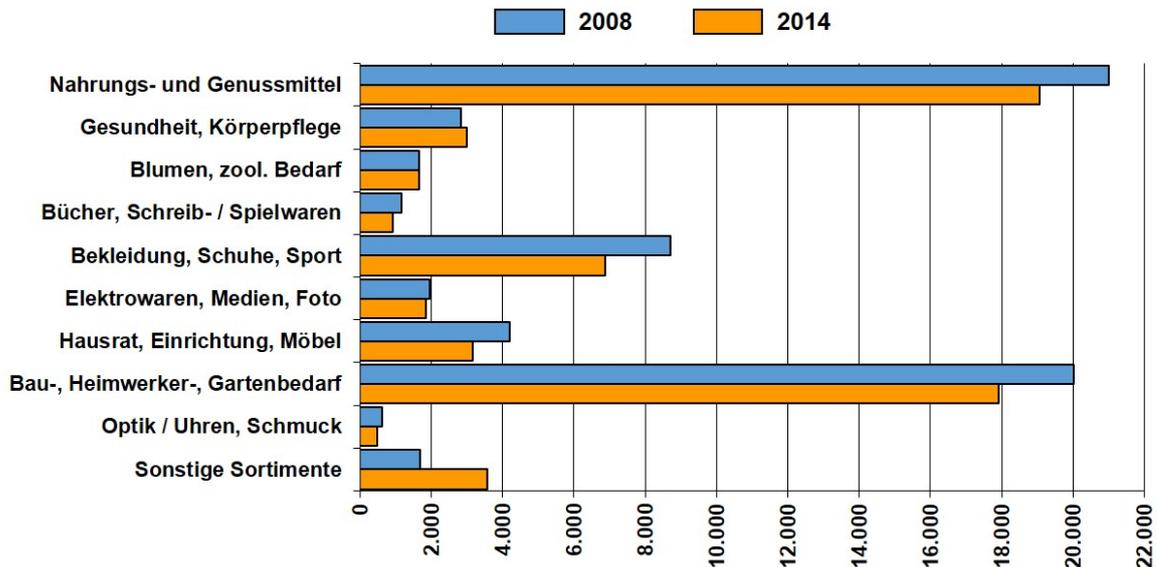
1.2 Entwicklung des Einzelhandelsbestandes seit 2008

Im August 2014 wurde im Rahmen der Erarbeitung des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes eine Erhebung des Einzelhandels im Neustädter Stadtgebiet durchgeführt, was eine vergleichende Betrachtung und Bewertung mit der Situation zum Erhebungszeitpunkt im

August 2008 (Einzelhandelskonzept für die Stadt Neustadt a. Rbge., März 2009) ermöglicht.

Bezogen auf die Anzahl der Betriebe ist in Neustadt a. Rbge. in den vergangenen sieben Jahren ein Rückgang um 13 Betriebe zu verzeichnen. In Bezug auf die Verkaufsflächenausstattung konnte im Jahr 2014 ein Rückgang um rd. 5.360 bzw. ca. 8 % gegenüber 2008 festgestellt werden. Der Verkaufsflächenrückgang ist zu einem großen Teil auf den Wegfall des Kaufhauses Hibbe in der Neustädter Innenstadt sowie vereinzelte Veränderungen der Verkaufsflächen bei größeren Betriebseinheiten, v. a. aus dem Gartenmarktsegment zurückzuführen.⁸ Darüber hinaus sind einige ehemals durch Einzelhandel genutzte kleinere Flächen durch Nutzungen aus dem Dienstleistungssektor nachbelegt worden. Mit Ausnahme der Betriebsschließung des Kaufhauses Hibbe im Juli 2014 hat es keine wesentlichen bzw. strukturprägenden Veränderungen der Neustädter Einzelhandelslandschaft gegeben. Dennoch sind auch in den vergangenen Jahren weitere z. T. langjährig am Standort Neustadt a. Rbge. ansässige Betriebe (u. a. Haushaltswaren Behrens, Marktsstraße, Betriebsschließung Ende Juni 2014) geschlossen worden.

⁸ v. a. bei Gärtnereien / Gartenbaubetrieben sind häufig größerer Unterschiede der Verkaufsflächen im zeitlichen Verlauf zu beobachten. Dies liegt häufig an einem bereits saisonbedingt (z. B. Oster- oder Weihnachtszeit) wechselnden Verkaufsflächenbedarf. Darüber hinaus nutzen die Betriebe v. a. Flächen im Außenbereich häufig zeitlich wechselnd als Produktions- oder Verkaufsfläche.

Abbildung 5: Verkaufsflächenvergleich 2008 / 2014

GMA-Darstellung 2014 auf Grundlage der Einzelhandelsbestandserhebungen 2008 und 2014

Betrachtet man die Verkaufsflächenentwicklungen in den einzelnen Branchen, so zeigt sich, dass erhebliche Verkaufsflächenrückgänge im Sortimentsbereich Bekleidung/ Schuhe/ Sport von - 19 % (- ca. 1.850 m²) festzustellen sind. Dies ist fast ausschließlich auf die Schließung des Anbieters Hibbe am Standort Marktstraße (Innenstadt) zurückzuführen.

1.3 Bewertung der Nahversorgungssituation in der Stadt Neustadt a. Rbge.

Die quantitative Bewertung der Versorgungssituation im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich anhand verschiedener Kennziffern ist um qualitative Aspekte zu ergänzen. Zusammenfassend sind hinsichtlich der Versorgungssituation in der Stadt Neustadt a. Rbge. folgende Punkte festzuhalten:

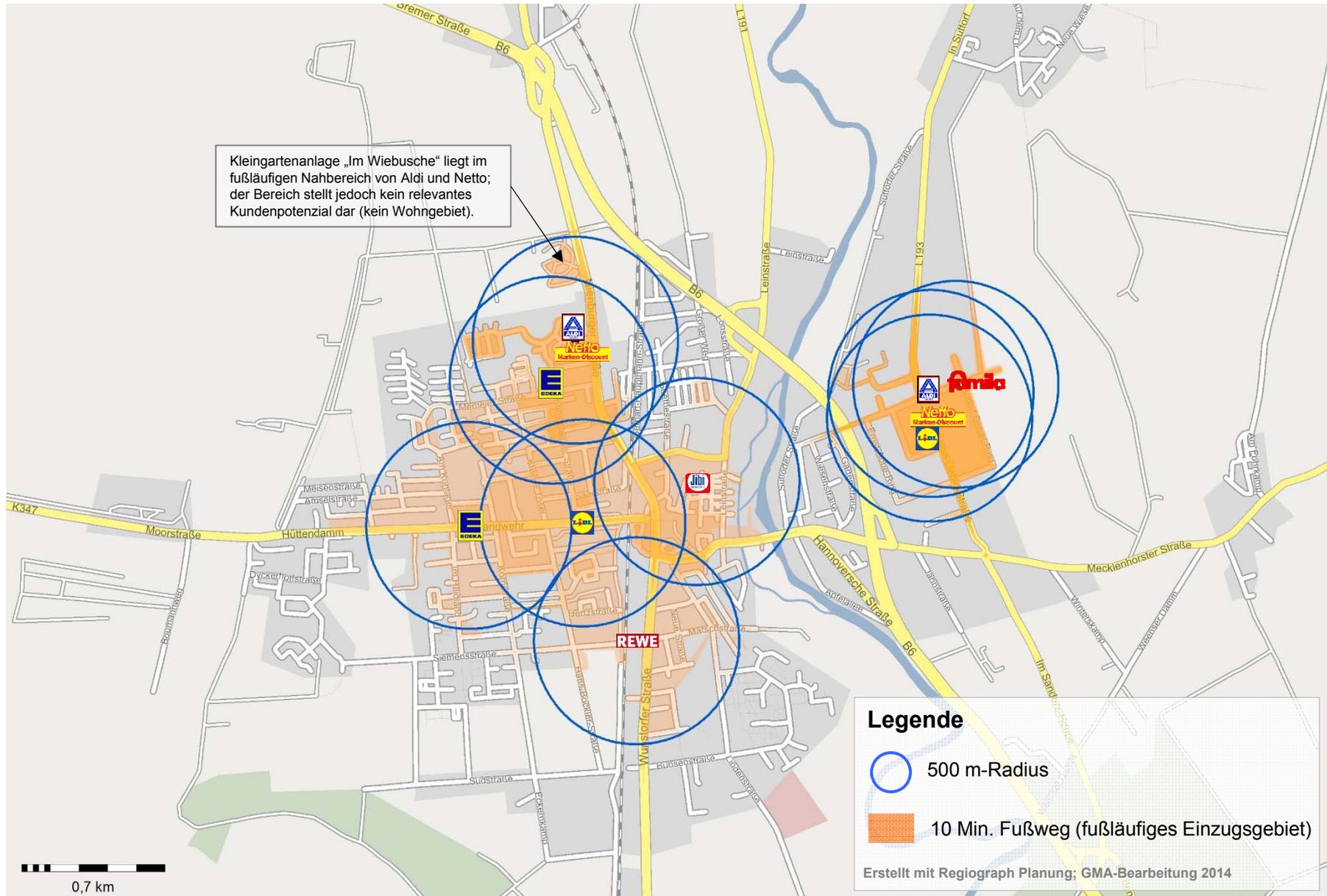
- Im Hinblick auf die **Verkaufsflächenausstattung** ist rein quantitativ aktuell ein Defizit in der Stadt Neustadt a. Rbge. insgesamt festzustellen.

- Die **Zentralität**⁹ hingegen (Umsatz-Kaufkraft-Relation) liegt im Lebensmittelsektor für die Stadt Neustadt a. Rbge. bei ca. 101 %. Dies bedeutet, dass – per Saldo – annähernd so viel Umsatz im Lebensmittelsegment in Neustadt a. Rbge. erwirtschaftet wird als Kaufkraft in Neustadt a. Rbge. zu Verfügung steht. Bei Gesundheit / Körperpflege besteht mit einer Zentralität von rd. 80 % ein leicht unterdurchschnittlicher Wert. Das Angebot bei Drogeriewaren wird im Wesentlichen durch die Anbieter Rossmann und dm in der Kernstadt sowie dem festen Randsortiment der Lebensmittelanbieter vorgehalten.
- Grundsätzlich besteht gegenwärtig in der Stadt Neustadt a. Rbge. eine ausgeglichene **Betriebstypenstruktur** im Lebensmittelsektor. Derzeit sind alle drei strukturprägenden Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels (Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmitteldiscounter, SB-Warenhaus) im Stadtgebiet ansässig. Diese werden durch Getränkeanbieter sowie mehrere Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgereien) ergänzt.
- Aufgrund der zum Teil sehr geringen Einwohnerpotenziale (14 Stadtteile weisen Einwohner von weniger als 500 auf) und damit deutlich dörflicher Prägung verfügen viele Stadtteile über kein eigenes nahversorgungsrelevantes Angebot.
- Einige **Stadtteile** weisen zum Teil einige kleinteilige oder solitär gelegene Nahversorgungsbetriebe (Bäcker; Metzger, kleine Lebensmittelgeschäfte) auf. Diese Anbieter stellen zwar eine wichtige Versorgungsfunktion v. a. für den jeweiligen Nahbereich dar, die vorhandenen Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale lassen in den ausschließlich dörflich geprägten Stadtteilen jedoch kaum Spielraum für wirtschaftlich tragfähige Konzepte auf größeren Einzelhandelsflächen zu.
- Die im **Stadtteil Mandelsloh** ansässigen Lebensmittelanbieter Jibi und Penny erfüllen im Standortverbund wichtige Versorgungsfunktion für das nordöstliche Stadtgebiet. Sie erfüllen aufgrund der siedlungsräumlichen Gegebenheiten lediglich für Teile der Stadtteile Mandelsloh und Amedorf unmittelbare Nahversorgungsfunktion und sind ansonsten v. a. als autokundenorientierte Lebensmittelbetriebe zu bewerten.

⁹ Die Einzelhandelszentralität stellt den in Neustadt a. Rbge. getätigten Einzelhandelsumsatz der in Neustadt a. Rbge. vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gegenüber. Werte über 100 weisen dabei – per Saldo – auf einen Ausstrahlungsüberschuss bzw. Kaufkraftzufluss von außen hin, Werte unter 100 entsprechend auf einen Kaufkraftabfluss.

- Für die **Kernstadt** von Neustadt a. Rbge. kann eine weitgehend flächendeckende Ausstattung mit Nahversorgungsangeboten (v. a. Lebensmittelmärkten) konstatiert werden (vgl. Karte 2). Lediglich die Randbereiche verfügen über keine unmittelbare fußläufige Anbindung an größere Lebensmittelbetriebe. Die Kernstadt Neustadt a. Rbge. verfügt über vier Supermärkte (2x Edeka, Rewe, Jibi), über insgesamt sechs Lebensmitteldiscounter (je 2x Aldi, Lidl, Netto) sowie ein SB-Warenhaus (familia).
- In der Warengruppe **Gesundheit / Körperpflege** sind mehrere Apotheken in der Stadt Neustadt a. Rbge. ansässig. Drogeriewaren werden gegenwärtig durch die Anbieter Rossmann (Innenstadt Neustadt a. Rbge.) und dm (Gewerbegebiet Ost) sowie als feste Randsortimente der Lebensmittelmärkte geführt.

Karte 2: Nahversorgungssituation (Kernstadt)



2. Nachfragesituation

2.1 Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Neustadt a. Rbge.

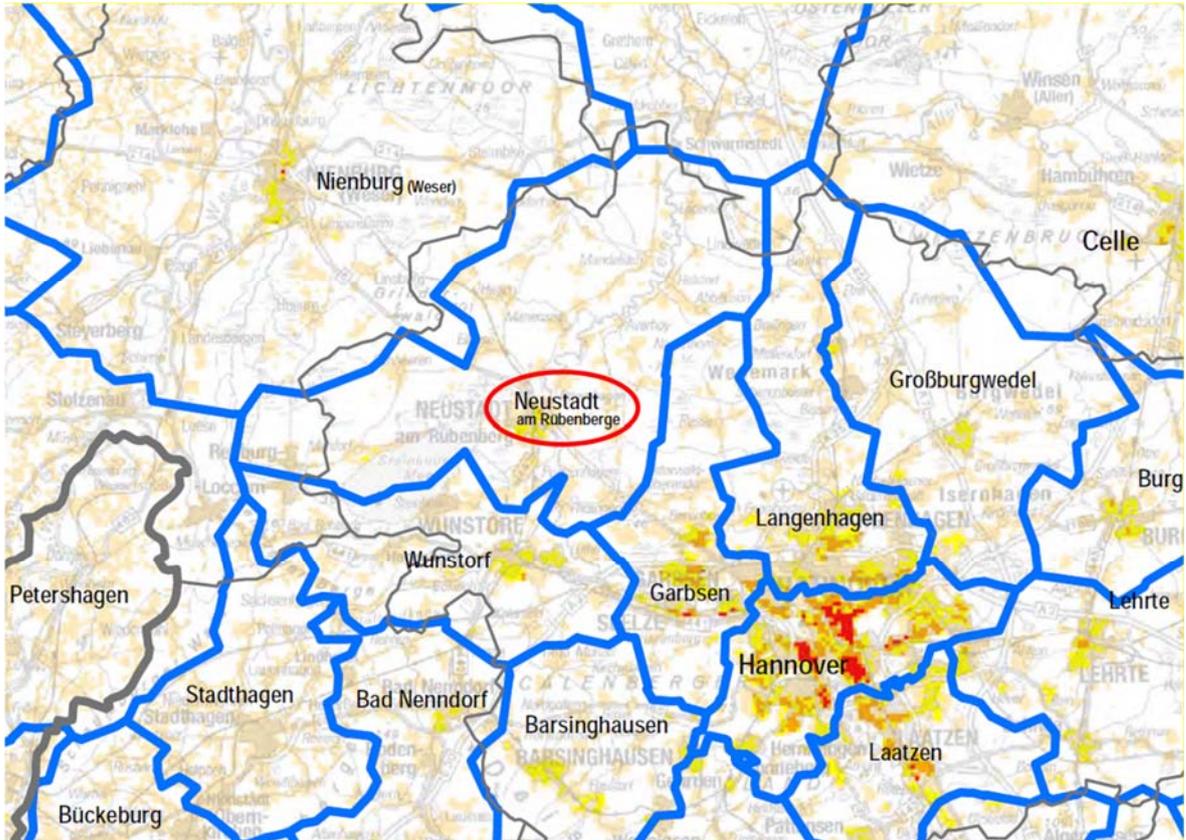
Die Abgrenzung des Marktgebietes des Einzelhandelsplatzes Neustadt a. Rbge. stellt eine wesentliche Grundlage zur Ermittlung des Bevölkerungspotenzials und der damit zur Verfügung stehenden Kaufkraft dar. Als Marktgebiet wird der Raum bezeichnet, in dem sich die Verbraucher zum Einkauf überwiegend auf einen Einzelhandelsstandort orientieren. Bei der Abgrenzung des Marktgebietes der Stadt Neustadt a. Rbge. wurden folgende Kriterien herangezogen:

- Angebotssituation in Neustadt a. Rbge.
- Angebots- bzw. Wettbewerbssituation im Umland
- siedlungs- und zentralörtliche Strukturen in Neustadt a. Rbge. und im Umland
- verkehrliche und topografische Gegebenheiten in Neustadt a. Rbge. und im Umland und die damit zusammenhängenden Zeit-Distanz-Werte
- Ergebnisse der Haushaltsbefragung in Neustadt a. Rbge. zum GMA-Einzelhandelskonzept 2009
- mittelzentrale Erreichbarkeitsräume gemäß Anhang 7 LROP Niedersachsen (Entwurf 2014)

Vor dem Hintergrund der Angebotssituation in Neustadt a. Rbge. und der regionalen Wettbewerbssituation ist davon auszugehen, dass sich die Versorgungsbedeutung weiterhin im Wesentlichen auf das Stadtgebiet selbst bezieht. Auch der im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (Entwurf 2014) dargestellte mittelzentrale Erreichbarkeitsraum für die Stadt Neustadt a. Rbge. deckt im Wesentlichen das Stadtgebiet selbst ab (vgl. Abbildung 6).

In gewissem Umfang ist dennoch mit Kunden von außerhalb von Neustadt a. Rbge. auszugehen, u. a. in Form von Touristen (Steinhuder Meer, v. a. im Stadtteil Mardorf) oder durch Pendlerverflechtungen.

Abbildung 6: Mittelzentraler Erreichbarkeitsraum der Stadt Neustadt a. Rbge.



Quelle: Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (Entwurf 2014), GMA-Bearbeitung 2014

2.2 Kaufkraftpotenzial für den Neustädter Einzelhandel

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft (inkl. Apotheken und Ladenhandwerk) pro Kopf der Wohnbevölkerung in Deutschland derzeit bei ca. € 5.247

Davon entfallen auf

- Nahrungs- und Genussmittel ca. € 1.870 p. a.
- Nichtlebensmittel ca. € 3.377 p. a.

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist zur Berechnung der Kaufkraft der lokale Kaufkraftkoeffizient zu berücksichtigen.¹⁰

Bei Zugrundelegung der aktuellen Einwohnerwerte und des Kaufkraftniveaus errechnet sich ein jährliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen in Neustadt a. Rbge. (vgl. Tabelle 5) von **ca. 242,5 Mio. €**.

Differenziert nach **Hauptwarengruppen** entfallen

- ca. 86,4 Mio. € (= ca. 36 %) auf Nahrungs- und Genussmittel,
- ca. 156,1 Mio. € (= ca. 64 %) auf Nichtlebensmittel.

Tabelle 5: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Marktgebiet

Branchen	Kaufkraft in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	86,4
Gesundheit, Körperpflege	16,4
Blumen, zoologischer Bedarf	5,9
Bücher, Schreib-, Spielwaren	12,2
Bekleidung, Schuhe, Sport	31,4
Elektrowaren, Medien, Foto	24,3
Hausrat, Einrichtung, Möbel	26,9
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	21,9
Optik / Uhren, Schmuck	5,2
sonstige Sortimente*	11,9
Nichtlebensmittel insgesamt	156,1
Einzelhandel gesamt	242,5
* sonstige Sortimente: z. B. Sportgeräte, Autozubehör GMA-Berechnungen 2014 (ca.-Werte, gerundet)	

¹⁰ Verwendung regionaler Kaufkraftkennziffern von MB Research 2014. Werte über 100 deuten auf ein im Vergleich zum Bundesdurchschnitt höheres Kaufkraftniveau, Werte unter 100 auf ein unter dem Bundesdurchschnitt liegendes Niveau hin. Für die Stadt Neustadt a. Rbge. liegt der Kaufkraftkoeffizient bei 104,7 und damit über dem Bundesdurchschnitt.

2.3 Kaufkraftprognose für den Neustädter Einzelhandel bis 2020

Die Entwicklung der Kaufkraftvolumina in der Stadt Neustadt a. Rbge. bis zum Jahr 2020 steht vor allem in Abhängigkeit von der zukünftigen Entwicklung des Verbraucher- und Ausgabeverhaltens, vom Konjunkturverlauf sowie von den speziellen sozioökonomischen Gegebenheiten im Untersuchungsraum.

Das der GMA-Kaufkraftprognose zugrunde liegende Szenario des Verbraucherverhaltens lässt sich wie folgt skizzieren:

- Die Verbraucher verhalten sich für die Dauer des Prognosezeitraums „normal“, d. h. es werden keine größeren Veränderungen des aktuellen Ausgabe- und Sparverhaltens erwartet.
- Die Preise für Dienstleistungen werden schneller ansteigen als die Preise im Einzelhandel. Als Folge dieser Entwicklung wird der Ausgabenanteil des Einzelhandels am verfügbaren Einkommen leicht zurückgehen.
- Die Pro-Kopf-Ausgaben im Einzelhandel steigen nominal von derzeit ca. € 5.247 auf ca. € 5.387 im Jahr 2020.
- Die Bevölkerungszahl in Neustadt a. Rbge. wird perspektivisch weiter zurückgehen; Grundlage für die Einschätzung der Bevölkerungszahl im Jahr 2020 ist das in Kapitel I.4 dargestellte Entwicklungsszenario.

Tabelle 6: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Neustadt a. Rbge.

Branchen	Kaufkraft in Mio. €	
	2014	2020
Nahrungs- und Genussmittel	86,4	85,4
Gesundheit, Körperpflege	16,4	16,3
Blumen, zoologischer Bedarf	5,9	5,8
Bücher, Schreib-, Spielwaren	12,2	11,4
Bekleidung, Schuhe, Sport	31,4	30,6
Elektrowaren, Medien, Foto	24,3	25,3
Hausrat, Einrichtung, Möbel	26,9	27,2
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	21,9	21,7
Optik / Uhren, Schmuck	5,2	5,3
sonstige Sortimente*	11,9	11,7
Nichtlebensmittel gesamt	156,1	155,3
Einzelhandel gesamt	242,5	240,7
* sonstige Sortimente: z. B. Sportgeräte, Autozubehör Quelle: GMA-Berechnungen 2014 (ca.-Werte, gerundet)		

In der Stadt Neustadt a. Rbge. kann unter Verwendung dieser Kriterien im Jahr 2020 mit einem Kaufkraftvolumen von **ca. 240,7 Mio. €** gerechnet werden. Dies entspricht für das im Jahr 2020 erwartete Kaufkraftvolumen einem nominalen Rückgang von ca. 1,8 Mio. € (- 0,7 %).

3. Bewertung der Einzelhandelssituation und Empfehlungen zum Branchenbesatz

3.1 Kennziffern

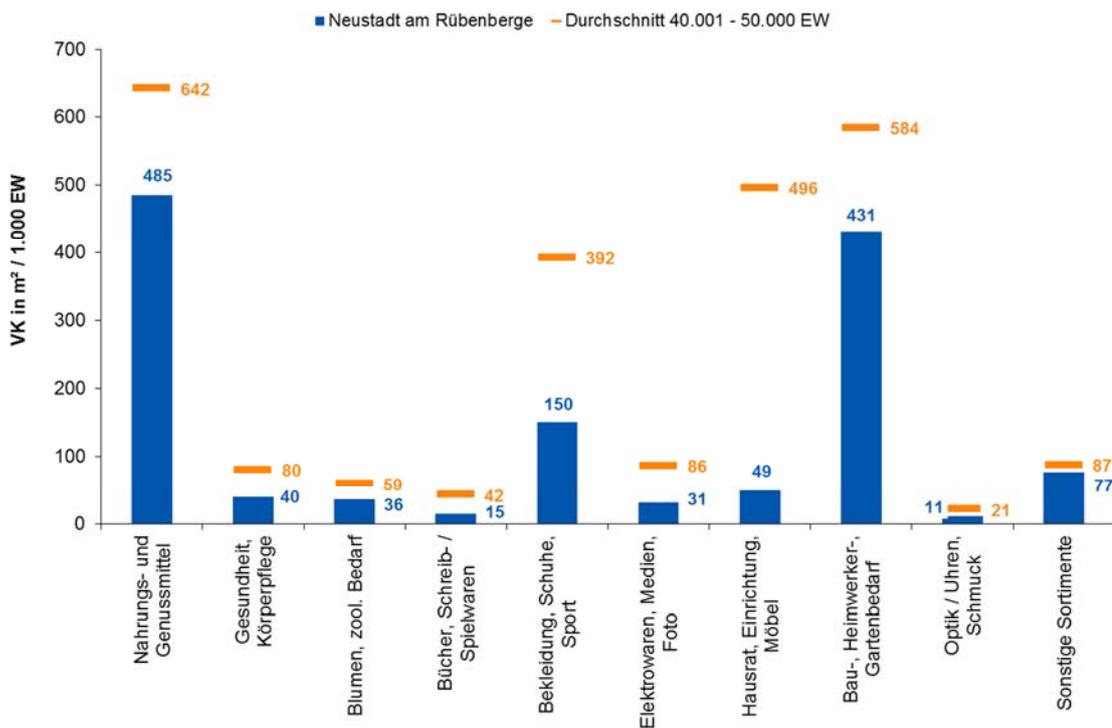
Die vergleichende Betrachtung ausgewählter Einzelhandelskennziffern ergänzt die absoluten Angaben zum Einzelhandelsbestand und dient der Bewertung des Versorgungsangebotes der Stadt Neustadt a. Rbge.

Hierzu ist anzumerken, dass dieser Kennziffernvergleich lediglich einen 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. Diese Detailbetrachtung erfolgt im nächsten Kapitel.

Abbildung 7: Relative Verkaufsflächenausstattung (VK pro 1.000 Einwohner)



Quelle: GMA-Erhebung 2014, GMA-Grundlagenuntersuchung „Kennziffern des Einzelhandels in Deutschland und Österreich 2009“, Durchschnitt für Kommunen mit 40.001 – 50.000 Einwohnern.

Die **branchenbezogene Betrachtung der Verkaufsflächenausstattung** in Abbildung 7 zeigt, dass im Vergleich zur GMA-Kennziffer¹¹ in allen Branchen eine unterdurchschnittliche

¹¹ Die GMA veröffentlicht regelmäßig eine Grundlagenuntersuchung zur Einzelhandelsausstattung und zum Branchenmix von Städten und Gemeinden in Deutschland und Österreich. Bei der Grundlagenuntersuchung 2009 wurden fast 500 Städte und Gemeinden berücksichtigt.

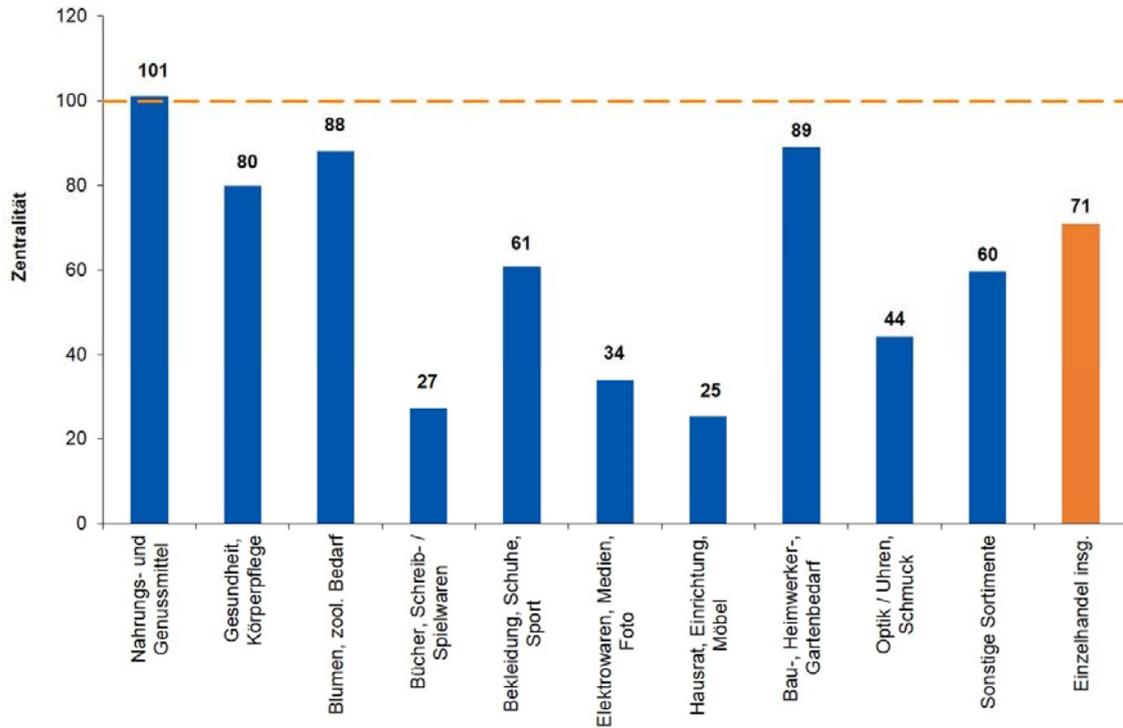
Verkaufsflächenausstattung in Neustadt a. Rbge. besteht. Der deutlichste Unterschied zur GMA-Kennziffer besteht im Sortimentsbereich Hausrat / Einrichtung / Möbel. Dies ist v. a. auf das Fehlen eines größeren Möbelanbieters in Neustadt a. Rbge. zurückzuführen. Da es sich v. a. bei Möbeln häufig um sehr flächenintensive Angebotsformen handelt, bestehen zwischen verschiedenen Kommunen häufig sehr große Unterschiede beim Vergleich der Verkaufsflächenausstattung. Deutlich kritischer ist die sehr unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Bekleidung / Schuhe / Sport zu bewerten. Bereits im Jahr 2008 wurde in diesem Segment eine unterdurchschnittliche Ausstattung festgestellt welche sich infolge der Betriebsaufgabe des Kaufhauses Hibbe im Sommer 2014 erheblich verstärkt hat.

Die Betrachtung der Einzelhandelszentralität¹² zeigt, dass im Vergleich zum örtlichen Kaufkraftvolumen in Neustadt a. Rbge. insgesamt weniger Umsätze getätigt werden. Die Einzelhandelszentralität von insgesamt 71 deutet per Saldo auf Kaufkraftabflüsse aus dem Neustädter Stadtgebiet hin (vgl. Abbildung 8).

Vor dem Hintergrund der bereits dargestellten räumlichen Lage der Stadt Neustadt a. Rbge. in Nachbarschaft zu mehreren Kommunen (Mittel- und Oberzentren) mit ausgeprägten Versorgungsstrukturen im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich werden in einigen Sortimenten des Nichtlebensmittelsektors nur geringe Zentralitätswerte erreicht. Im Nahrungs- und Genussmittelsegment ist der Zentralitätswert von 101 für ein Mittelzentrum unter Berücksichtigung der siedlungsräumlichen Struktur der Stadt Neustadt a. Rbge. als angemessen zu bewerten.

¹² Die Einzelhandelszentralität stellt den in Neustadt a. Rbge. getätigten Einzelhandelsumsatz der in Neustadt a. Rbge. der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gegenüber. Werte über 100 weisen dabei – per Saldo – auf einen Ausstrahlungsüberschuss hin, Werte unter 100 entsprechend auf einen Kaufkraftabfluss.

Abbildung 8: Einzelhandelszentralität der Gemeinde Neustadt a. Rbge.



100 = ausgeglichene Umsatz-Kaufkraft-Relation
GMA-Berechnungen 2014 (ca.-Werte, gerundet)

Die relative **Verkaufsflächenausstattung** liegt insgesamt in einem leicht unterdurchschnittlichen Bereich, sowohl im Vergleich zu den Referenzkommunen als auch zur GMA-Kennziffer. Bei Nahrungs- und Genussmitteln liegt die Ausstattungskennziffer leicht unterhalb der GMA-Kennziffer, allerdings über dem Bundesdurchschnitt von etwa 400 m² je 1.000 Einwohner.

3.2 Kaufkraftbewegungen

Bei der Berechnung der Kaufkraftbewegungen wird ermittelt, wie viel der Kaufkraft der Wohnbevölkerung durch den Neustädter Einzelhandel vor Ort gebunden wird (Kaufkraftbindung), wie viel Kaufkraft an andere Einkaufsstandorte¹³ außerhalb des Stadtgebietes fließt (Kaufkraftabfluss) und wie hoch der Umsatz des Neustädter Einzelhandels mit auswärtigen Kunden ist (Kaufkraftzufluss).

¹³ inkl. Online- und Versandhandel

Zur Ermittlung der Kaufkraftbewegungen wurde auf Ergebnisse einer Haushalts- und Einzelhändlerbefragung, die im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Neustadt a. Rbge. im Jahr 2008 durchgeführt wurde, zurückgegriffen. Im Rahmen der Befragung konnten insgesamt 842 Haushalte, u. a. nach der räumliche Einkaufsorientierung der Bewohner, befragt. Wesentliche Veränderungen der interkommunalen Wettbewerbssituation sind aus gutachterlicher Sicht seither nicht eingetreten. So besteht auch heute noch eine sehr starke Einkaufsorientierung auf das Oberzentrum Hannover, v. a. bei Angeboten des mittelfristigen Bedarfsbereiches. Auch die Orientierung in Richtung Garbsen (v. a. bei Möbel) stellt sich aus Gutachtersicht weiterhin in einer vergleichbaren Größenordnung dar. Die Ergebnisse der damaligen Befragung zur Einkaufsorientierung wurden mit den gutachterlichen Erkenntnissen der aktuellen Einzelhandelserhebung (Betriebsschließungen, Neuanordnungen, Wettbewerbssituation etc.) verknüpft, so dass sich daraus aktuelle Kaufkraftbewegungen ableiten lassen.

Durch Gegenüberstellung der Umsatzleistung durch die Wohnbevölkerung der Stadt Neustadt a. Rbge. mit dem Kaufkraftpotenzial in Neustadt a. Rbge. lässt sich die **Kaufkraftbindung** bezogen auf die Wohnbevölkerung ermitteln.

Für den Einzelhandel der Stadt Neustadt a. Rbge. stellt sich die Bilanz wie folgt dar:

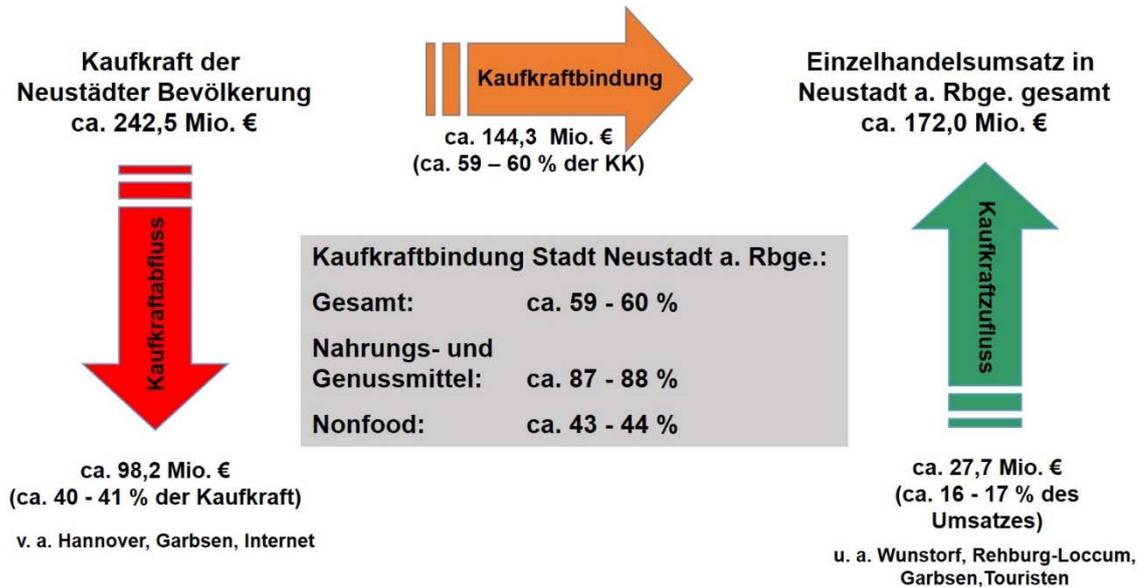
	ca. 172,0 Mio. €	Gesamtumsatz
-	ca. 27,7 Mio. €	Kaufkraftzufluss (Umsatz mit auswärtigen Kunden)
=	ca. 144,3 Mio. €	Umsatz der Wohnbevölkerung der Stadt Neustadt a. Rbge.

ca. 144,3 Mio. € Umsatz Wohnbevölkerung : ca. 242,5 Mio. € Kaufkraft Wohnbevölkerung

= ca. 59 – 60 % Kaufkraftbindung.

Der Einzelhandel in der Stadt Neustadt a. Rbge. bindet gegenwärtig lediglich ca. 59 – 60 % der vorhandenen Kaufkraft, d. h. ca. 40 – 41 % der örtlichen Kaufkraft fließt an andere Einkaufsorte außerhalb des Neustädter Stadtgebietes ab. Bei den Kaufkraftbewegungen bestehen sortimentspezifisch jedoch große Unterschiede. Die höchste bzw. beste Kaufkraftbindungsquote wird im Nahrungs- und Genussmittelsektor erreicht (ca. 88 %).

Abbildung 9: Kaufkraftströme in Neustadt a. Rbge.



GMA-Berechnungen 2014 (ca.-Werte, gerundet)

3.3 Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen

Zusammenfassend sind hinsichtlich der branchenbezogenen Einzelhandelsausstattung sowie möglicher Entwicklungspotenziale unter Berücksichtigung der Einwohner- und Kaufkraftprognose für die Stadt Neustadt a. Rbge. folgende Bewertungen und Empfehlungen zu treffen:

- Im Bereich **Nahrungs- und Genussmittel** ist unter rein quantitativen Gesichtspunkten eine unterdurchschnittliche Ausstattung festzustellen, durch die jedoch ein Großteil (ca. 87 – 88 %) der in der Stadt Neustadt a. Rbge. vorhandenen Kaufkraft gebunden werden kann. Die Zentralitätskennziffer von ca. 101 deutet darauf hin, dass per Saldo annähernd so viel Umsatz in Neustadt a. Rbge. erwirtschaftet wird als relevante Kaufkraft verfügbar ist. Die wesentliche Versorgungsbedeutung kommt den größeren Lebensmittelmärkten zu. Ergänzt werden diese Anbieter durch mehrere Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Metzger) sowie Kleinflächenkonzepten in einigen der dörflich geprägten Stadtteilen. Insgesamt verfügt die Stadt

Neustadt a. Rbge. über einen ausgeglichenen Betriebstypenmix. Der quantitativ unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung sollte perspektivisch v. a. durch Optimierung der Bestandsfläche (Erweiterungen / Modernisierungen / Verlagerungen) entgegengewirkt werden.

- In der Warengruppe **Gesundheit / Körperpflege** besteht unter quantitativen Gesichtspunkten eine unterdurchschnittliche Ausstattung. In der Stadt Neustadt a. Rbge. sind neben den Drogeriefachmärkten Rossmann und dm (beide Kernstadt) auch eine Reihe von Apotheken sowie eine Parfümerie ansässig. In dieser Warengruppe können nur etwa zwei Drittel der örtlichen Kaufkraft gebunden werden.
- Die quantitative Ausstattung in der Warengruppe **Blumen / Pflanzen / zoologischer Bedarf** ist derzeit als leicht unterdurchschnittlich einzustufen. Im Bereich Blumen (Schnittblumen, Zimmerpflanzen) sind einige kleinere Fachgeschäfte ansässig, ein Fachmarkt des zoologischen Bedarfs ist ebenfalls in der Stadt Neustadt a. Rbge. am Standort Gewerbegebiet Ost vorhanden. Die bestehenden Betriebe sind überwiegend als wirtschaftlich leistungsfähig zu bewerten. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Neustädter Innenstadt besteht jedoch ein gewisser Entwicklungsspielraum, da hier lediglich ein Blumenfachgeschäft ansässig ist und sich die Warengruppe damit in dieser Standortlage deutlich unterrepräsentiert darstellt.
- Die Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe **Bücher / Schreib- / Spielwaren** liegt insgesamt in einer unterdurchschnittlichen Größenordnung. In der Neustädter Innenstadt sind neben einer Buchhandlung auch ein Schreibwarengeschäft sowie ein Fachanbieter für Spielwaren vorhanden. Die Kaufkraftbindung liegt mit unter 30 % auf einem deutlich unterdurchschnittlichen Niveau. Dementsprechend wird sowohl eine qualitative als auch quantitative Aufwertung des bestehenden Angebotes empfohlen (zunächst durch die Weiterentwicklung bestehender Anbieter, evtl. auch durch Verlagerungen in den Hauptgeschäftsbereich der Marktstraße).
- Im Bereich **Bekleidung / Schuhe / Sport** ist unter quantitativen Gesichtspunkten eine deutlich unterdurchschnittliche Ausstattung in der Stadt Neustadt a. Rbge. festzustellen. Das Angebot wird in der Innenstadt im Wesentlichen durch eine Reihe inhabergeführter Geschäfte und filialisierter Angebotsformen bereitgestellt. Neben der Stärkung des bestehenden Angebotes, z. B. in Form eines Ausbaus vorhandener Anbieter, v. a. im kleinflächigen Bereich und bei junger Mode sollten auch Neuan siedlungen auf den Innenstadtkern gelenkt werden. Umfangreiche Potenziale

sind in diesen Sortimenten infolge des Wegfalls des Kaufhauses Hibbe frei geworden.

- Auch bei **Elektrowaren** ist in Neustadt a. Rbge. eine quantitativ unterdurchschnittliche Ausstattung vorhanden. Neben mehreren kleinteiligen Angebotsformen im Innenstadtbereich (v. a. Telekommunikationsanbieter) ist als wesentlicher Anbieter ein Elektrofachmarkt (expert Pallak) im Gewerbegebiet Ost zu nennen. Mit rd. 70 % fließt dennoch ein Großteil der vorhandenen Kaufkraft an Standorte außerhalb des Neustädter Stadtgebietes ab.
- Die Ausstattung in der Branche **Hausrat / Einrichtung / Möbel** ist unter rein quantitativen Gesichtspunkten in Neustadt a. Rbge. als deutlich unterdurchschnittlich zu bewerten. Im Innenstadtbereich sind einige Anbieter mit Schwerpunkt bei Geschenkartikeln / Hausrat vorhanden. Darüber hinaus ist am Standort Gewerbegebiet Ost der Anbieter Dänisches Bettenlager ansässig. Aufgrund umfangreicher Angebotsformen im Umland (v. a. Garbsen mit u. a. Möbel Hesse) bestehen erhebliche Kaufkraftabflüsse aus dem Neustädter Stadtgebiet. Ein ergänzendes und ggf. spezialisiertes Angebot im Möbelsegment (z. B. Küchen) ist an einem geeigneten Standort in Neustadt a. Rbge. darstellbar.
- Die Ausstattung in der Warengruppe **Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf** stellt sich vor dem Hintergrund des Vorhandenseins eines Fachangebotes als angemessen dar. Prägend für das Einzelhandelsangebot ist in diesem Segment der Bau- und Heimwerkermarkt OBI am Standort Gerhard-Mercator-Straße. Mit einer Kaufkraftbindungsquote von über 70 % ist aktuell kein Handlungsbedarf abzuleiten.
- Auch in der Warengruppe **Optik / Uhren, Schmuck** besteht unter rein quantitativen Gesichtspunkten eine unterdurchschnittliche Ausstattung. Neben mehreren Optikern besteht in der Neustädter Innenstadt auch ein Fachangebot bei Uhren- und Schmuck. In diesem Segment kann ca. 40 % der vorhandenen Kaufkraft vor Ort gebunden werden. Ein akuter Ergänzungsbedarf besteht derzeit nicht.

Für die bestehenden Einzelhandelsbetriebe sollte das Hauptaugenmerk auf die Bestandssicherung und ggf. Modernisierung gelegt werden. Unabhängig von den festgestellten Entwicklungspotenzialen ist zu betonen, dass privatwirtschaftliche Investitionen von Einzelhändlern, aber auch von Dienstleistungsbetrieben grundsätzlich zu begrüßen sind und zur Steigerung der Attraktivität des Einzelhandelsstandortes Neustadt a. Rbge. beitragen.

III. Einzelhandelskonzept Neustadt a. Rbge.

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

Als wesentliche **Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes** sind zu formulieren:

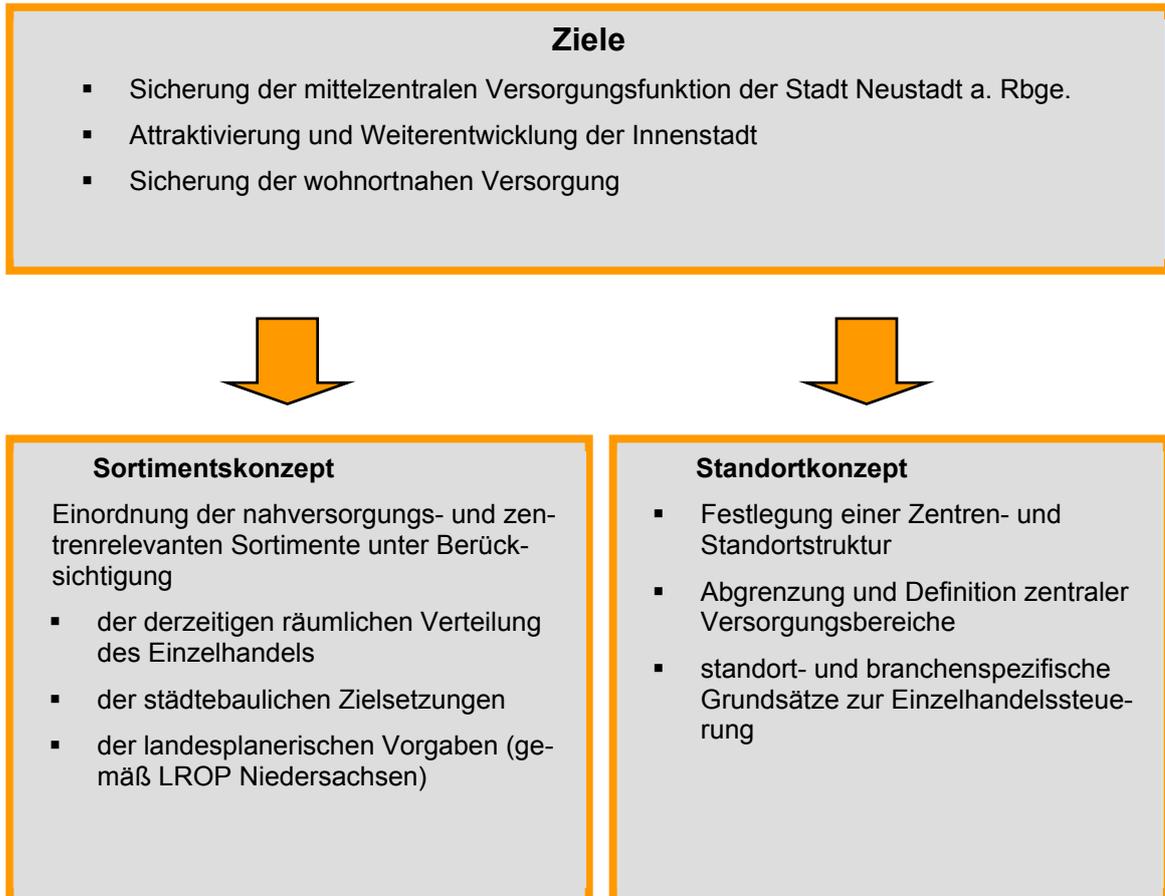
- Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Neustadt a. Rbge.
 - Erhalt und zielgerichteter Ausbau des Einzelhandelsangebotes
 - Schaffung von Investitionssicherheit
 - Attraktivierung und Weiterentwicklung der Innenstadt
 - Stärkung der Innenstadt gegenüber dezentralen Standorten durch zielgerichteten Ausbau des Einzelhandelsangebotes
 - Schaffung von Investitionssicherheit in der Innenstadt
 - Sicherung und ggf. Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung mit Angeboten des kurzfristigen Bedarfs, v. a. in den Nahversorgungszentren
- ➔ **zielgerichtete Steuerung und Weiterentwicklung des Einzelhandels in der Stadt Neustadt a. Rbge.**

Das Einzelhandelskonzept umfasst folgende Bausteine (vgl. Abbildung 10):

- **Sortimentskonzept:** Die sog. „Neustädter Sortimentsliste“ dient als Grundlage für die Beurteilung von zukünftigen Ansiedlungs- / Erweiterungsvorhaben.
- **Standortkonzept:** Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt die Festlegung und Begründung der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3

BauNVO. Auf dieser Basis werden im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes standort- und branchenspezifische Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung formuliert.

Abbildung 10: Ziele und Aufbau des Einzelhandelskonzeptes



GMA-Darstellung 2014

1. Sortimentskonzept

Das Sortimentskonzept (sog. „Neustädter Sortimentsliste“) bildet die branchenbezogene Grundlage für die Grundsätze zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung bzw. zur 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. Hierzu wird differenziert in zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente:

- 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 (v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflegeartikel). Dabei handelt es sich um Angebote des kurzfristigen Bedarfs, die regelmäßig (täglich bzw. mehrmals die Woche) nachgefragt werden. Infolge dessen sollten sich diese Angebote in räumlicher Nähe zu den Wohngebieten befinden; diese Sortimente sind als **nahversorgungsrelevant** zu bezeichnen.
- 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.

Die nachfolgende Übersicht stellt einen gutachterlichen Vorschlag zur künftigen Einstufung der Sortimente in zentren-, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Sortimente 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 wurden z. B. Branchen, die derzeit nicht im Hauptzentrum Innenstadt angeboten werden bzw. dort nicht ihren Verkaufsflächenschwerpunkt aufweisen, als innenstadtrelevant eingestuft, sofern entsprechende Ansiedlungen im zentralen Versorgungsbereich möglich erscheinen und dort zu einer maßgeblichen Steigerung der Attraktivität des Einzelhandelsstandortes beitragen würden. Nachfolgend werden einzelne Sortimente bezüglich deren Einstufungen gesondert erläutert:

- Im Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** sind gegenwärtig knapp zwei Drittel der in Neustadt a. Rbge. vorhandenen Verkaufsflächen an Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche verortet. Mit einem Anteil von rd. 39 % befindet sich jedoch ein Großteil der örtlichen Verkaufsfläche an Einzelstandorten in siedlungsräumlich integrierten Lagen. An diesen Standorten tragen die Lebensmittelmärkte in besonderen Maße dazu bei, eine wohnortnahe Versorgung der Bewohner im Nahbereich sicherzustellen. Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben an diesen wohnungsnahen Standorten können vor dem Hintergrund der Verbesserung der Nahversorgungssituation demnach sinnvoll sein. Die Lebensmittelanbieter innerhalb der Nahversorgungszentren erfüllen wichtige Magnetfunktion, auch für weitere zentrenprägende Nutzungen, so dass die Leistungsfähigkeit dieser Zentren in besonderem Maße von den dort ansässigen Lebensmittelanbietern abhängt. Innerhalb der Nahversorgungszentren in Neustadt a. Rbge. stellen diese Anbieter die bedeutendsten Frequenzbringer dar. Somit ist das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel als nahversorgungsrelevant einzustufen.
- Auch die Warengruppen **Drogeriewaren / Schnittblumen, Zimmerpflanzen sowie Zeitungen / Zeitschriften** sind als ergänzende Angebote für die Funktion der zentralen Versorgungsbereiche in Neustadt a. Rbge. von besonderer Bedeutung, weshalb sie ebenfalls als nahversorgungsrelevant eingestuft werden.
- Im Bereich **Tiere, Zooartikel, Tierpflegemittel, Tiernahrung** ist aus gutachterlicher Sicht darauf hinzuweisen, dass diese Sortimente in Neustadt a. Rbge. verstärkt in größeren Betriebseinheiten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche verortet sind. Aktuell werden diese Sortimente v. a. in einem Fachmarkt (Fressnapf) sowie als Randsortiment des Bau- und Heimwerkermarktes OBI sowie der Lebensmittelmärkte angeboten. Der Verkaufsflächenschwerpunkt dieser Warengruppe liegt innerhalb des Gewerbegebietes Ost. Die Warengruppe spielt für die Besucherfrequenz bzw. Prägung der zentralen Versorgungsbereiche in Neustadt a. Rbge. im Unterschied zu den bereits erwähnten nahversorgungsrelevanten Sortimenten keine nennenswerte Rolle. Vor diesem Hintergrund sowie der Marktentwicklung in dieser Branche¹⁴ ist aus Sicht der GMA weiterhin eine einheitliche Zuordnung zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zu empfehlen.

¹⁴ Die Warengruppe des zoologischen Bedarfs wird zunehmend durch filialisierte Fachmarktanbieter geprägt, während inhabergeführte Betriebe deutlich an Bedeutung verlieren.

- Auch Sortimente wie **Heimtextilien**, **Haushaltswaren** oder **GPK** werden aktuell auf größeren Flächenanteilen, v. a. in Form von Randsortimenten an Standorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche (u. a. OBI, familia, Dänisches Bettenlager) in Neustadt a. Rbge. angeboten. Die überwiegende Anzahl der Anbieter sind jedoch in der Neustädter Innenstadt verortet. Dort tragen diese mehrheitlich kleinteiligen Anbieter zu einem vielfältigen und zum Teil unverwechselbaren Innenstadtangebot bei, weshalb diese Sortimente ebenfalls den zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Neustädter Liste zugeordnet werden.
- In der Warengruppe **Elektrowaren / Medien / Foto** entfallen rd. 64 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche auf den Elektrofachmarkt Expert am dezentralen Standort Gewerbegebiet Ost. Mit rd. 14 % befindet sich hingegen nur ein vergleichsweise geringer Verkaufsflächenanteil innerhalb des innerstädtischen Hauptgeschäftsbereiches. Das Sortiment Elektrowaren ist hinsichtlich der Vielzahl der Teilsortimente (z. B. Unterhaltungselektronik, Haushaltsgeräte) jedoch differenziert zu betrachten. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung einer zukunftsfähigen Einzelhandelsentwicklung in der Neustädter Innenstadt und der starken Frequenzwirkung der Teilsortimente Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik / Computer / Foto / Bild- und Tonträger / Elektrokleingeräte sind diese trotz des gegenwärtigen Verkaufsflächenschwerpunktes im Gewerbegebiet Ost den zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen. Die Teilsortimente Elektrogroßgeräte (sog. weiße Ware) und Lampen / Leuchten weisen hinsichtlich ihres Sortimentscharakters nur begrenzt innerstädtische Leitfunktion auf und sind demnach den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen. Darüber hinaus wird das Sortiment Lampen / Leuchten bereits vermehrt als Randsortiment großflächiger Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment (v. a. Bau- und Heimwerkermarkt OBI) geführt.

Im Vergleich zur Sortimentsliste aus dem Jahr 2009 sind im Hinblick auf die Zuordnung der Warengruppen keine wesentlichen Änderungen vorgenommen worden. Es wurde jedoch bewusst ein höherer Detaillierungsgrad gewählt, um differenzierte Sortimentszuordnungen und damit transparentere Entscheidungsgrundlagen (v. a. für die Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen) zu schaffen.

Übersicht 2: Neustädter Sortimentsliste

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente*
<p>nahversorgungsrelevant</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren, Getränke ▪ Reformwaren ▪ Drogeriewaren (Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Wasch- und Putzmittel) ▪ Schnittblumen, Zimmerpflanzen ▪ Zeitungen / Zeitschriften <p>zentrenrelevant</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel, Sanitätswaren ▪ Bücher ▪ Papier / Bürobedarf / Schreibwaren ▪ Spielwaren ▪ Bastelartikel ▪ Bekleidung, Wäsche ▪ Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe ▪ Babyartikel, Kinderkleinartikel ▪ Schuhe, Lederwaren ▪ Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel ▪ Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche ▪ Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik ▪ Kunstgewerbe, Bilderrahmen, Antiquitäten ▪ Uhren, Schmuck ▪ Optik, Augenoptik ▪ Musikalien ▪ Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto, Bild- / Tonträger, Elektrokleingeräte 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tiere, Zooartikel, Tierpflegemittel, Tiernahrung ▪ Beet- und Balkonpflanzen, Außenpflanzen, Pflege und Düngemittel ▪ 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
<p>* Aufzählung nicht abschließend ** weiße Ware: z. B. Haus- und Küchengeräte wie Herde, Kühlschränke, Waschmaschinen GMA-Empfehlungen 2014</p>	

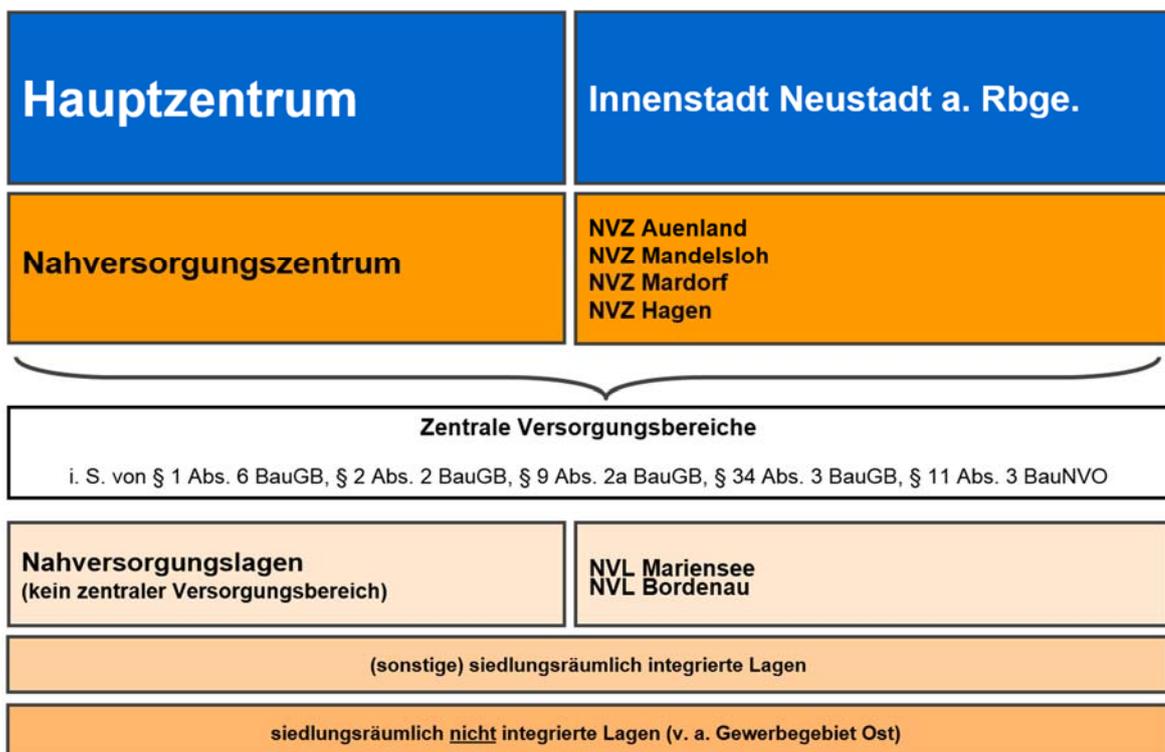
2. Standortkonzept

Das Standortkonzept soll als räumliche Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung dienen. Hier liegt ein wesentliches Augenmerk auf der Bewertung von Ansiedlungsbegehren großflächiger Einzelhandelsbetriebe, sowohl bei Ansiedlungen innerhalb der Standortkommune als auch bei Planungen in den Nachbarkommunen. Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt eine Einordnung der bestehenden Einkaufslagen in Neustadt a. Rbge. in eine Zentren- und Standortstruktur. Des Weiteren werden sog. zentrale Versorgungsbereiche festgelegt und räumlich abgegrenzt.

2.1 Zentren- und Standortstruktur in Neustadt a. Rbge.

Unter Berücksichtigung ausgewählter Kriterien wurde folgende Zentren- und Standortstruktur entwickelt (vgl. Abbildung 11):

Abbildung 11: Zentren- und Standortkonzept Neustadt a. Rbge.



GMA-Darstellung 2014

Die **zentralen Versorgungsbereiche** wurden aufbauend auf der Zentrenstruktur aus dem Jahr 2009¹⁵ sowie vor dem Hintergrund der aktuellen Situation in Neustadt a. Rbge. definiert und abgegrenzt. Sie werden anhand einer zweistufigen Zentrenstruktur (Hauptzentrum, Nahversorgungszentrum) kategorisiert (vgl. Abbildung 11).

Neben den zentralen Versorgungsbereichen wird im Unterschied zum Einzelhandelskonzept 2009 im Rahmen vorliegender Untersuchung die Kategorie „**Nahversorgungslage**“ definiert. Nahversorgungslagen können z. B. aufgrund des geringen Besatzes oder der fehlenden räumlichen Konzentration zentrenprägender Nutzungen aktuell nicht als zentrale Versorgungsbereiche gewertet werden. Gleichzeitig besitzen sie jedoch aufgrund der vorhandenen Nutzungen (z. B. kleinteiliger Einzelhandel, Komplementärnutzungen) eine Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung. Nahversorgungslagen weisen bereits einen gewissen Zentrumscharakter auf und sind daher ebenfalls bei Standortplanungen zu berücksichtigen und ggf. weiter zu entwickeln.

Darüber hinaus bestehen auch Einzelhandelsbetriebe in **siedlungsräumlich integrierten Lagen** im Stadtgebiet (Streulagen). Da es sich dabei v. a. um Solitärstandorte des Lebensmitteleinzelhandels handelt, sind diese weder als zentrale Versorgungsbereiche oder Nahversorgungslagen noch als Sonderstandorte einzustufen.

¹⁵ gemäß GMA-Gutachten zum kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Neustadt a. Rbge., Köln, März 2009

Karte 3: Übersicht Zentren- und Standortstruktur im Stadtgebiet Neustadt a. Rbge.



Bei den **sonstigen siedlungsräumlich nicht integrierten Lagen** handelt es sich um autokundenorientierte Standorte in Gebieten, die keinen bzw. allenfalls geringen Anschluss an Wohngebietslagen aufweisen. Auch zählen alle gewerblich und industriell geprägten Gebiete hierzu. In Neustadt a. Rbge. ist als wesentliche siedlungsräumlich nicht integrierte Lage der Standort des Gewerbegebietes Ost zu nennen. Das **Gewerbegebiet Ost** weist auf der einen Seite einen Besatz mit z. T. großflächigen Betrieben des Fachmarktsektors auf (z. B. Elektrofachmarkt, Baumarkt), auf der anderen Seite sind hier auch mehrere Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten zu finden. Dies sind in erster Linie größere Lebensmittelmärkte, aber auch Fachmärkte mit anderen zentrenrelevanten Sortimenten (z. B. Schuhe, Bekleidung). Mit Ausnahme von Anbietern im Vorkassenbereich der größeren Lebensmittelmärkten (z. B. Backwaren, Blumen) sind hier kaum ergänzende innerstädtische Nutzungen ansässig. Aufgrund der nicht integrierten Lage, des begrenzten Warenspektrums sowie fehlender Komplementärnutzungen sind diese Standorte nicht als zentrale Versorgungsbereiche zu definieren.

2.2 Begriff „zentraler Versorgungsbereich“

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.

Dies verdeutlichen die vier Schutznormen, die (auch) zentrale Versorgungsbereiche erfassen:¹⁶

- **§ 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 dahin, dass sich Gemeinden sowohl gegenüber Planungen anderer Gemeinden als auch gegenüber der Zulassung einzelner Einzelhandelsnutzungen auf „Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche“ berufen können.

¹⁶ Quelle: Ulrich Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, Bonn, 2007, S. 77 f.

- **§ 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 Stadtteile 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.

Hinzuweisen ist auch auf die seit 01. Januar 2007 geltende Neufassung des **§ 1 Abs. 6 BauGB**. Hiernach sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere „die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ zu berücksichtigen.

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, so dass keine allgemein gültige Definition vorliegt.

In der Rechtsprechung wurden durch das Oberverwaltungsgericht NRW¹⁷ im Jahr 2006 verschiedene Kriterien festgelegt, die durch das Bundesverwaltungsgericht¹⁸ (BVerwG) bestätigt wurden.

Das BVerwG führt in einem Urteil vom 11.10.2007 aus:

„.....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.“ BVerwG, Urteil vom 11.10.2007 - 4 C 7.07.

¹⁷ vgl. OVG Münster, Beschluss vom 11.12.2006, 7 A 964/05.

¹⁸ vgl. BVerwG, Urteil vom 11.10.2007 - 4 C 7.07.

In einem weiteren Urteil des BVerwG heißt es:

„Zentrale Versorgungsbereiche i. S. des § 34 III 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 (BVerwGE 129, 307 = NVwZ 2008, 308 Rdnr. 11). Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. des § 34 III 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 III 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 (vgl. auch BVerwG, Beschluss vom 20. 11. 2006 – 4 B 50/06, BeckRS 2007, 20074). Zentralität kann durchaus kleinteilig sein.“ BVerwG, Urteil vom 17. 12. 2009 – 4 C 2/08.

Damit ist festzuhalten, dass zentrale Versorgungsbereiche der Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen dienen. Es handelt sich dabei mindestens um das Hauptzentrum eines Ortes (z. B. Innenstadt), aber auch Stadtteil- und Nahversorgungszentren können als zentrale Versorgungsbereiche definiert werden. Das Angebotsspektrum und die Nutzungsmischung orientieren sich an dem zu versorgenden Einzugsbereich (z. B. gesamtes Gemeindegebiet, Stadtteil, Wohnumfeld) der Standortlage (vgl. OVG Münster, Beschluss vom 11.12.2006, 7 A 964/05).

Die Festlegung und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ergibt sich insbesondere aus

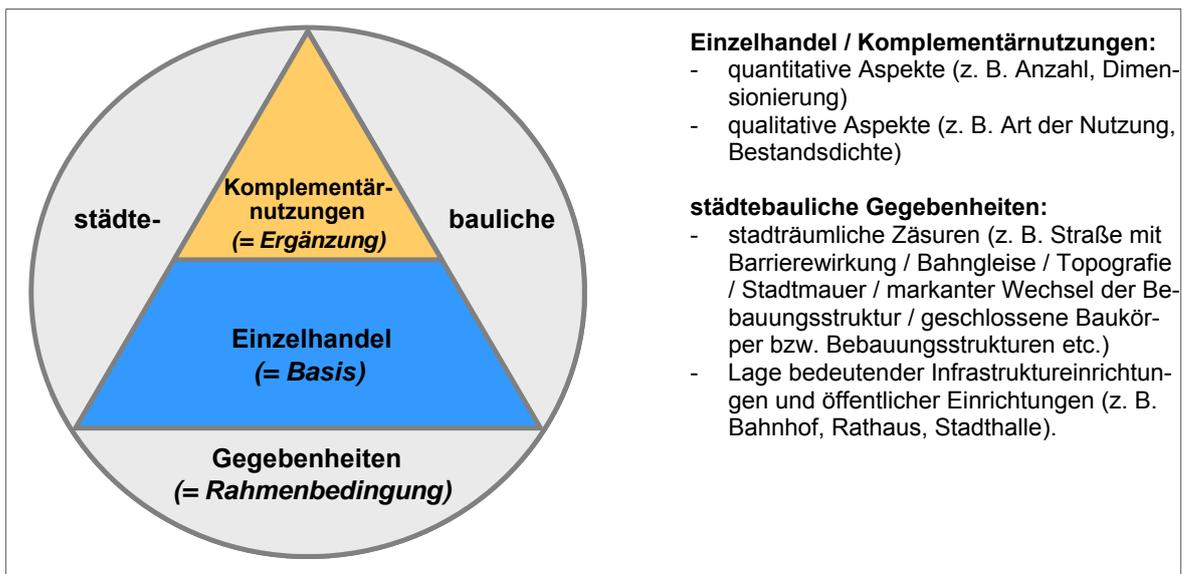
- planerischen Festlegungen, d. h. aus Darstellungen im Flächennutzungsplan, Festsetzungen in Bebauungsplänen und aus Festlegungen in Raumordnungsplänen
- sonstigen, planungsrechtlich nicht verbindlichen raumordnerischen und städtebaulichen Konzeptionen (z. B. Einzelhandelskonzepte)
- nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen.¹⁹

¹⁹ d. h. aus faktisch vorhandenen zentralen Versorgungseinrichtungen, aber auch aus bereits bestehendem Baurecht für zentrale Versorgungseinrichtungen.

Auch informelle Planungen können bei der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche eine Rolle spielen, sofern diese von einer Kommune als Arbeitsgrundlage für ihre Planungen verwendet werden²⁰ und sich die Planungsabsichten bereits konkretisiert haben.²¹

Für einen zentralen Versorgungsbereich ist 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. Als Rahmenbedingung sind städtebauliche Gegebenheiten sowie die Lage bedeutender Infrastruktureinrichtungen zu berücksichtigen (vgl. Abbildung 12).

Abbildung 12: Wesentliche Bestandteile zentraler Versorgungsbereiche



GMA-Darstellung 2014

²⁰ vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 30.11.2005, 1ME172/05.

²¹ d. h., die Umsetzung muss in einem absehbaren zeitlichen Rahmen erfolgen, vgl. VG München, Urteil vom 07.11.2005, M8K05.1763.

2.3 Darstellung und Bewertung

Die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in Neustadt a. Rbge. sowie die Festlegung der Zentrenstruktur erfolgte auf Basis der durchgeführten Bestandsaufnahme der Erdgeschossnutzungen sowie anhand intensiver Vor-Ort-Besichtigungen. Die Abgrenzungen basieren auf der aktuellen Situation (faktische Prägung) und sind weitgehend parzellenscharf. Es ist anzumerken, dass die Begrenzungen nicht als absolut starr zu verstehen ist. Bei möglichen Ansiedlungsvorhaben in räumlicher Nähe zu dem zentralen Versorgungsbereich ist zu prüfen, ob ggf. im Rahmen einer Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes die Abgrenzung anzupassen ist.

2.3.1 Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt Neustadt a. Rbge.

Die Neustädter Innenstadt stellt den größten zusammenhängenden, städtebaulich integrierten Geschäftsbereich der Gesamtstadt dar. Die Innenstadt nimmt aufgrund der Zahl der Betriebe, der Sortimentsstruktur, der städtebaulichen Kompaktheit und der Angebotsvielfalt gesamtstädtische Versorgungsfunktionen wahr. Die städtebauliche Situation wird durch eine vergleichsweise hohe Bebauungsdichte und eine Mischung von Bauformen unterschiedlicher Bauepochen geprägt.

Den Einzelhandelsschwerpunkt bilden im Hinblick auf die Anzahl der vorhandenen Betriebe die Innenstadtbereiche entlang der Marktstraße und den angrenzenden Seitenstraßen, welche aufgrund ihrer kompakten und kleinteilig strukturierten Bebauung die städtebauliche Identität der Innenstadt wesentlich bestimmt.

Der zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Neustadt a. Rbge. ist wie folgt zu charakterisieren (vgl. Karte 4):

- Der zentrale Versorgungsbereiche **Hauptzentrum Innenstadt Neustadt a. Rbge.** umfasst im Wesentlichen den kleinteilig strukturierten und dicht bebauten Innenstadtkern (v. a. Marktstraße, Leinstraße, Mittelstraße, Windmühlenstraße, Wallstraße und angrenzende Seitenstraßen) sowie den Bereich des ZOB / Wunstorfer Straße.

- Im Gegensatz zur Zentrumsabgrenzung aus dem Jahre 2009 ist zu empfehlen, den westlichen Bereich des Zentrums etwas enger zu fassen. Dieser Bereich umfasst zum einen die im Einzelhandelskonzept 2009 ausgewiesene Potenzialfläche Marktstraße / Nienburger Straße. Dieser Bereich weist aufgrund der deutlichen Zäsur der Nienburger Straße lediglich einen eingeschränkten städtebaulichen Bezug zum innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich auf. Der für die Erreichbarkeit der Hauptgeschäftslage bedeutende ZOB bildet zukünftig als wichtige öffentliche Infrastruktureinrichtung den westlichen Abschluss des zentralen Versorgungsbereiches. Eine weitere Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches gegenüber der bisherigen Abgrenzung ist aufgrund der fehlenden funktionsräumlichen Anbindung demnach nicht gegeben.
- **Funktional** umfasst die **Abgrenzung** des zentralen Versorgungsbereiches die wesentlichen Teilräume, welche einen ausgeprägten Besitz zentrenprägender Nutzungen (v. a. Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie) aufweisen. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches orientiert sich dabei an den tatsächlichen Nutzungsverhältnissen.
- Zum Zeitpunkt der Vor-Ort-Erhebung wurden innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Neustädter Innenstadt insgesamt 67 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 8.250 m² und einer Umsatzleistung von insgesamt ca. 28,6 Mio. € erfasst. Die **Einzelhandelsangebote** sind überwiegend klein- bis mittelflächig strukturiert und decken ein Warenspektrum aller innenstadttypischen Sortimente ab. Verkaufsflächenschwerpunkte sind in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel (mit u. a. Jibi Supermarkt), Bekleidung / Schuhe / Sport sowie Hausrat / Einrichtung / Möbel festzustellen. Infolge der Insolvenz des Kaufhauses Hibbe am Standort Marktstraße ist jedoch der mit Abstand flächengrößte Einzelhandelsbetrieb im Innenstadtbereich im Sommer 2014 weggefallen. Das innerörtliche Einzelhandelsangebot wird ergänzt durch eine Reihe von Dienstleistungseinrichtungen und einer Vielzahl von gastronomischen Nutzungen.
- Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Neustadt a. Rbge. stehen **drei größere Potenzialflächen** für zukünftige Entwicklungen zur Verfügung (vgl. Übersichten 3, 4 und 5). Eine wichtige Potenzialfläche in der Innenstadt ist der Bereich „**Marktstraße Süd**“ zwischen der Marktstraße (ehemaliges Kaufhaus Hibbe) im Norden und der Herzog-Erich-Allee im Süden. Diese zentrale gelegene

Potenzialfläche innerhalb der Neustädter Innenstadt stellt eine höchst attraktive Entwicklungsfläche für innenstadtrelevante Nutzungen dar. Auch dem im Westen des zentralen Versorgungsbereiches gelegenen **Bahnhofsbereich „ZOB / Wunstorfer Straße“** kommt eine besondere Bedeutung im Rahmen der zukünftigen Entwicklung der Innenstadt zu. Im Rahmen einer Umgestaltung der Ostseite des Bahnhofsbereiches (zwischen Bahnhofsgebäude und Wunstorfer Straße) sollen mehrere Baukörper unmittelbar an der Wunstorfer Straße errichtet und mit verschiedenen innenstadttypischen Nutzungen (u. a. kleinflächiger Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen) belegt werden. Die Attraktivierung und Verbesserung der fußläufigen Anbindung sowie der Sichtbeziehungen zwischen Bahnhof und dem östlich der Wunstorfer Straße gelegenen Altstadtbereich ist ebenfalls Teil der Gesamtplanung (siehe auch Übersicht 3). Darüber hinaus ist mit dem Standortbereich **„Marktstraße Nord“** auf eine dritte Potenzialfläche innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches hinzuweisen. Diese befindet sich nordwestlich des Kreuzungsbereiches Marktstraße / Wunstorfer Straße. Dem Standort, welcher westlich des Heinrich-Nülle-Platzes liegt, kann perspektivisch aufgrund der räumlichen Lage in unmittelbarer Nähe zum Eingangsbereich der Marktstraße, eine besondere städtebauliche Bedeutung zukommen. In diesem Zusammenhang sind aus gutachterlicher Sicht auch verkehrsmindernde Maßnahmen im Bereich der Wunstorfer Straße / Höhe Bahnhof und im Kreuzungsbereich Marktstraße erforderlich. Dies würde die städtebauliche Qualität des Bereiches deutlich erhöhen und würde zudem zu einer erheblichen Verbesserung der Verkehrssicherheit führen. Dieser Bereich wird aktuell von bis zu 17.000 Fahrzeugen / Tag frequentiert.

Tabelle 7: Einzelhandelsbestand zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Neustadt a. Rbge.

Branchen	Betriebe*		Verkaufsfläche*		Umsatz (brutto)**	
	abs.	in %	in m ²	in %	in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	16	23,9	1.300	15,8	7,3	25,7
Gesundheit, Körperpflege	8	11,9	1)	1)	1)	1)
Blumen, zoologischer Bedarf	1	1,5	1)	1)	1)	1)
kurzfristiger Bedarf	25	37,3	2.360	28,6	11,1	38,8
Bücher, Schreib-, Spielwaren	6	9,0	615	7,5	2,5	8,8
Bekleidung, Schuhe, Sport	14	20,9	2.950	35,8	7,9	27,6
mittelfristiger Bedarf	20	29,9	3.565	43,2	10,4	36,4
Elektrowaren, Medien, Foto	7	10,4	255	3,1	1,4	5,0
Hausrat, Einrichtung, Möbel	7	10,4	1.250	15,2	3,0	10,6
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	-	-	-	-	-	-
Optik, Uhren, Schmuck	6	9,0	455	5,5	2,1	7,3
sonstige Sortimente	2	3,0	360	4,4	0,5	1,8
langfristiger Bedarf	22	32,8	2.352	28,1	7,1	24,8
Einzelhandel gesamt	67	100,0	8.245	100,0	28,6	100,0
* Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt ** bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen von Mehrbranchenunternehmen wurden den jeweiligen Branchen zugeordnet 1) aus datenschutzrechtlichen Gründen kein Ausweis möglich GMA-Erhebungen 2014 (ca.-Werte, gerundet)						

Übersicht 3: Potenzialstandort „Marktstraße Süd“

Lage	Lage im Westen des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Innenstadt zwischen Marktstraße im Norden und Herzog-Erich-Allee im Süden
aktuelle Nutzung / Flächengröße	Leerstand (ehemals Kaufhaus Hibbe), öffentlicher Parkplatz, Grünfläche, ca. 14.400 m ² Grundstücksfläche
Umfeldnutzung (Erdgeschoss)	Einzelhandel, Dienstleistungen
Erreichbarkeit	gute verkehrliche Erreichbarkeit für Individualverkehr über Herzog-Erich-Allee, fußläufige Anbindung an die innerstädtische Hauptgeschäftslage (Marktstraße) über Am Kleinen Walle
Bewertung / mögliche Nutzungen	Bietet Flächenpotenziale für u. a. großflächigen Einzelhandel, dem aufgrund der ansonsten dichten Bebauungsstrukturen kaum Entwicklungspotenzial im Innenstadtbereich zur Verfügung steht. Vor dem Hintergrund bestehender Angebotsdefizite sollte zunächst eine Nachbelegung der ehemaligen Fläche des Kaufhauses Hibbe, vorzugsweise mit innerstädtischen Leitsortimenten wie Bekleidung, Schuhe und / oder Sportartikel erfolgen. Darüber hinaus bestehen Planungen, die bisher über die Kernstadt verteilten Verwaltungsstandorte an einem innerstädtischen Standort zu bündeln. Dies kann aus gutachterlicher Sicht z. B. im Bereich der Herzog-Erich-Allee erfolgen und ggf. durch weiteren Einzelhandel (z. B. Biomarkt als Erdgeschossnutzung) ergänzt werden. Ein Erhalt des aktuell vorhandenen Stellplatzangebotes wird empfohlen.
GMA-Darstellung 2014	

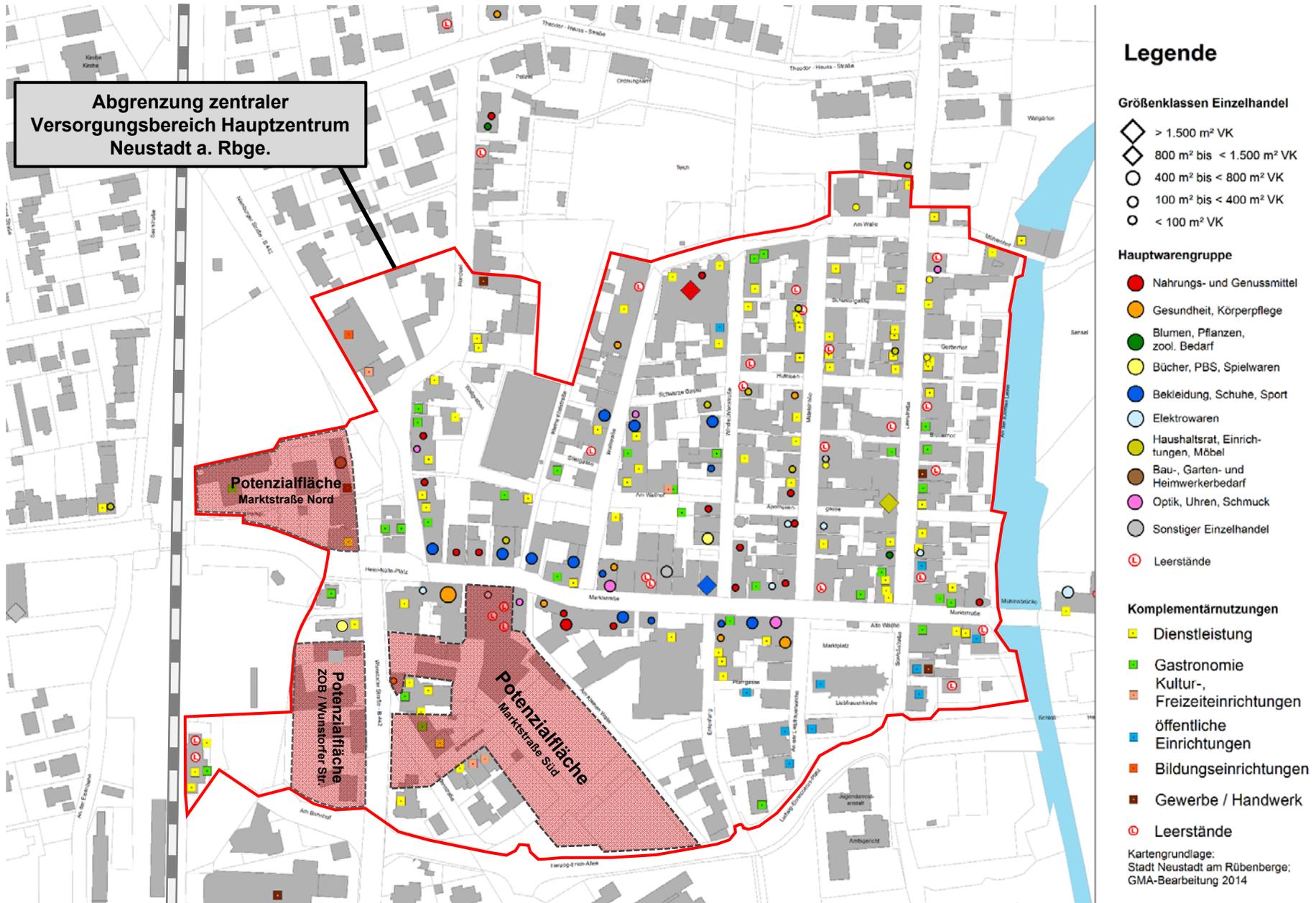
Übersicht 4: Potenzialstandort „ZOB / Wunstorfer Straße“

Lage	Lage im Westen des zentralen Versorgungsbereiches zwischen Bahnhofsvorplatz und Wunstorfer Straße
aktuelle Nutzung / Flächengröße	Fläche wird aktuell als ZOB genutzt, ca. 4.350 m ² Grundstücksfläche
Umfeldnutzung (Erdgeschoss)	Bahnhof, Einzelhandel, Gewerbe, Wohnen
Erreichbarkeit	gute verkehrliche Erreichbarkeit für Individualverkehr über stark frequentierte Wunstorfer Straße; fußläufige Anbindung an die innerstädtische Hauptgeschäftslage vorhanden
Bewertung / mögliche Nutzungen	Infolge des Abrisses der Bebauung unmittelbar westlich der Wunstorfer Straße und dem damit verbundenen Neubau des ZOB (Bahnhofsvorplatz) steht diese Fläche zukünftig als innerstädtische Entwicklungsfläche zur Verfügung. Bisherige Planungen sehen mehrere kleinteilige Nutzungen entlang der Wunstorfer Straße vor. Dieser Ansatz wird auch aus gutachterlicher Sicht empfohlen. Die Erdgeschosslagen sollten zukünftig das innerstädtische Einzelhandelsangebot sinnvoll ergänzen. Dazu ist auf solche Sortimente abzustellen, die bisher im Innenstadtbereich unterrepräsentiert und zudem auf kleinen Flächen realisierbar sind. Dazu zählen z. B. die Sortimente Blumen und Spielwaren. Um Einzelhandel in diesem Bereich nachhaltig betreiben zu können sollte auch eine Verbesserung der fußläufigen Anbindung zwischen Bahnhof und Altstadtbereich über die derzeit stark durch den motorisierten Verkehr frequentierte Wunstorfer Straße erfolgen.
GMA-Darstellung 2014	

Übersicht 5: Potenzialstandort „Marktstraße Nord“

Lage	Lage im Westen des zentralen Versorgungsbereiches im Kreuzungsbereich Marktstraße / Wunstorfer Straße
aktuelle Nutzung / Flächengröße	Wohn- / Geschäftshaus, Hotel, ca. 5.100 m ² Grundstücksfläche
Umfeldnutzung (Erdgeschoss)	Bahnhof, Einzelhandel, Gewerbe, Wohnen
Erreichbarkeit	gute verkehrliche Erreichbarkeit für Individualverkehr aufgrund der Lage im Kreuzungsbereich Marktstraße / Wunstorfer Straße; fußläufige Anbindung an die innerstädtische Hauptgeschäftslage vorhanden, allerdings Querung der Wunstorfer Straße erforderlich
Bewertung / mögliche Nutzungen	<p>Aufgrund der aktuellen Bebauung bietet der Standort nur bei umfangreichen baulichen Veränderungen größere Flächenpotenziale für Einzelhandelsnutzungen.</p> <p>Zunächst sollte die Nachbelegung der ehemaligen Fläche des Kaufhauses Hibbe, vorzugsweise mit innerstädtischen Leitsortimenten wie Bekleidung, Schuhe und / oder Sportartikel erfolgen. Der Standort „Marktstraße Nord“ kann perspektivisch aus städtebaulicher Sicht den baulichen Abschluss einer Aufwertung und Weiterentwicklung des Bereiches entlang der Wunstorfer Straße / ZOB bilden.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist eine Verbesserung der Querungsmöglichkeiten zum Altstadtbereich über die derzeit stark durch den motorisierten Verkehr frequentierte Wunstorfer Straße empfohlen.</p>
GMA-Darstellung 2014	

Karte 4: Nutzungsstruktur und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Neustadt a. Rbge.



2.3.2 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Auenland

Der zentrale Versorgungsbereich Auenland ist wie folgt zu charakterisieren:

- Der zentrale Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Auenland liegt im Norden der Neustädter Kernstadt westlich der Nienburger Straße.
- Das Zentrum umfasst im Wesentlichen den Bereich zwischen Königsberger Straße (mit u. a. Edeka, Apotheke, Hotel, Friseur) und Erika-Najork-Straße (mit u. a. Netto, Aldi, Kik, Schuhwerk).
- Zum Zeitpunkt der Vor-Ort-Erhebung wurden innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches insgesamt 13 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 4.400 m² erfasst. Etwa zwei Drittel der Verkaufsfläche sind den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zuzuordnen. Mit rd. 2.650 m² liegt der Verkaufsflächenschwerpunkt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel. Dementsprechend erfüllt der Standort wichtige Versorgungsfunktion, v. a. für den nördlichen Kernstadtbereich.
- Aufgrund der räumlichen Nähe des zentralen Versorgungsbereiches zur stark frequentierten Nienburger Straße weist der Standort auch eine starke Autokundenorientierung auf.
- Nördlich bzw. südlich der bisherigen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Auenland steht jeweils ein größerer **Potenzialstandort** zur Verfügung. Beide Standorte sind im Hinblick auf deren Flächengrößen sowie der guten verkehrlichen Anbindungsmöglichkeiten an die Nienburger Straße auch für großflächige Einzelhandelsnutzungen geeignet (vgl. Übersichten 5 und 6).
- Im Rahmen einer geordneten Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Auenland sollte zunächst das Augenmerk auf eine Optimierung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe (z. B. Modernisierungen, Verkaufsflächenerweiterungen) geprüft werden. Sollte dies nicht möglich sein (z. B. durch schwierige Gestaltung der Warenanlieferung durch Wohngebiet), kann auf einen der beiden Potenzialstandorte zurückgegriffen werden. Die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelanbieters ist aus gutachterlicher Sicht jedoch nicht erforderlich. Für den Fall einer Verlagerung eines bestehenden Marktes auf einen der Potenzialstandort ist die jewei-

lige Altfläche im Hinblick auf mögliche Nachnutzungen (keine Lebensmittel) zu überplanen. Aus gutachterlicher Sicht ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass die beiden ansässigen Lebensmitteldiscounter Verkaufsflächen unterhalb der Großflächigkeit aufweisen.²² Der vorhandene Lebensmittelvollsortimenter weist mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.400 m² hingegen eine dem Standort angemessene Verkaufsflächendimensionierung auf.

Übersicht 6: Potenzialstandort „Nienburger Straße / Memeler Straße“

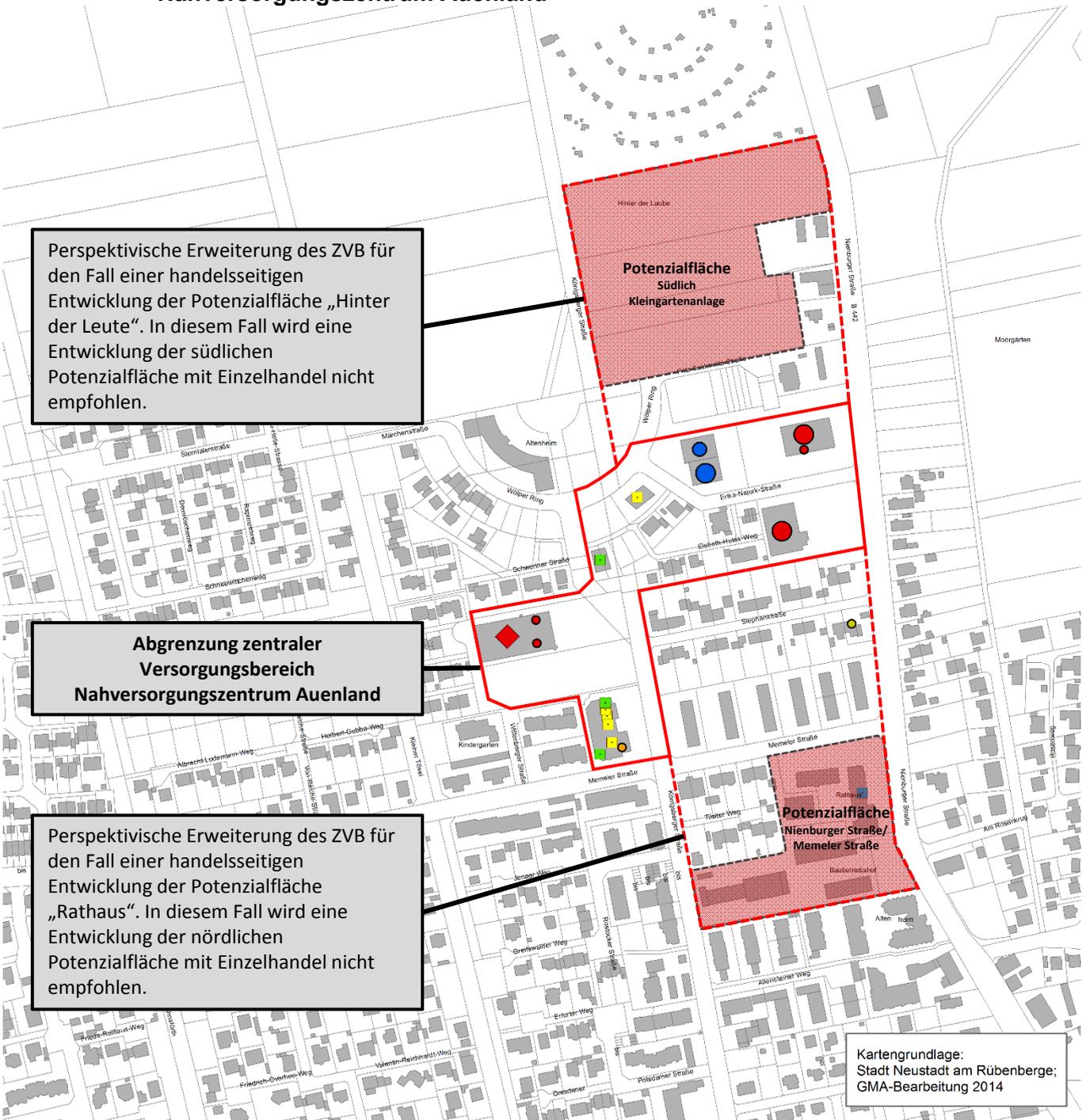
Lage	Lage südlich des zentralen Versorgungsbereiches Auenland in vollständig siedlungsräumlich integrierter Lage
aktuelle Nutzung / Flächengröße	Verwaltung und Baubetriebshof der Stadt Neustadt a. Rbge., ca. 15.000 m ² Grundstücksgröße
Umfeldnutzung (Erdgeschoss)	Wohnen
Erreichbarkeit	gute verkehrliche Anbindung des Standortes an die angrenzende Nienburger Straße (B 442). Fußläufige Anbindung an angrenzende Wohngebiete vorhanden.
Bewertung / mögliche Nutzungen	Der Standort lässt im Hinblick auf die vorhandene Flächengröße und Flächenzuschnitt die Entwicklung von (großflächigem) Einzelhandel grundsätzlich zu. Sollte innerhalb des bisherigen zentralen Versorgungsbereiches keine Entwicklungsmöglichkeit für eine Optimierung bestehender Einzelhandelsbetriebe an den vorhandenen Standorten (z. B. aus Gründen der verkehrlichen Anbindung für Kunden und/ oder Anlieferverkehre) bestehen, stellt der Potenzialstandort Nienburger Straße / Memeler Straße die höchste Priorität für eine Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums dar.
GMA-Darstellung 2014	

²² Für den bestehenden Aldi-Lebensmitteldiscountmarkt ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.000 m² vorgesehen. Eine Änderung des Bebauungsplanes befindet sich derzeit im Verfahren.

Übersicht 7: Potenzialstandort „Südlich Kleingartenanlage“

Lage	Lage nördlich des zentralen Versorgungsbereiches Auenland und am nördlichen Rand des Siedlungsbereiches der Neustädter Kernstadt.
aktuelle Nutzung / Flächengröße	Fläche wird derzeit überwiegend als landwirtschaftliche Fläche genutzt, ca. 28.000 m ² Grundstücksfläche
Umfeldnutzung (Erdgeschoss)	Bahnhof, Einzelhandel, Gewerbe, Wohnen
Erreichbarkeit	gute verkehrliche Erreichbarkeit für Individualverkehr aufgrund der unmittelbaren Lage an der Nienburger Straße (B 442) Straße; fußläufige Anbindung an die südlich gelegenen Wohngebiete vorhanden
Bewertung / mögliche Nutzungen	Aufgrund der verfügbaren Flächengröße und der guten verkehrlichen Anbindung ist auch dieser Standort grundsätzlich für Einzelhandelsnutzungen (auch großflächig) geeignet. Im Falle einer Entwicklung dieses Bereiches besteht aus gutachterlicher Sicht jedoch die Gefahr, dass langfristig ein städtebaulich nicht gewünschter Gegenpool zum innerstädtischen Hauptzentrum auch im zentrenrelevanten Sortimentsbereich geschaffen werden könnte. Aus diesem Grund sollte dieser Standort nur dann weiter Berücksichtigung finden, wenn eine Weiterentwicklung der Nahversorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches weder durch Optimierung bestehender Betriebe, noch durch eine Entwicklung des Potenzialstandortes Nienburger Straße / Memeler Straße möglich ist.
GMA-Darstellung 2014	

Karte 5: Nutzungsstruktur und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Auenland



Legende

Größenklassen Einzelhandel

- ◇ > 1.500 m² VK
- ◊ 800 m² bis < 1.500 m² VK
- 400 m² bis < 800 m² VK
- 100 m² bis < 400 m² VK
- < 100 m² VK

Hauptwarengruppe

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf
- Bücher, PBS, Spielwaren
- Bekleidung, Schuhe, Sport
- Elektrowaren
- Haushaltsrat, Einrichtungen, Möbel
- Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf
- Optik, Uhren, Schmuck
- Sonstiger Einzelhandel
- Leerstände

Komplementärnutzungen

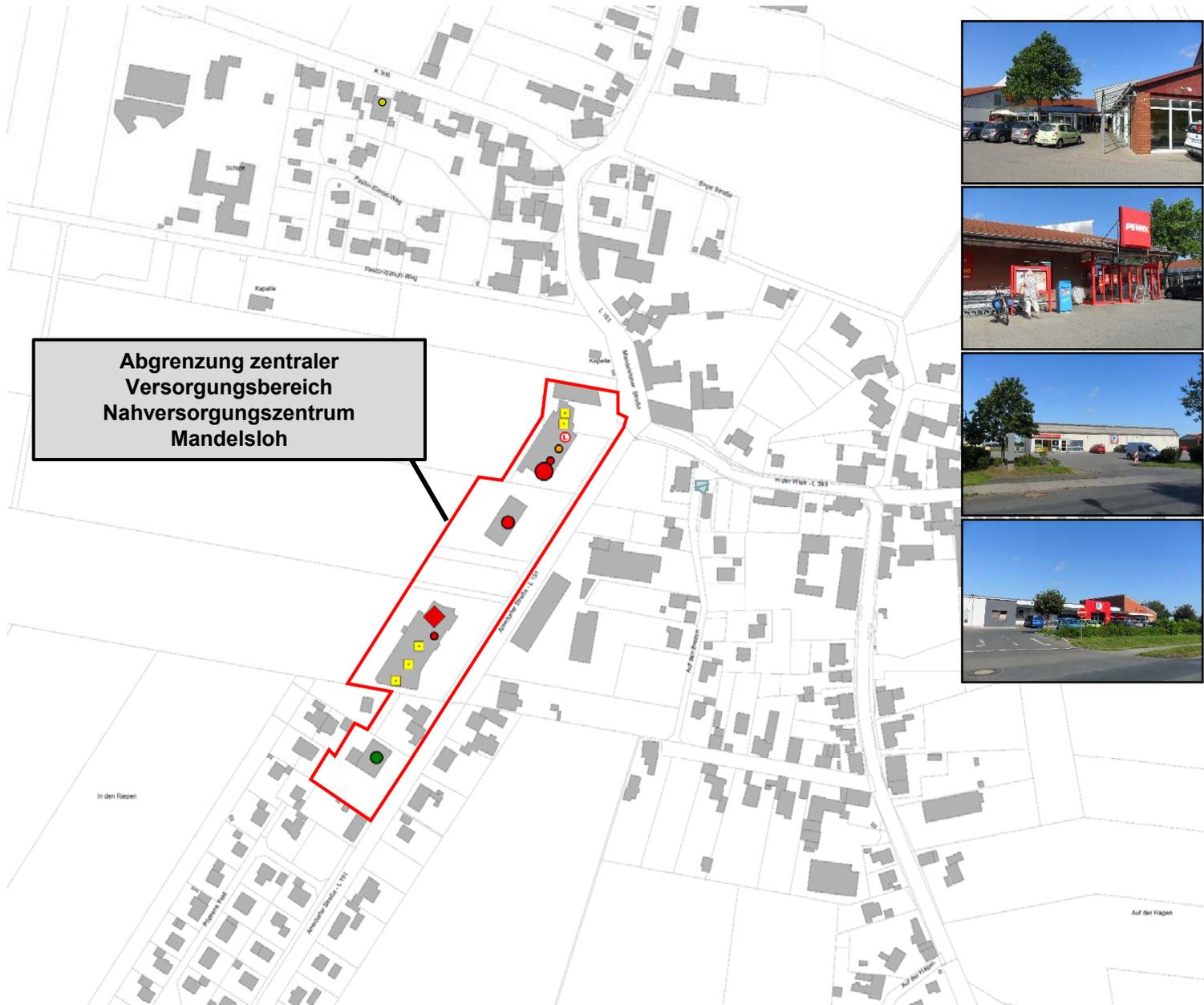
- Dienstleistung
- Gastronomie
- Kultur-, Freizeiteinrichtungen
- öffentliche Einrichtungen
- Bildungseinrichtungen
- Gewerbe / Handwerk

2.3.3 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Mandelsloh

Der zentrale Versorgungsbereich Mandelsloh ist wie folgt zu charakterisieren:

- Das Zentrum liegt im gleichnamigen Stadtteil Mandelsloh und erstreckt sich entlang der westlichen Straßenseite der Amedorfer Straße zwischen der Einmündung in der Wiek (L 383) bis zum rd. 250 m südlich gelegenen Standort des Lebensmittelmarktes Jibi. Es handelt sich um einen sehr kompakten und übersichtlichen Versorgungsbereich (vgl. Karte 6).
- Der Standort übernimmt Nahversorgungsfunktionen für die unmittelbar angrenzenden Wohngebiete im Stadtteil Mandelsloh. Aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung sowie den bereits großen räumlichen Distanzen zu den umliegenden Stadtteilen ist der zentrale Versorgungsbereich jedoch auch autokundenorientiert.
- Das Zentrum umfasst als wesentliche Nutzungen einen Jibi Lebensmittelsupermarkt (zzgl. Getränkemarkt), einen Penny Lebensmitteldiscountmarkt, zwei Bäckereien sowie eine Apotheke. Ergänzt wird das ausschließlich nahversorgungsrelevante Einzelhandelsangebot durch verschiedene Dienstleistungsnutzungen (u. a. Sparkasse, Poststelle, Arzt, Friseur).
- Der Einzelhandelsbesatz umfasste zum Zeitpunkt der Vor-Ort-Erhebungen insgesamt 6 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.230 m². Mit einem Anteil von ca. 92 % der Verkaufsfläche stellt der Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel den eindeutigen Angebotsschwerpunkt dar.
- Der zentrale Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Mandelsloh erfüllt aufgrund der bereits umfangreichen Ausstattung im Lebensmittelsegment (mit Vollsortimenter und Discounter) nicht nur Versorgungsfunktion für die rd. 1.200 Einwohner des Stadtteils Mandelsloh selbst. Das Marktgebiet dieser Lage umfasst zudem die umliegenden Stadtteile im nördlichen Stadtgebiet.
- Als wesentliche städtebauliche Zielsetzung ist für das Nahversorgungszentrum Mandelsloh die Sicherung des vorhandenen Einzelhandelsangebotes zu nennen. Seiner Versorgungsfunktion für Teile des nördlichen Stadtgebietes entsprechend, besteht ein gewisses Defizit an einem umfangreichen Fachangebot im Bereich Drogeriewaren. Dieses wird aktuell nur über die Randsortimente der Lebensmittelmärkte sowie der Apotheken angeboten.

Karte 6: Nutzungsstruktur und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Mandelsloh



**Abgrenzung zentraler
Versorgungsbereich
Nahversorgungszentrum
Mandelsloh**

Legende

Größenklassen Einzelhandel

- ◇ > 1.500 m² VK
- ◊ 800 m² bis < 1.500 m² VK
- 400 m² bis < 800 m² VK
- 100 m² bis < 400 m² VK
- < 100 m² VK

Hauptwarengruppe

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf
- Bücher, PBS, Spielwaren
- Bekleidung, Schuhe, Sport
- Elektrowaren
- Haushaltsrat, Einrichtungen, Möbel
- Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf
- Optik, Uhren, Schmuck
- Sonstiger Einzelhandel
- ⓪ Leerstände

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie
- Kultur-, Freizeiteinrichtungen
- öffentliche Einrichtungen
- Bildungseinrichtungen
- Gewerbe / Handwerk
- ⓪ Leerstände

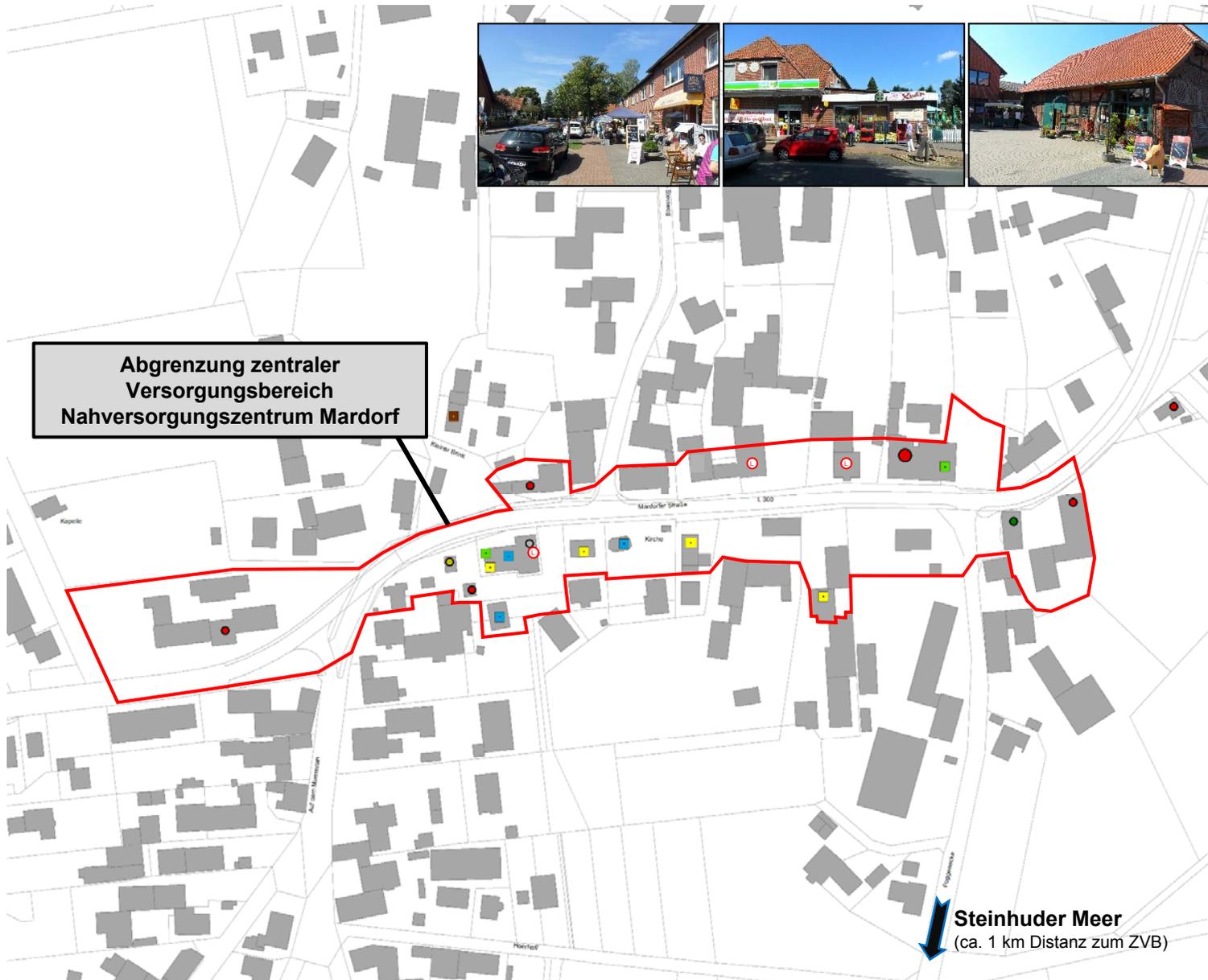
Kartengrundlage:
Stadt Neustadt am Rübenberge;
GMA-Bearbeitung 2014

2.3.4 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Mardorf

Der zentrale Versorgungsbereich Mardorf ist wie folgt zu charakterisieren:

- Das im gleichnamigen Stadtteil gelegene Nahversorgungszentrum Mardorf erstreckt sich entlang der Mardorfer Straße (L360) zwischen den Einmündungen Karbuschweg im Osten und Jägerstraße im Westen (vgl. Karte 7).
- Das Zentrum umfasst als wesentliche Nutzungen einen kleinflächigen Markt Lebensmittelsupermarkt, den Hofladen & Bauerncafé Mardorf, den Hof Denker Hofladen, eine Bäckerei sowie ein Blumengeschäft. Ergänzt wird das ausschließlich nahversorgungsrelevante Einzelhandelsangebot durch verschiedene Dienstleistungsnutzungen (u. a. Sparkasse, Friseur, Restaurants).
- Insgesamt sind innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Mardorf nur rd. 650 m² Verkaufsfläche verortet, durch die jedoch eine Grundversorgung, v. a. der Stadtteilbevölkerung sichergestellt werden kann. Mit einem Verkaufsflächenanteil von ca. 60 % liegt der Angebotsschwerpunkt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.
- Aufgrund der räumlichen Nähe des zentralen Versorgungsbereiches zum Steinhuder Meer erfüllt der Bereich entlang der Mardorfer Straße zudem wichtige Versorgungsfunktion für Urlauber oder Tagesgäste welche v. a. bei Veranstaltungen oder an Wochenenden die Passantenfrequenzen im Stadtteil deutlich erhöhen. In diesem Zusammenhang ist jedoch auch auf ein teilweise deutlich erhöhtes Verkehrsaufkommen (u. a. durch Parksuchverkehre) durch Besucher hinzuweisen.
- Trotz der insgesamt nur geringen Verkaufsflächenausstattung weist der abgegrenzte Bereich einen deutlich zusammenhängenden Zentrencharakter auf.

Karte 7: Nutzungsstruktur und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Mardorf



Legende

Größenklassen Einzelhandel

- ◇ > 1.500 m² VK
- ◊ 800 m² bis < 1.500 m² VK
- 400 m² bis < 800 m² VK
- 100 m² bis < 400 m² VK
- < 100 m² VK

Hauptwarengruppe

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf
- Bücher, PBS, Spielwaren
- Bekleidung, Schuhe, Sport
- Elektrowaren
- Haushaltsrat, Einrichtungen, Möbel
- Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf
- Optik, Uhren, Schmuck
- Sonstiger Einzelhandel
- ⓪ Leerstände

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie Kultur-,
- Freizeiteinrichtungen
- öffentliche Einrichtungen
- Bildungseinrichtungen
- Gewerbe / Handwerk
- ⓪ Leerstände

Kartengrundlage:
Stadt Neustadt am Rübenberge;
GMA-Bearbeitung 2014

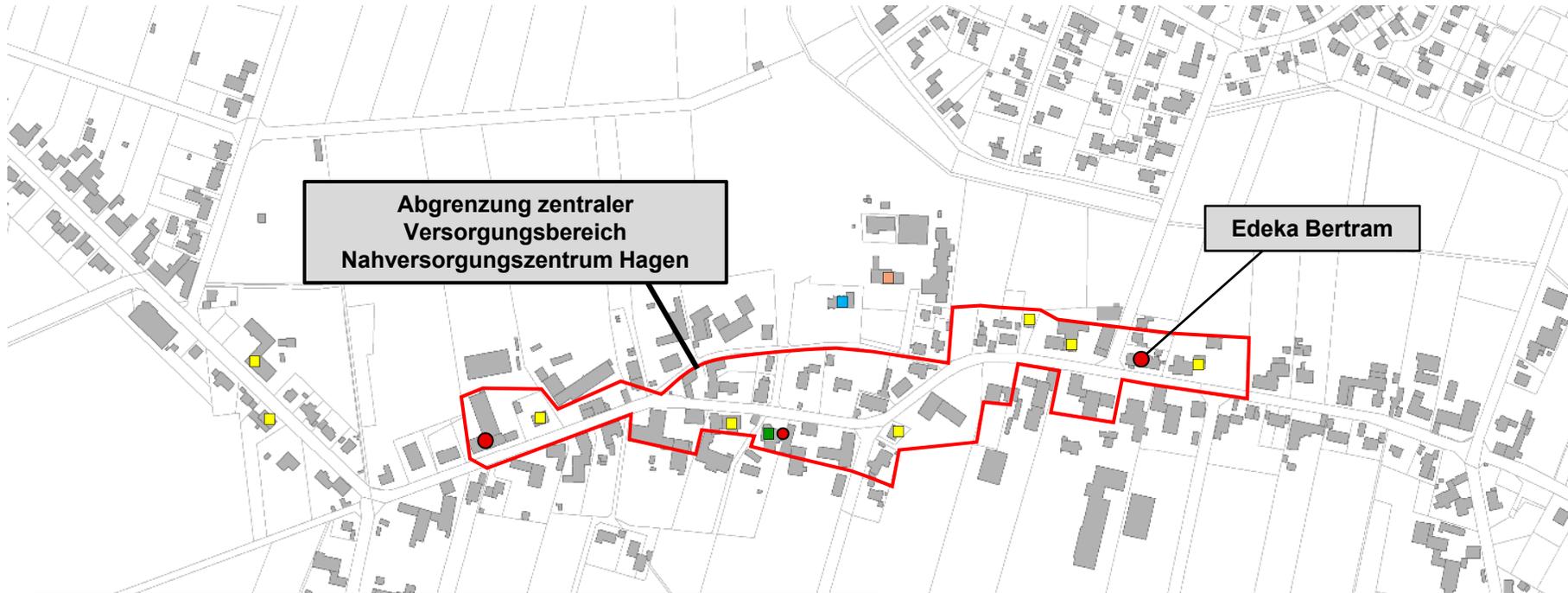
- Perspektivisch sollte das bestehende Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot zunächst in seinem Bestand gesichert und ggf. ausgebaut werden. Dies betrifft v. a. den ansässigen Lebensmittelmarkt Markant mit einer Verkaufsfläche von deutlich unter 300 m². Mögliche Entwicklungsflächen, die sich evtl. perspektivisch aus dem aktuellen baulichen Bestand oder im Randbereich des Zentrums ergeben, sollten im Hinblick auf standortangemessene Nutzungen (bzgl. Fläche und Art der Nutzung) geprüft werden. Im Hinblick auf das vorhandene touristische Potenzial ist darüber hinaus eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität, z. B. Ausbau der Abstellmöglichkeiten für Fahrräder oder die Verbesserung des Pkw-Stellplatzangebotes zu empfehlen.

2.3.5 zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Hagen

Der zentrale Versorgungsbereich Hagen ist wie folgt zu charakterisieren:

- Im Unterschied zum bisherigen Standort- und Zentrenkonzept ist im Stadtteil Hagen der Bereich zwischen dem Raiffeisenmarkt im Westen und dem Edeka-Markt Bertram entlang der Hagener Straße im Osten über eine Distanz von rd. 600 m als zentraler Versorgungsbereich zu klassifizieren.
- Der Einzelhandelsbesatz umfasste zum Zeitpunkt der Vor-Ort-Erhebung lediglich eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 460 m². Der bestehende Edeka-Bertram Lebensmittelmarkt stellt gegenwärtig den Versorgungsschwerpunkt im Stadtteil dar.
- Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch weitere zentrenprägende Nutzungen (z. B. Sparkasse, Fahrschule, Versicherungsagentur, Zahnarzt)
- Durch das Vorhandensein des erst kürzlich modernisierten Lebensmittelmarktes ist bereits eine umfangreiche Versorgungsfunktion mit Gütern des täglichen Bedarfs zu erkennen, die zudem durch verschiedene Angebote aus dem Dienstleistungssektor (u. a. Sparkasse, Ärzte, Fahrschule) ergänzt wird. Ein zentraler Versorgungsbereich lässt sich somit anhand der eindeutigen örtlichen Verhältnisse hinreichend feststellen.
- Aus gutachterlicher Sicht erfüllt der Bereich Versorgungsfunktion für den Stadtteil Hagen selbst und übernimmt darüber hinaus auch die Grundversorgung für den nördlich angrenzenden Stadtteil Dudensen.

Karte 8: Nutzungsstruktur und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Hagen



Legende:

Einzelhandelsbestand:

Größenklassen

- ◇ > 1.500 m² VK
- ◊ 800 m² bis < 1.500 m² VK
- 400 m² bis < 800 m² VK
- 100 m² bis < 400 m² VK
- < 100 m² VK

Hauptwarengruppe

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, zool. Bedarf
- Bücher, PBS, Spielwaren
- Bekleidung, Schuhe, Sport
- Elektrowaren, Medien, Foto
- Haushaltsrat, Einrichtung, Möbel
- Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge
- Optik, Uhren, Schmuck
- Sonstiger Einzelhandel

Leerstände ⓪

Komplementärnutzungen

- Dienstleistungen
- Gastronomie / Hotellerie
- Kultur-/ Freizeiteinrichtungen
- öffentliche Einrichtungen
- Bildungseinrichtungen
- Handwerk / Gewerbe

Kartengrundlage:
Stadt Neustadt am Rübenberge;
GMA-Bearbeitung 2014

- Der abgegrenzte Bereich erfüllt aktuell die Mindestanforderungen zur Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches. Aufgrund des begrenzten Entwicklungspotenzials (Bevölkerung / Kaufkraft) sind die vorhandenen Strukturen, und damit die Versorgungsfunktion des Zentrums, zu sichern. Mögliche Entwicklungsflächen, die sich evtl. perspektivisch aus dem aktuellen baulichen Bestand oder im Randbereich des Zentrums ergeben, sollten im Hinblick auf standortangemessene Nutzungen (bzgl. Fläche und Art der Nutzung) geprüft und bei Bedarf realisiert werden.

2.3.6 Nahversorgungslagen Mariensee und Bordenau (keine zentralen Versorgungsbereiche)

Im **Stadtteil Mariensee** sind entlang der Höltystraße mehrere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe vorhanden. Die vorhandenen Nutzungen (u. a. Volksbank, Arztpraxis, Bäcker, Metzger, Blumengeschäft) lassen bereits einen gewissen Zentrencharakter erkennen. Auch im **Stadtteil Bordenau** sind im Bereich der Bordenauer Straße zwischen Masurenstraße im Süden und Am Dorfteich im Norden einzelne zentrenprägende Nutzungen vorhanden (z. B. Kiosk, Kindergarten / Schule, Arztpraxis, Apotheke, Sparkasse).

Ein für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches unverzichtbarer Lebensmittelmarkt, welcher eine umfassende Versorgung der Wohnbevölkerung im Nahbereich sicherstellt, ist gegenwärtig jedoch nicht bzw. lediglich in einer großen räumlichen Distanz ohne funktionsräumliche Anbindung an die dargestellten Lagen vorhanden²³. Darüber hinaus weisen die Bereiche aktuell lediglich sehr geringe Verkaufsflächenausstattung von insgesamt rd. 200 m² (Nahversorgungslage Mariensee) bzw. deutlich unter 100 m² (Nahversorgungslage Bordenau) auf. Daher erfüllen die Standorte derzeit nicht die Mindestanforderung (Sicherung der Grundversorgung) eines zentralen Versorgungsbereiches.

Eine Interessensgemeinschaft im Stadtteil Mariensee prüft derzeit die Möglichkeiten zum Betrieb eines kleinflächigen Lebensmittelanbieters (Nachbarschaftsladen) mit dem Ziel, die Nahversorgung im Stadtteil verbessern zu können. Perspektivisch kann der Bereich somit

²³ Der im Norden des Stadtteil Bordenau ansässige NP Markt liegt bereits über 900 Meter nördlich des genannten Bereiches.

zu einem Nahversorgungszentrum entwickelt werden, sofern das vorhandene oder geplante Einzelhandelsangebot die Nahversorgung (mindestens im Stadtteil Mariensee) sichern kann.

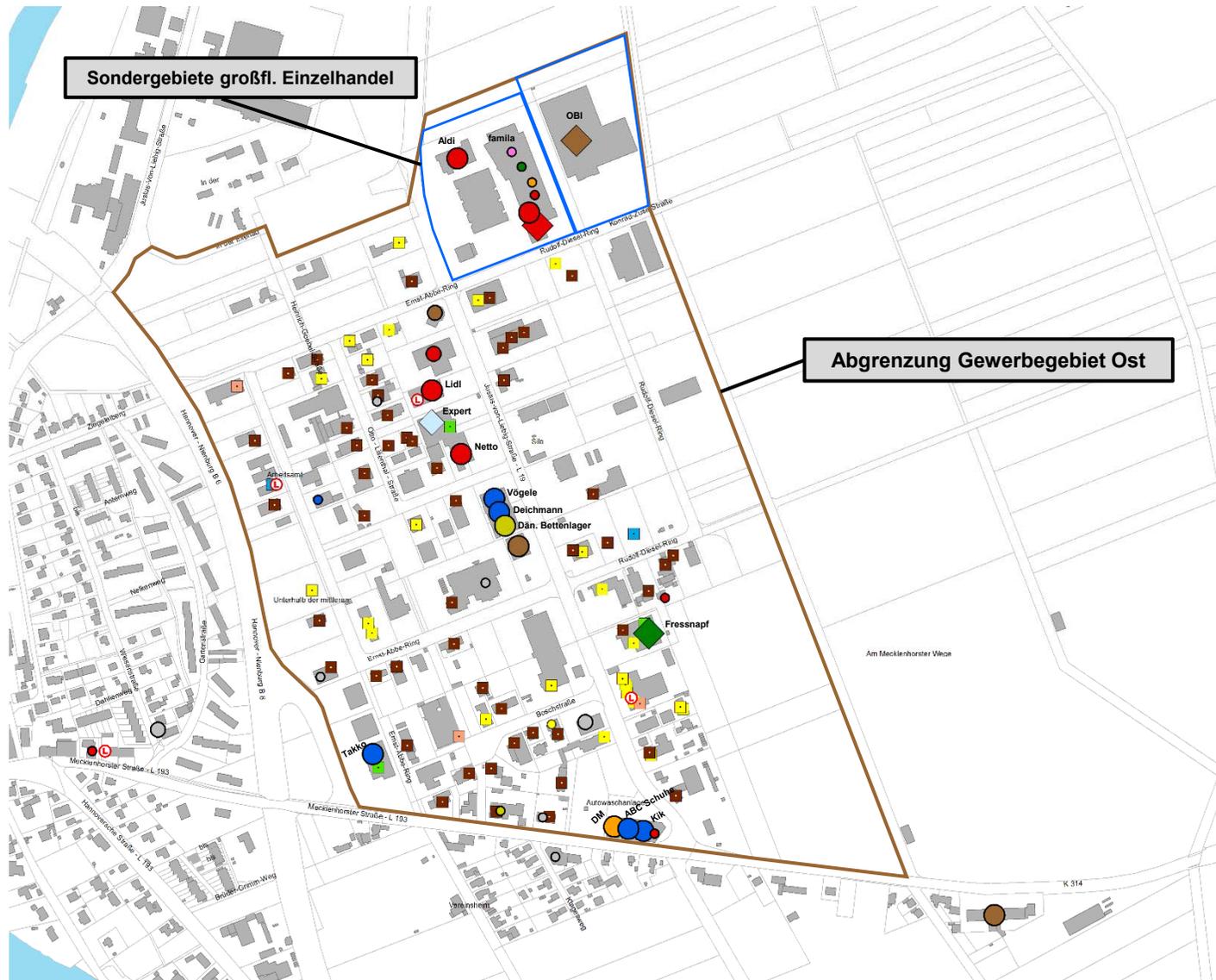
2.3.7 Gewerbegebiet Ost

Als wesentliche autokundenorientierte Einzelhandelslage ist der Standort Gewerbegebiet Ost zu nennen.

Dieser wird v. a. durch großflächige Einzelhandelsbetriebe bzw. Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben bestimmt, zentrenprägende Dienstleistungs- oder Gastronomieangebote sind im Gewerbegebiet Ost kaum vorhanden (wie z. B. Ärzte, Kreditinstitute, Frisöre, Reisebüros, Cafés, Fahrschulen). Aufgrund der ausgeprägten Autokundenorientierung der ansässigen Anbieter sowie der dezentralen Lage des Standortes ohne räumliche oder funktionale Zuordnung zu Wohngebieten erfüllt der Standort keine Nahversorgungsfunktion und somit nicht die Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches.

Der Standort sollte zukünftig ausschließlich für Ansiedlungen bzw. Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten bzw. – der primären Funktion eines Gewerbegebietes entsprechend – für Flächen des produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbes sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden (siehe hierzu auch Ausführungen im Kapitel III, 2.4).

Karte 9: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Ost



Legende:

Einzelhandelsbestand:

Größenklassen

- ◇ > 1.500 m² VK
- ◇ 800 m² bis < 1.500 m² VK
- 400 m² bis < 800 m² VK
- 100 m² bis < 400 m² VK
- < 100 m² VK

Hauptwarengruppe

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, zool. Bedarf
- Bücher, PBS, Spielwaren
- Bekleidung, Schuhe, Sport
- Elektrowaren, Medien, Foto
- Haushaltsrat, Einrichtung, Möbel
- Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge
- Optik, Uhren, Schmuck
- Sonstiger Einzelhandel

Leerstände (L)

Komplementärnutzungen

- Dienstleistungen
- Gastronomie / Hotellerie
- Kultur- /Freizeiteinrichtungen
- öffentliche Einrichtungen
- Bildungseinrichtungen
- Handwerk / Gewerbe

Kartengrundlage:
Stadt Neustadt am Rübenberge;
GMA-Bearbeitung 2014

2.4 Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung

Zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sind standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben zu empfehlen.²⁴ Grundsätzlich kommen verschiedene Stufen zur Begrenzung und zum Ausschluss des Einzelhandels in Betracht:

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

Im Folgenden werden auf Grundlage des Sortimentskonzeptes sowie der o. g. Zentren- und Standortstruktur in Neustadt a. Rbge. branchen- und standortbezogene Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung definiert:

- **Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt Neustadt a. Rbge.**
Für den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt Neustadt a. Rbge. sollten keine Beschränkung hinsichtlich möglicher Einzelhandelsansiedlungen gelten. Das heißt, dass sowohl großflächige²⁵ Betriebe als auch nicht großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten zulässig und städtebaulich erwünscht sind. Großflächige Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind hier zwar grundsätzlich auch zulässig, ihre Ansiedlung ist jedoch aus städtebaulicher Sicht nicht zu empfehlen.
Der Standort des kürzlich geschlossenen Kaufhauses Hibbe stellt in Verbindung mit weiteren Flächen zwischen Marktstraße und Herzog-Erich-Allee einen Potenzialstandort zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsnutzungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Neustädter Innenstadt dar. Aufgrund der geeigneten Flächengröße und der sehr zentralen Lage sollten vor dem Hintergrund deren

²⁴ Die Umsetzung der Empfehlung ist vor dem Hintergrund der jeweils örtlichen und bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten zu prüfen.

²⁵ großflächiger Einzelhandel ab 800 m² Verkaufsfläche

Bedeutung als innerstädtische Leitsortimente vorzugsweise Angebotsformen aus dem zentrenrelevanten Sortimentsbereich (z. B. Bekleidung / Schuhe) erfolgen.

- **Nahversorgungszentren**

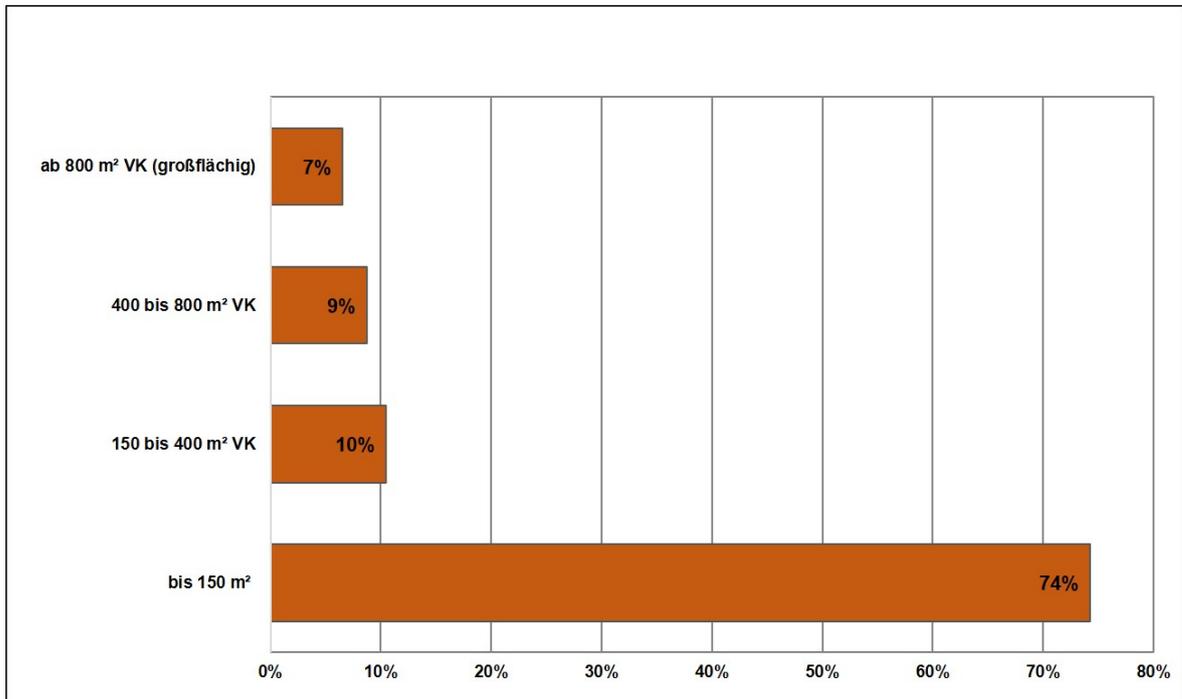
Der Angebotsschwerpunkt bei möglichen Neuansiedlungen oder Erweiterungen soll bei Betrieben des kurzfristigen Bedarfsbereichs liegen, so dass hier grundsätzlich nahversorgungsrelevante Sortimente anzusiedeln bzw. weiterzuentwickeln sind. Großflächige Betriebe (ab 800 m² Verkaufsfläche) mit zentrenrelevantem Einzelhandel sind unter Berücksichtigung der Vorrangstellung der Innenstadt in den Nahversorgungszentren auszuschließen. Auch die Realisierung von großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist aus städtebaulichen Gründen in den Nahversorgungszentren nicht zu empfehlen. Betriebe unterhalb der Großflächigkeit sind im Sinne einer Angebotsergänzung für den jeweiligen Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums sowohl im zentrenrelevanten als auch im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich möglich. In diesem Fall ist ggf. eine Einzelfallprüfung erforderlich (siehe dazu auch nachfolgende Anmerkungen zur Steuerung des kleinflächigen Einzelhandels).

- **Siedlungsräumlich integrierte Lagen**

Bei den siedlungsräumlich integrierten Lagen handelt es sich um Standorte, die nicht den zentralen Versorgungsbereichen zuzuordnen sind. Hierzu zählen alle wohnortnahen Lagen wie Streulagen des Einzelhandels oder Nahversorgungslagen, deren Ausstattung nicht zur Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches ausreicht. Großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten können hier zulässig sein, sofern keine Auswirkungen i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind und die Bauleitplanung einer Verbesserung der wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient. Dies ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung zu untersuchen. Selbstverständlich genießen alle vorhandenen Betriebe Bestandsschutz. Um eine Aushöhlung des Einzelhandelskonzeptes zu verhindern, ist zu empfehlen, bestehende oder neue Standorte, die städtebaulich nicht erwünscht sind, im vorliegenden Sinne zu überplanen. Ansiedlungen von großflächigen Betrieben mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten sollten aus gutachterlicher Sicht auf den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt gelenkt werden. Die Möglichkeit der Ansiedlung kleinflächiger Angebotsformen mit zentrenrelevanten Sortimenten kann jedoch möglich sein, dies erfordert

jedoch eine genaue Prüfung der jeweiligen Sortiments- und Verkaufsflächenstruktur. Für Betriebe unterhalb der Großflächigkeit ($\leq 800 \text{ m}^2 \text{ VK}$) wird folgende Betrachtung empfohlen:

- **Betriebe bis $150 \text{ m}^2 \text{ VK}$:** Um außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche eine wohnortnahe Versorgung zu ermöglichen, sollte die Ansiedlung von kleinflächigen Geschäften mit nahversorgungs-, zentren- und auch nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten möglich sein. Zur Ableitung einer standortangepassten Flächengröße wurde der Betriebsanteil nach Verkaufsflächen-Größenklassen in der Stadt Neustadt a. Rbge. analysiert (vgl. Abbildung 13). Daraus wird ersichtlich, dass aktuell rd. 74 % der Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Neustadt a. Rbge. eine Verkaufsfläche von max. 150 m^2 umfassen. Geschäfte bis zu dieser Größenordnung prägen somit in besonderem Maße das Stadtbild in Neustadt a. Rbge.. 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, Metzgerei). Außerdem sind von Ansiedlungen in dieser Größenordnung i. d. R. keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Mögliche Summenwirkungen durch die Ansiedlungen mehrerer benachbarter Betriebe können durch die Beschränkung auf 150 m^2 Verkaufsfläche minimiert bzw. vermieden werden.
- **Betriebe ab $150 \text{ m}^2 \text{ VK}$:** Bei Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von mehr als 150 m^2 sollte dagegen eine fachliche Einzelfallprüfung erfolgen, welche den Nachweis zur Verträglichkeit des Vorhabens führt. Um insbesondere auch Summenwirkungen bei Agglomeration mehrerer Betriebe $> 150 \text{ m}^2$ Verkaufsfläche an einem Standort zu vermeiden und damit einer Schwächung der Ziele des Einzelhandelskonzeptes entgegen zu wirken, sollte eine Überplanung städtebaulich unerwünschter Standorten geprüft werden.

Abbildung 13: Verkaufsflächengrößenklassen in Neustadt a. Rbge.

GMA-Erhebungen 2014 (ca.-Werte, gerundet)

Sonstige siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen (v. a. Gewerbegebiet Ost)

Um einen weiteren Ausbau des Standortes zu Lasten der zentralen Versorgungsbereiche (v. a. Hauptzentrum Innenstadt) zu verhindern, sollen in diesen Bereichen zukünftig keine weiteren Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ermöglicht werden. Um den Schutz und die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche nicht zu behindern, ist die Ansiedlung oder Erweiterung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten (groß- und nicht großflächig) zukünftig auszuschließen. Dies gilt insbesondere unter Berücksichtigung vorhandener Potenzialflächen („Marktstraße Süd“, „ZOB / Wunstorfer Straße“) innerhalb des Hauptzentrums der Neustädter Innenstadt, die im Hinblick auf deren städtebaulicher Bedeutung in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigt werden sollten. Innerhalb des Gewerbegebietes Ost sollte zukünftig lediglich die Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten möglich sein, um so eine Bündelung von Einzelhandelsangeboten dieser Warengruppen zu erreichen. 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. Diese Steuerungsempfehlung entspricht damit auch den Anforderungen des LROP Niedersachsen (Entwurf 2014) nach denen die Kommunen dem Entstehen Neuer oder der Verfestigung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken haben. Die dargestellten Grundsätze finden ausschließlich innerhalb der bauplanungsrechtlich ausgewiesenen Lagen für Gewerbe und nicht für die nördlich des Rudolf-Diesel-Rings gelegenen Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels (mit OBI sowie familia und Aldi) Anwendung.

Ausnahme: Ausnahmsweise können im Gewerbegebiet Ost Verkaufsflächen (auch nahversorgungs- und zentrenrelevant) für Eigenproduktionen (sog. Annexhandel) dort ansässiger 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 in unmittelbarem funktionalem Zusammenhang mit der vom Hauptbetrieb angebotenen Handwerksleistung steht.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit des Annexhandels ist auch unter dem Aspekt der Sicherung von Flächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe innerhalb des Gewerbegebietes zu verstehen. Unter Berücksichtigung einer deutlichen Beschränkung der angebotenen Produkte sowie der geringen Verkaufsflächendimensionierungen sind aus gutachterlicher Sicht keine Beeinträchtigungen für eine geordnete Entwicklung des Standort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Neustadt a. Rbge. zu

erwarten. Sofern alle oben genannten Kriterien zum Vorhandensein eines Annexhandels erfüllt sind, kann dieser zulässig sein. Dabei ist die Verkaufsfläche eines solchen Anbieters entsprechend der o. g. Regelung für kleinflächige Betriebe auf 150 m² Verkaufsfläche oder max. 10 % der Geschossfläche des Hauptbetriebes zu begrenzen.

Abbildung 14: Übersicht Steuerungsempfehlungen

Ansiedlung in ... mit ...		Hauptzentrum Innenstadt	Nahversorgungszentren	sonstige siedlungsräumlich integrierte Lagen	sonst. siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen (v. a. Gewerbegebiet Ost)
nahversorgungsrelevantem Kernsortiment	großflächig*	✓	✓	○	⚡
	nicht großflächig	✓	✓	✓ bis 150 m ² VK ○ ab 150 m ² VK	⚡**
zentrenrelevantem Kernsortiment	großflächig*	✓	⚡	⚡	⚡
	nicht großflächig	✓	○	✓ bis 150 m ² VK ○ ab 150 m ² VK	⚡**
nicht zentrenrelevantem Kernsortiment	großflächig*	✓	⚡	⚡	✓
	nicht großflächig	✓	○	✓ bis 150 m ² VK ○ ab 150 m ² VK	✓
✓ Ansiedlung möglich und städtebaulich zu empfehlen ○ Einzelfallprüfung erforderlich ⚡ Ansiedlung nicht möglich bzw. städtebaulich nicht zu empfehlen * großflächiger Einzelhandel ab 800 m ² VK ** Ausnahmsweise ist sog. Annexhandel zulässig, Einzelfallprüfung erforderlich GMA-Empfehlungen 2014					

Aufgrund sortiments- und betriebstypenspezifischer Besonderheiten ist eine ergänzende Regelung hinsichtlich der zentrenrelevanten **Randsortimente** bei Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zu empfehlen. Um der Gefahr einer Aushöhlung des Sortimentskonzeptes durch übermäßige Angebote von zentrenrelevanten Randsortimenten zu begegnen, ist bei Ansiedlungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches eine Randsortimentsbegrenzung im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen zu empfehlen. **Bei**

großflächigen Einzelhandelsbetrieben (ab 800 m² VK) mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (z. B. Möbel-, Bau- und Gartenmärkte) ist eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente²⁶ auf maximal 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche, jedoch maximal 800 m² VK anzuregen. Um sicherzustellen, dass die insgesamt zulässige Fläche nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann, ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung die Dimensionierung einzelner Sortimente zu prüfen. Auch dies könnte ansonsten zu einer Unterwanderung des Sortimentskonzeptes und letztlich zu Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Strukturen in Neustadt a. Rbge. führen.

3. Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes

Das vorliegende Einzelhandelsgutachten wurde in Abstimmung mit der Stadt Neustadt a. Rbge. erarbeitet. Um eine Verbindlichkeit dieser so genannten informellen Planung herzustellen, sollten folgende Punkte beachtet werden:

- **Beschluss des Einzelhandelskonzeptes durch den Rat der Stadt Neustadt a. Rbge.** als Teil eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB auf der Grundlage dieses Gutachtens. Damit ist das Einzelhandelskonzept bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und gilt als Dokumentation der kommunalen Planungsabsichten. 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**

²⁶ Lt. OVG Münster sind als Randsortimente solche Waren zu betrachten, die ein Kernsortiment lediglich ergänzen und eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft zu den Waren des Kernsortiments haben. Gleichzeitig muss das Angebot des Randsortiments in seinem Umfang (Verkaufsfläche) und in seiner Gewichtigkeit (Umsatz) deutlich untergeordnet sein (vgl. OVG NRW, Beschluss vom 26.01.2000, 7 B 2023/99).

▪ **Planungsrechtliche Verankerung im Rahmen der Bauleitplanung**

Es sollte geprüft werden, wie die Standortempfehlungen möglichst zeitnah in gültiges Baurecht umgesetzt werden können. Neue Festsetzungsmöglichkeiten v. a. im unbeplanten Innenbereich eröffnet der § 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 auf der Grundlage dieses Gutachtens erstellte Einzelhandelskonzept verwendet werden, wenn es durch den Rat beschlossen worden ist.²⁷

▪ **Ansprache von Investoren und Handelsunternehmen**

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 Gutachten ist als aktuelle Grundlage der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Neustadt a. Rbge. zu verstehen, welches insbesondere vor dem Hintergrund der Dynamik in der Einzelhandelsentwicklung kein „Konzept für die Ewigkeit“ darstellt. Es handelt sich um ein fortschreibungsfähiges Konzept, das i. d. R. mittelfristig einer Überprüfung und ggf. Anpassung bedarf.

²⁷ Die Umsetzung der Empfehlung ist vor dem Hintergrund der jeweils örtlichen und bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten zu prüfen.

Verzeichnisse

	Seite
Abbildungsverzeichnis	
Abbildung 1: Entwicklung des deutschen Bruttoeinzelhandelsumsatzes	4
Abbildung 2: Nahversorgungsrealität zwischen konträren Anforderungen	6
Abbildung 3: Entwicklungen des Onlinehandels	7
Abbildung 4: Anteil des Onlinehandels am deutschen Einzelhandelsumsatz nach Produktkategorien im Jahr 2013 in Prozent	8
Abbildung 5: Verkaufsflächenvergleich 2008 / 2014	24
Abbildung 6: Mittelzentraler Erreichbarkeitsraum der Stadt Neustadt a. Rbge.	29
Abbildung 7: Relative Verkaufsflächenausstattung (VK pro 1.000 Einwohner)	33
Abbildung 8: Einzelhandelszentralität der Gemeinde Neustadt a. Rbge.	35
Abbildung 9: Kaufkraftströme in Neustadt a. Rbge.	37
Abbildung 10: Ziele und Aufbau des Einzelhandelskonzeptes	42
Abbildung 11: Zentren- und Standortkonzept Neustadt a. Rbge.	47
Abbildung 12: Wesentliche Bestandteile zentraler Versorgungsbereiche	53
Abbildung 13: Verkaufsflächengrößenklassen in Neustadt a. Rbge.	77
Abbildung 14: Übersicht Steuerungsempfehlungen	79
Kartenverzeichnis	
Karte 1: Lage der Stadt Neustadt a. Rbge. und zentralörtliche Funktion	19
Karte 2: Nahversorgungssituation (Kernstadt Neustadt a. Rbge.)	27
Karte 3: Übersicht Zentren- und Standortstruktur im Stadtgebiet Neustadt a. Rbge.	49
Karte 4: Nutzungsstruktur und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Neustadt a. Rbge.	60
Karte 5: Nutzungsstruktur und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Auenland	64
Karte 6: Nutzungsstruktur und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Mandelsloh	66
Karte 7: Nutzungsstruktur und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Mardorf	68
Karte 8: Nutzungsstruktur und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Hagen	70
Karte 9: Gewerbegebiet Ost	73

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Standortanforderungen der Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels (Auswahl)	5
Tabelle 2:	Einwohner nach Stadtteilen (Hauptwohnsitze) in Neustadt a. Rbge.	17
Tabelle 3:	Einzelhandelsbestand nach Branchen	21
Tabelle 4:	Einzelhandelsbestand nach Stadtteilen	22
Tabelle 5:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Marktgebiet	30
Tabelle 6:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Neustadt a. Rbge.	32
Tabelle 7:	Einzelhandelsbestand zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Neustadt a. Rbge.	57

Übersichtsverzeichnis

Übersicht 1:	Strukturdaten der Stadt Neustadt a. Rbge.	18
Übersicht 2:	Neustädter Sortimentsliste	46
Übersicht 3:	Potenzialstandort „Marktstraße Süd“	58
Übersicht 4:	Potenzialstandort „ZOB / Wunstorfer Straße“	58
Übersicht 5:	Potenzialstandort „Marktstraße Nord“	59
Übersicht 6:	Potenzialstandort „Nienburger Straße / Memeler Straße“	62
Übersicht 7:	Potenzialstandort „Südlich Kleingartenanlage“	63