

04.06.2019

**Beschlussvorlage Nr. 2019/125**

**öffentlich**

Bezugsvorlage Nr.

**Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Neustadt a. Rbge.  
- Ergebnisse der durchgeführten Evaluierung  
- Fortschreibung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor- schlag	abwei- chend	einst.	Ja	Nein	Enth.
Ortsrat der Ortschaft Neu- stadt a. Rbge.	19.06.2019 -							
Ortsrat der Ortschaft Poggen- hagen	19.06.2019 -							
Ortsrat der Ortschaft Man- delsloh	20.06.2019 -							
Ortsrat der Ortschaft Helstorf	26.06.2019 -							
Ortsrat der Ortschaft Ottern- hagen	26.06.2019 -							
Ortsrat der Ortschaft Eilvese	03.07.2019 -							
Ortsrat der Ortschaft Mühlen- felder Land	14.08.2019 -							
Ortsrat der Ortschaft Suttorf	15.08.2019 -							
Ortsrat der Ortschaft Bor- denau	20.08.2019 -							
Ortsrat der Ortschaft Mardorf	22.08.2019 -							
Ortsrat der Ortschaft Marien- see	22.08.2019 -							
Ortsrat der Ortschaft Schnee- ren	29.08.2019 -							
Ortsrat der Ortschaft Beven- sen	11.09.2019 -							
Umwelt- und Stadtentwick- lungsausschuss	14.10.2019 -							
Verwaltungsausschuss	21.10.2019 -							
Rat	07.11.2019 -							

## **Beschlussvorschlag**

1. Die Ergebnisse der Evaluierung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes 2015 der Stadt Neustadt a. Rbge. werden zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes 2015 der Stadt soll bei der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) zum Preis von 10.353,00 EUR beauftragt werden.

## **Anlass und Ziele**

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hatte in seiner Sitzung am 10.12.2015 u. a. beschlossen, dass das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept (EHK) nach 3 Jahren zwecks Evaluierung sowie erneuter Kontrolle der Sinnhaftigkeit überprüft werden möge und dem Rat der Stadt wieder vorgelegt werden soll. Eine Beschlussfassung zum EHK soll spätestens 2020 erfolgt sein.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>		
Haushaltsjahr: 2019		
Produkt/Investitionsnummer: 5110610.....		
	einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlung	EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung	10.400 EUR	EUR
Saldo	10.400 EUR	EUR

## **Begründung**

Dem Beschluss des Rates der Stadt Neustadt a. Rbge. vom 10.12.2015 folgend, wurde eine Evaluierung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt (EHK) bei der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) beauftragt. Die vorliegende Evaluation dient der Entscheidungsfindung, ob das aktuelle EHK der Stadt aus dem Jahr 2015 fortgeschrieben werden soll.

Zur Anwendungs- und Wirkungsweise des EHK sowie zum Anpassungs- und Modifizierungsbedarf im Hinblick auf die strategischen Bausteine des EHK wurden mit verschiedenen Akteuren (Fachdienst Stadtplanung, Wirtschaftsförderung, Industrie- und Handelskammer Hannover sowie Region Hannover) Interviews zur aktuellen Einzelhandelssituation in der Stadt geführt. Als wesentliche Veränderung in der Innenstadt von Neustadt wurde die Ansiedlung des Anbieters H&M angeführt. Insgesamt konnte der Branchenmix vor allem im mittelfristigen Bedarf in der Innenstadt verbessert sowie die Anzahl der Leerstände verringert werden. Jedoch wurden leerstehende Ladenlokale vor allem durch Dienstleistungsbetriebe wiederbelegt. Bei Anfragen zu Einzelhandelsansiedlungen oder Verkaufsflächenerweiterungen bestehender Betriebe konnte auf die strategischen Bausteine des EHK zurückgegriffen werden. Zur schnellen Einschätzung war vor allem die Matrix zu den Steuerungsempfehlungen hilfreich. In Bezug auf die ausgewiesenen Potenzialflächen in der Innenstadt wurde auf die Planung im Bereich des ZOB/Wunstorfer Straße hingewiesen. Hier soll in den nächsten Jahren ein Bürogebäude mit Einzelhandels- und Gastronomienutzungen im Erdgeschoss realisiert werden. Auf einem Teil der Potenzialfläche Marktstraße-Süd soll in den nächsten Jahren das neue Rathaus entstehen. Hierbei sind Einzelhandelsnutzungen in den Erdgeschosslagen vorgesehen. Es soll darauf geachtet werden, dass vor allem Anbieter mit Sortimenten, die aktuell in der Innenstadt fehlen bzw. kaum vorhanden sind, angesiedelt werden.

In den Stadtteilen Mandelsloh und Helstorf stehen ebenfalls Veränderungen in Bezug auf den Einzelhandelsbesatz an. In Mandelsloh gibt es eine Anfrage bezüglich der Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelvollsortimenters, ggf. auch eines Drogeriemarktes. Im Stadtteil Helstorf ist die Erweiterung des bestehenden Aldi-Marktes bereits genehmigt.

Insgesamt wurde von allen Interviewpartnern das EHK als wirkungsvoll bewertet.

Die GMA kommt in ihrer Untersuchung zusammenfassend ebenfalls zu dem Ergebnis, dass das EHK der Stadt in seiner Steuerungswirkung greift. Vor dem Hintergrund einer veränderten Angebots- und Nachfragesituation, Neu-

erungen bei den rechtlichen Rahmenbedingungen sowie in Bezug auf die aktuell vorliegenden Anfragen zu Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben, wird jedoch eine Fortschreibung des EHK empfohlen.

Die komplette Evaluierung ist als Anlage dieser Beschlussvorlage beigelegt.

Folgende Leistungen wurden bereits im Rahmen der Evaluierung durchgeführt und können für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes verwendet werden:

- **Bestandsaufnahme des Einzelhandels** (Vollerhebung) in der Gesamtstadt von Neustadt am Rübenberge
- Analyse und Bewertung der **Angebots- und Nachfragesituation** für den Einzelhandel in Neustadt am Rübenberge auf Basis einer Bestandsaufnahme des Einzelhandels in der Gesamtstadt
- Fortschreibung der demografischen Entwicklung
- **städtebauliche Analyse** der Einzelhandelsstandorte
- Bewertung der **Versorgungssituation** und der Angebotsausstattung unter Berücksichtigung der **Entwicklung seit 2014/15**

Vor dem Hintergrund der empfohlenen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes bietet die GMA der Stadt Neustadt am Rübenberge folgende Leistungen an:

- **Kartierung** der sonstigen zentralen Einrichtungen und der Leerstände in den zentralen Versorgungsbe-  
reichen
- Überprüfung und ggf. Anpassung der **Zentren- und Standortstruktur**
- Überprüfung der räumlichen Abgrenzung und ggf. Neubegrenzung der **zentralen Versorgungsbereiche**  
nach funktionalen und städtebaulichen Kriterien
- Darstellung der **Handlungsbedarfe für einzelne zentrale Versorgungsbereiche** unter Berücksichtigung  
der Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes sowie funktionaler und städtebauliche Aspekte im jeweili-  
gen Zentrum
- Darstellung der **Entwicklungspotenziale** der Zentren
- Empfehlungen zur Sicherung und Stärkung der **Nahversorgungsstruktur**
- Fortschreibung der **Sortimentsliste** für die Stadt Neustadt am Rübenberge
- Empfehlungen zur **Einzelhandelssteuerung** unter Berücksichtigung der regionalplanerischen und lan-  
desplanerischen Entwicklungsziele sowie der Rechtsprechung
- Einordnung derzeit vorliegender **Ansiedlungs- und Erweiterungsabsichten** (Verlagerung Edeka zum  
Standort Hüttengelände, Ansiedlung Verbrauchermarkt Mandelsloh, Verlagerung Lidl Justus-von-Liebig-  
Straße)
- Hinweise und Empfehlungen für die **Bauleitplanung**.

Aus Sicht der Fachverwaltung ist es für die Aktualisierung des EHK ausreichend, wenn nur die Basisleistungen beauftragt werden. Die Implementierung eines Arbeitskreises wird nicht als erforderlich angesehen, da die Ergebnisse der aktuell vorliegenden Evaluierung gezeigt haben, dass grundlegende strukturelle Änderungen im EHK nicht erforderlich sind. Darüber hinaus kann hinsichtlich der Passantenbefragung auf die Ergebnisse aus der von der Wifö GmbH beauftragten Umfrage des Handelsverbandes von 2017 zurückgegriffen werden.

### **Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.**

Der Beschluss über die Fortschreibung des EHK dient auch dazu, die strategischen Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge. zu unterstützen.

Attraktive und erhaltungsfähige Versorgungsbereiche in der Kernstadt und den genannten Stadtteilen berücksichtigen die Folgen des demografischen Wandels und sichern so Infrastrukturen für die Zukunft.

Die Innenstadt als Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Kommunikationszentrum der Bevölkerung wird weiterentwickelt. Die besondere Bedeutung der Stadtteile findet Berücksichtigung, indem die Daseinsvorsorge insbesondere dort sichergestellt und gestützt wird, wo es nachhaltig ist. Die Funktionsfähigkeit und die Entwicklungspotenziale der einzelnen Stadtteile werden gezielt aktiviert.

### **Auswirkungen auf den Haushalt**

Mit dem Beschluss über die Aktualisierung des EHK 2015 ergeben sich durch die Beauftragung der GMA finanzielle Auswirkungen. Bei Beauftragung der Basisleistungen entstehen Kosten in Höhe von EUR 10.353,00. Die umfangreiche Grundlagenermittlung im Rahmen der Evaluierung kann für das Konzept wieder verwendet werden.

Durch die beauftragte Evaluierung sind bereits Kosten in Höhe von 9.163 EUR entstanden.

### **So geht es weiter**

Nach einem positiven Beschluss für die Aktualisierung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes würde die GMA zeitnah beauftragt werden.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

### **Anlagen**

1. Bericht zur Evaluierung des EHK 2015 der Stadt Neustadt a. Rbge.
2. Angebot zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes