



Kurzfassung

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>

Inhaltsverzeichnis

1.	Aufgabenstellung	2
2.	Standortbeschreibung und wesentliche Strukturdaten der Stadt Neustadt a. Rbge.	2
3.	Einzelhandelsbestand	3
4.	Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Neustadt a. Rbge.	5
5.	Kaufkraftpotenzial für den Neustädter Einzelhandel	5
6.	Einzelhandelskonzept Neustadt a. Rbge.	6
7.	Sortimentskonzept	7
8.	Standortkonzept	9
8.1	Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt Neustadt a. Rbge.	11
8.2	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Auenland	14
8.3	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Mandelsloh	16
8.4	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Mardorf	17
8.5	zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Hagen	19
8.6	Nahversorgungslagen Mariensee und Bordenau (keine zentralen Versorgungsbereiche)	21
8.7	Gewerbegebiet Ost	22
9.	Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung	23
10.	Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes	29

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.

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

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. 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.

3. Einzelhandelsbestand

Zum Zeitpunkt der Erhebungen (August 2014) 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.

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. 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 **Verkausflächenausstattung** ist rein quantitativ aktuell ein Defizit in der Stadt Neustadt a. Rbge. insgesamt festzustellen.
- Die **Zentralität**¹ hingegen (Umsatz-Kaufkraft-Relation) liegt im Lebensmittelsektor für die Stadt Neustadt a. Rbge. bei ca. 101 %. Dies bedeutet, dass – per Saldo –

¹ Die Einzelhandelszentralität stellt den in Neustadt a. Rbge. getätigten Einzelhandelsumsatz der in Neustadt a. Rbge. vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gegenüber. Werte

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.
- Für die **Kernstadt** von Neustadt a. Rbge. kann eine weitgehend flächendeckende Ausstattung mit Nahversorgungsangeboten (v. a. Lebensmittelmärkten) konstatiert

über 100 weisen dabei – per Saldo – auf einen Ausstrahlungsüberschuss bzw. Kaufkraftzufluss von außen hin, Werte unter 100 entsprechend auf einen Kaufkraftabfluss.

werden. 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 Lebensmittel-discounter (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.

4. 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. 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 mittlere Erreichbarkeitsraum für die Stadt Neustadt a. Rbge. deckt im Wesentlichen das Stadtgebiet selbst ab. 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.

5. 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.² Bei Zugrundelegung der aktuellen Einwohnerwerte und des Kaufkraftniveaus errechnet sich ein jährliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen in Neustadt a. Rbge. von **ca. 242,5 Mio. €**.

6. 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.

² 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.

Das Einzelhandelskonzept umfasst folgende Bausteine:

- **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.

7. 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.

Übersicht 1: 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>	

8. 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. Die **zentralen Versorgungsbereiche** wurden aufbauend auf der Zentrenstruktur aus dem Jahr 2009³ sowie vor dem Hintergrund der aktuellen Situation in Neustadt a. Rbge. definiert und abgegrenzt. Sie werden anhand einer zweistufigen Zentrenstruktur (Hauptzentrum, Nahversorgungszentrum) kategorisiert.

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. 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.

³ gemäß GMA-Gutachten zum kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Neustadt a. Rbge., Köln, März 2009

Karte 1: Übersicht Zentren- und Standortstruktur im Stadtgebiet Neustadt a. Rbge.



Das **Gewerbegebiet Ost** weist auf der einen Seite einen Besitz 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.

8.1 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:

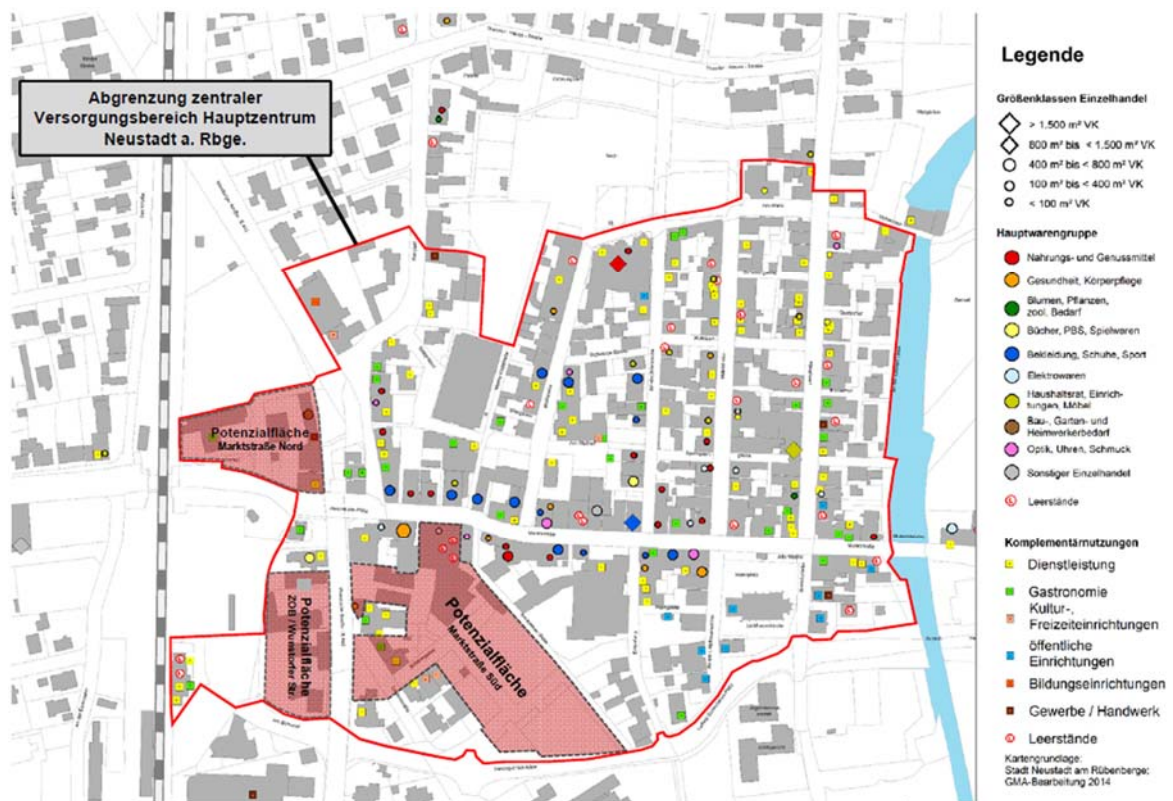
- Der zentrale Versorgungsbereich **Hauptzentrum Innenstadt Neustadt a. Rbge.** umfasst im Wesentlichen den kleinteilig strukturierten und dicht bebauten Innenstadtkern (v. a. Marktstraße, Leinstraße, Mittelstraße, Windmühlenstraße, Wallstraße und angrenzende Seitenstraßen) sowie den Bereich des ZOB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

zungen (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. 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 Bahnhofsbauwerk 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.

Karte 2: Nutzungsstruktur und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Neustadt a. Rbge.



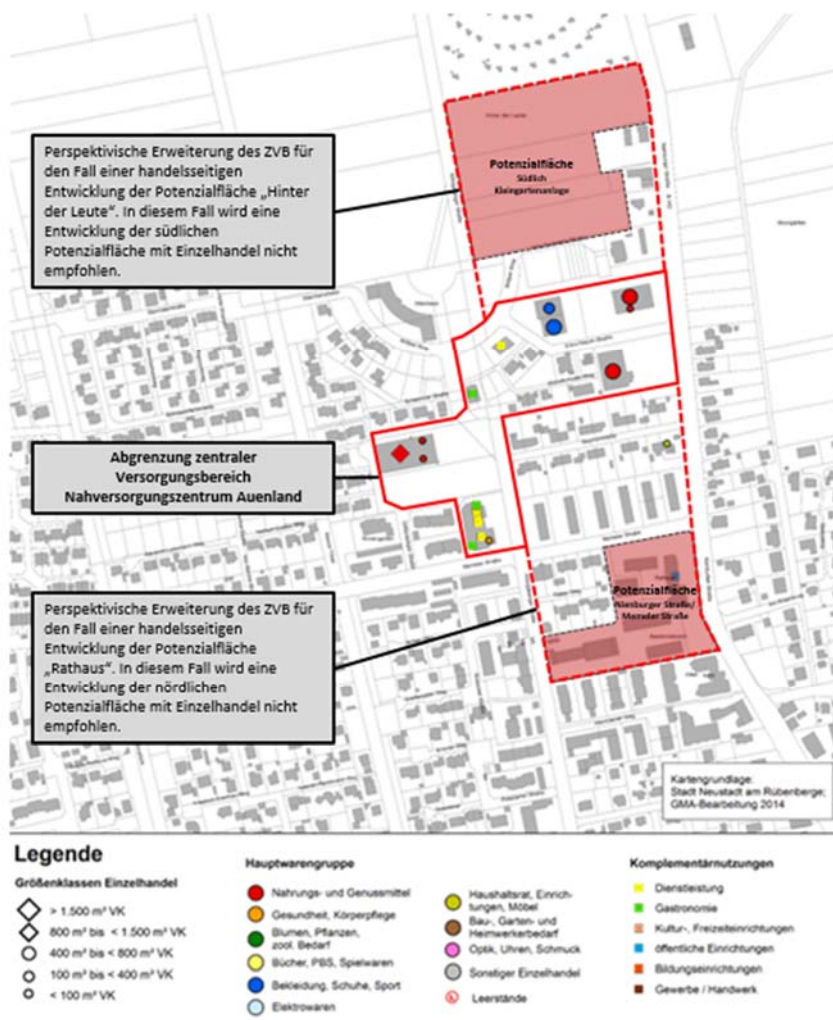
8.2 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Auenland

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.
- 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.⁴ Der vorhandene Lebensmittelvollsortimenter weist mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.400 m² hingegen eine dem Standort angemessene Verkaufsflächendimensionierung auf.

Karte 3: Nutzungsstruktur und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Auenland



⁴ Für den bestehenden Aldi-Lebensmitteldiscountmarkt ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.000 m² vorgesehen. Eine Änderung des Bebauungsplanes befindet sich derzeit im Verfahren.

8.3 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.
- 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 4: Nutzungsstruktur und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Mandelsloh



8.4 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Mardorf

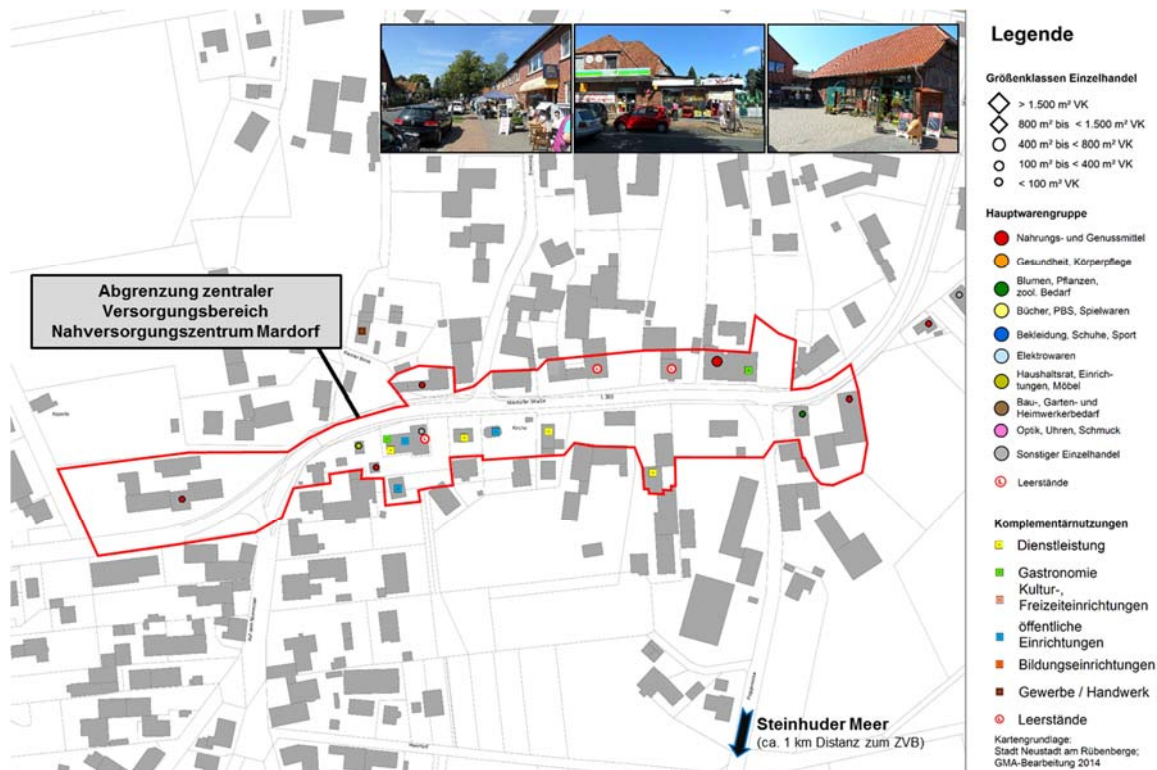
Der zentrale Versorgungsbereich Mardorf ist wie folgt zu charakterisieren:

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.
- 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.

Karte 5: Nutzungsstruktur und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Mardorf



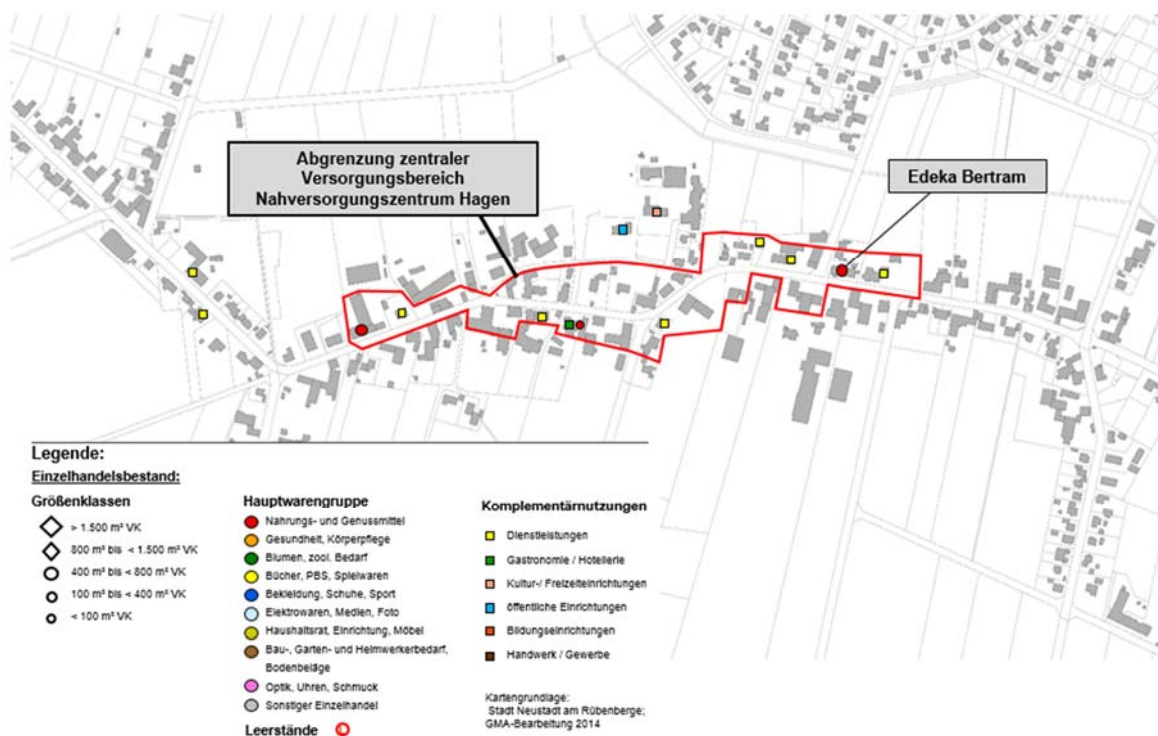
8.5 zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Hagen

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 6: Nutzungsstruktur und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Hagen



- 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.

8.6 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 vorhanden⁵. 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 zu einem Nahversorgungszentrum entwickelt werden, sofern das vorhandene oder geplante Einzelhandelsangebot die Nahversorgung (mindestens im Stadtteil Mariensee) sichern kann.

⁵ Der im Norden des Stadtteil Bordenau ansässige NP Markt liegt bereits über 900 Meter nördlich des genannten Bereiches.

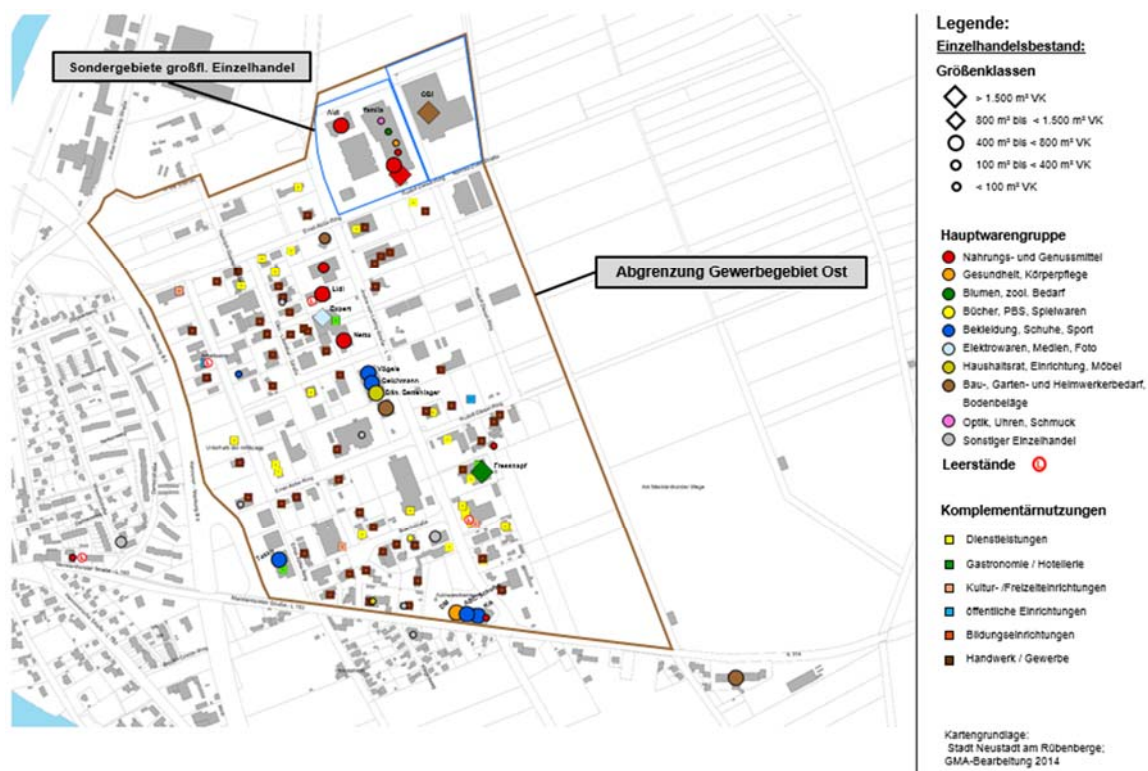
8.7 Gewerbegebiet Ost

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.

Karte 7: Gewerbegebiet Ost



9. Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung

Zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sind standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben zu empfehlen.⁶ 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.

⁶ Die Umsetzung der Empfehlung ist vor dem Hintergrund der jeweils örtlichen und bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten zu prüfen.

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 großflächige⁷ 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 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

⁷ großflächiger Einzelhandel ab 800 m² Verkaufsfläche

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. 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 m² Verkaufsfläche minimiert bzw. vermieden werden.

- **Betriebe ab 150 m² VK:** Bei Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von mehr als 150 m² sollte dagegen eine fachliche Einzelfallprüfung erfolgen, welche den Nachweis zur Verträglichkeit des Vorhabens führt. Um insbesondere auch Summenwirkungen bei Agglomeration mehrerer Betriebe > 150 m² 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.

- **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 1: Übersicht Steuerungsempfehlungen

Ansiedlung in ... mit ...		Hauptzentrum Innenstadt	Nahversorgungszentren	sonstige siedlungs-räumlich integrierte Lagen	sonst. siedlungs-räumlich nicht integrierte Lagen (v. a. Gewerbegebiet Ost)
nahversorgungs-relevantem 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 Randsortimente⁸ 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

⁸ 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 Wichtigkeit (Umsatz) deutlich untergeordnet sein (vgl. OGV NRW, Beschluss vom 26.01.2000, 7 B 2023/99).

einer Unterwanderung des Sortimentskonzeptes und letztlich zu Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Strukturen in Neustadt a. Rbge. führen.

10. 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**

- **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.⁹

⁹ Die Umsetzung der Empfehlung ist vor dem Hintergrund der jeweils örtlichen und bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten zu prüfen.

▪ **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.