

09.11.2021

Beschlussvorlage Nr.: 2021/251

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2019/125 und 2019/125/1

**Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neustadt a. Rbge.  
- Städtebauliche Ziele für die Einzelhandelsentwicklung, Zentren- und Standortstruktur,  
Neustädter Sortimentsliste und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und  
Grundsätze zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor-schlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	22.11.2021 -							
Ortsrat der Ortschaft Bevensen	-							
Ortsrat der Ortschaft Bordenau	-							
Ortsrat der Ortschaft Eilvese	-							
Ortsrat der Ortschaft Helstorf	-							
Ortsrat der Ortschaft Mandelsloh	-							
Ortsrat der Ortschaft Mardorf	-							
Ortsrat der Ortschaft Mariensee	-							
Ortsrat der Ortschaft Mühlenfelder Land	-							
Ortsrat der Ortschaft Neustadt a. Rbge.	-							

Ortsrat der Ortschaft Otternhagen	-							
Ortsrat der Ortschaft Poggenhagen	-							
Ortsrat der Ortschaft Schneeren	-							
Ortsrat der Ortschaft Suttorf	-							
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	-							
Verwaltungsausschuss	-							
Rat	-							

### Beschlussvorschlag

1. Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Neustadt a. Rbge. vom 11.08.2021 (Fortschreibung) wird in der Fassung der Anlage zur Beschlussvorlage Nr. 2021/251 als kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Neustadt a. Rbge. im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.
2. Im Einzelnen werden folgende Aspekte der Einzelhandelssteuerung beschlossen:
  - Städtebauliche Ziele des Einzelhandelskonzeptes (Anlage zur Beschlussvorlage Nr. 2021/251, Seite 45)
  - Grundsätze zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung (Anlage zur Beschlussvorlage Nr. 2021/251, Kap. 4, Seite 79 ff.)
  - Neustädter Sortimentsliste (Anlage zur Beschlussvorlage Nr. 2021/251, Übersicht 3, Seite 50)
  - Zentren- und Standortstruktur (Anlage zur Beschlussvorlage Nr. 2021/251, Seite 55 ff. und Karte 7, Seite 58)
  - Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (Anlage zur Beschlussvorlage Nr. 2021/251, Karte 8, Seite 61 - Kernstadt und Karte 9, Seite 65 - Auenland)
  - Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung (Anlage zur Beschlussvorlage Nr. 2021/251, Seite 68 - Bordenau; Seite 69 - Hagen und Seite 70 - Mandelsloh)
  - Nahversorgungslagen (Anlage zur Beschlussvorlage Nr. 2021/251, Seite 71 - Helstorf; Seite 72 - Hüttendamm; Seite 73 - Mardorf und Seite 74 - Mariensee)
  - Regional bedeutsamer Fachmarktstandort Gewerbegebiet Ost (Anlage zur Beschlussvorlage Nr. 2021/251, Karte 10, Seite 77)
3. Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Fassung vom 11.08.2021 ist bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

### Anlass und Ziele

Der Rat der Stadt hatte am 09.01.2020 beschlossen, dass bei der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) Köln eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (EHK 21) aus dem Jahr 2015 beauftragt werden soll. Eine im Jahr 2019 beauftragte Evaluierung hatte er-

geben, dass diese Fortschreibung aufgrund von geänderten rechtlichen Rahmenbedingungen erforderlich geworden war.

Im Rahmen der politischen Beratungen haben sich nachfolgende Kriterien ergeben, die bei der Erarbeitung des Konzeptes berücksichtigt bzw. hinsichtlich einer Berücksichtigung geprüft werden sollten:

1. **Mandelsloh:**  
Das Nahversorgungszentrum Mandelsloh soll im Hinblick auf die einzelhandelstechnische Ausstattung als kooperierendes Kleinzentrum gemeinsam mit dem Ort Helstorf geführt werden (vergleichbar mit Eilvese/Hagen).
2. **Mardorf:**  
Es soll eine Erweiterung des Einzelhandels innerhalb der nächsten 5 Jahre für z. B. Discounter und Bäcker geschaffen werden. Außerdem soll der Bebauungsplan Nr. 212 in die Planungen einbezogen werden (s. Anlage).
3. **Kernstadt:**  
Es sollen Nachnutzungsoptionen für die Immobilie Calenberger Stuben, Nienburger Straße 6, geprüft werden.

Die Fortschreibung baut direkt auf der Evaluierung auf.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>		<b>keine</b>	
Haushaltsjahr:			
Produkt/Investitionsnummer:			
		einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlungen		EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung		EUR	EUR
<b>Saldo</b>		<b>EUR</b>	<b>EUR</b>

### **Begründung**

Einige wesentliche Inhalte des EHK 21 sind nachfolgend in Auszügen dargestellt (Quelle: EHK 21 der Stadt Neustadt a. Rbge.).

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

- 197 Betriebe des Ladeneinzelhandels und Lebensmittelhandwerks
- ca. 60.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Der Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel sind zugeordnet:

- 90 Betriebe (= ca. 46 % aller Betriebe)
- ca. 21.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (= ca. 35 % der Gesamtverkaufsfläche).

Auf die Hauptwarengruppe Nichtlebensmittel entfallen:

- 107 Betriebe (= ca. 54 % aller Betriebe)
- ca. 39.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (= ca. 65 % der Gesamtverkaufsfläche).

Nach Verkaufsflächengrößenklassen ergibt sich folgende Verteilung:

- 137 Betriebe (ca. 69 %) weisen weniger als 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (= ca. 9 % der Gesamtverkaufsfläche) auf
- 41 Betriebe (ca. 21 %) liegen zwischen 150 m<sup>2</sup> und 799 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (= ca. 27 % der Gesamtverkaufsfläche)
- 19 Betriebe (ca. 10 %) sind großflächig mit mindestens 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (= ca. 64 % der Gesamtverkaufsfläche).

Insgesamt ist in der Stadt Neustadt a. Rbge. zwischen den Jahren 2014 und 2020 ein Rückgang der Einzelhandelsbetriebe festzustellen. Während 2014 noch 229 Einzelhandelsbetriebe in Neustadt a. Rbge. vorhanden waren, ging die Anzahl an Betrieben bis 2020 um rd. 14 % auf 197 Einzelhandelsbetriebe zurück. Diese Entwicklung entspricht dem allgemeinen Trend in Deutschland. Die Verkaufsfläche in Neustadt a. Rbge. ist von ca. 58.660 m<sup>2</sup> (2014) auf ca. 60.200 m<sup>2</sup> (2020) um rd. 3 % angewachsen.

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

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

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

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

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

Mit dem Sortiments- und Standortkonzept sollen die Rahmenbedingungen für eine zukunftsorientierte und geordnete Einzelhandelsentwicklung geschaffen werden.

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

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

Die Regeln folgen dem zentralen Grundsatz, dass An siedlungen bzw. Erweiterungen nicht zu

einer Beeinträchtigung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche führen dürfen und sich die Dimensionierung eines Vorhabens am zugeordneten Versorgungsgebiet orientieren soll. Außerdem sind bei Ansiedlungen bzw. Erweiterungen die landesplanerischen Vorgaben zu beachten. Auf Grundlage des Sortimentskonzeptes sowie der Zentren- und Standortstruktur in Neustadt a. Rbge. werden branchen- und standortbezogene Empfehlungen zur Standortentwicklung gegeben.

Für den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt gelten grundsätzlich keine Beschränkungen hinsichtlich möglicher Einzelhandelsansiedlungen; d. h. sowohl großflächige Betriebe als auch nicht großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind grundsätzlich zulässig. In dem Nahversorgungszentrum Auenland soll der Angebotsschwerpunkt bei möglichen Neuansiedlungen oder Erweiterungen bei Betrieben des periodischen Bedarfsbereichs liegen, sodass hier grundsätzlich nahversorgungsrelevante Sortimente (auch großflächig) anzusiedeln sind. Bei den Standorten mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung (Bordenau, Hagen, Mandelsloh) handelt es sich um Standorte außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes, an denen großflächige Einzelhandelsbetriebe, die mindestens 90 % periodische Sortimente anbieten, zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung zulässig sein können. Damit soll eine flächendeckende Nahversorgung auch in Bereichen möglich sein, die sich in größerer Distanz zum zentralen Siedlungsgebiet befinden. Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung sind nicht an die Bedingung des überwiegend fußläufigen Einzugsgebietes gebunden, sondern haben einen Versorgungsauftrag für ein durch die Regionalplanung zugewiesenes Versorgungsgebiet.

Bei den Nahversorgungslagen (Helstorf, Kernstadt-Hüttendamm, Mardorf, Mariensee) innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes handelt es sich um Standorte, die zwar einen gewissen Einzelhandelsbesatz aufweisen, aber nicht als zentrale Versorgungsbereiche gewertet werden können. Sie weisen häufig bereits Zentrumsansätze auf und übernehmen Nahversorgungsfunktionen für die angrenzenden Wohnquartiere, wengleich die Gesamtausstattung nicht zur Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs ausreicht und hier häufig die Möglichkeiten für eine Integration großflächiger Einzelhandelsbetriebe fehlen. Nahversorgungslagen kommen insbesondere für Maßnahmen der Bestandssicherung in Betracht. In siedlungsräumlich integrierten Lagen (z. B. Wohngebiete) ist die Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Betrieben nur möglich, sofern sie nicht raumbedeutsam sind. Auch hier muss im Zweifelsfall der Nachweis erbracht werden, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sind. Um die zentralen Versorgungsbereiche (vor allem Hauptzentrum Innenstadt) nicht zu beeinträchtigen, sollen in sonstigen siedlungsräumlich nicht integrierten Standorten (z. B. Gewerbe- und Industriegebiete) zukünftig keine weiteren Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ermöglicht werden. Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ist gemäß RROP 2016 für die Region Hannover auf den „Regional bedeutsamen Fachmarktstandort“, der durch die Regionalplanung im RROP zeichnerisch festgelegt wird, sowie die Sondergebiete „Bau- und Heimwerkermarkt“ (Bebauungsplan Nr. 128F) und „Rudolf-Diesel-Ring“ (Bebauungsplan Nr. 121) zu lenken. Die übrigen Gewerbe- und Industriegebiete sollten - ihrer primären Funktion entsprechend - als Flächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden. Innerhalb der Gewerbegebietslagen sollte zukünftig lediglich die Ansiedlung von nicht großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten möglich sein. Für bestehende Betriebe gilt der passive Bestandsschutz.

Die Prüfung der vom Rat beschlossenen Detailprüfungen hat Folgendes ergeben:

#### 1. Mandelsloh:

Das Nahversorgungszentrum Mandelsloh soll im Hinblick auf die einzelhandelstechnische Ausstattung als kooperierendes Kleinzentrum gemeinsam mit dem Ort Helstorf geführt werden (vergleichbar mit Eilvese/Hagen).

Das bisherige Nahversorgungszentrum Mandelsloh liegt, ebenso wie der Ort Helstorf, nicht innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets des zentralen Ortes und kann deshalb nicht als

Nahversorgungszentrum festgelegt werden. Das RROP hat aber mit der Ausweisung als „Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung“ dennoch eine rechtssichere Entwicklung in Mandelsloh ermöglicht. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes formuliert das Ziel, die Nahversorgungslage in Helstorf, für die keine Ausweisung im RROP erfolgt, an diese Versorgungsaufgabe anzudocken und für die eigene Wohnbevölkerung eine Nahversorgung zu gewährleisten. So heißt es auf S. 71:

*Die „Ziele zur Entwicklung von Wohnbauland in Neustadt a. Rbge.“ definieren die benachbarten Stadtteile Mandelsloh und Helstorf als kooperierende ländliche Kleinzentren. Insofern soll die Nahversorgung nicht ausschließlich in Mandelsloh stattfinden, zur wohnortbezogenen Nahversorgung der Einwohner von Helstorf wird daher eine Nahversorgungslage dargestellt. Entwicklungsziel: Sicherung der wohnortnahen Versorgung in Helstorf.*

## 2. Mardorf:

Es soll eine Erweiterung des Einzelhandels innerhalb der nächsten 5 Jahre für z. B. Discounter und Bäcker geschaffen werden. Außerdem soll der BP Nr. 212 in die Planungen einbezogen werden.

Mardorf liegt ebenso wie Mandelsloh außerhalb des zentralen Ortes, ist aber nicht als „Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung“ ausgewiesen. Daher lässt das LROP (Verstoß gegen Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot & Integrationsgebot) keinen großflächigen Einzelhandel in Mardorf zu. Möglich ist hier aber die Entwicklung von nicht raumbedeutsamen Vorhaben, die „überwiegend der wohnortbezogenen Nahversorgung dienen“. Diese Vorhaben können auch geringfügig über der Grenze von 800 m<sup>2</sup> VK liegen, wie auf S. 15 - 16 des Einzelhandelskonzeptes beschrieben wird.

Daher formuliert das Einzelhandelskonzept die Entwicklungsziele:

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

Der Bebauungsplan Nr. 212 ist bei der Untersuchung des Ortskerns ebenfalls untersucht worden. Dieser beschreibt ein Gebiet weiter östlich der bestehenden Nahversorgungslage mit dem kleinen Nah&Frisch-Markt (< 400 m<sup>2</sup>) und dem Hofladen und setzt Wohngebiete und Infrastruktureinrichtungen für den Fremdenverkehr fest. Da außerhalb des zentralen Ortes keine zentralen Versorgungsbereiche ausgewiesen werden können und kein großflächiger Einzelhandel zulässig ist, gibt es auch keine räumliche Abgrenzung mehr. Die Einbeziehung des Bebauungsplans 212 wäre insofern nur sinnvoll gewesen, wenn der ursprünglich dargestellte zentrale Versorgungsbereich nach Osten erweitert worden wäre. Ein nicht raumbedeutsamer Discounter zur wohnortbezogenen Nahversorgung kann dort dennoch zulässig sein, zumal das Einzelhandelskonzept die Sicherung der wohnortnahen Versorgung in Mardorf und für Feriengäste als Entwicklungsziel für Mardorf definiert.

## 3. Kernstadt:

Es sollen Nachnutzungsoptionen für die Immobilie Calenberger Stuben, Nienburger Straße 6, geprüft werden.

Hinsichtlich der Calenberger Stuben ist überprüft worden, ob diese Immobilie dem Zentralen Versorgungsbereich zugeordnet werden kann und ob eine einzelhändlerische Nutzung zu empfehlen ist. Die Untersuchung hat ergeben, dass eine solche Nutzung nicht zu empfehlen ist, weil der Standort zu weit abseits der Hauptlage liegt und großflächiger Einzelhandel an dieser Stelle der Innenstadtentwicklung eher schaden würde. Diese Einschätzung wurde durch die Region Hannover bestätigt, die vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie und der rückläufigen Flächennachfrage eine kompaktere Abgrenzung der Innenstadt empfiehlt.

Vor den politischen Beratungen in den Ortsräten und den übrigen Ausschüssen findet eine **zentrale Präsentation** des EHK 21 am **22. November 2021** in der **Sitzung des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses** statt.

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

Die Fortschreibung des EHK 21 dient 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**

Durch die Erstellung der Fortschreibung sind Kosten in Höhe von insgesamt 11.305,00 EUR entstanden.

### **So geht es weiter**

Sobald der Rat der Stadt das EHK 21 als informelles Konzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen hat, wird die Verwaltung das Konzept bei der Aufstellung von Bauleitplänen und bei Stellungnahmen zu externen Planungen z. B. von Nachbargemeinden berücksichtigen. Darüber hinaus soll das EHK 21 aktiv z. B. von der städtischen Wirtschaftsförderung genutzt werden, um gezielt Investoren und Handelsunternehmen anzusprechen.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

### **Anlage/n**

öff Anlage - Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes