

FORTSCHREIBUNG DES EINZELHANDELSKONZEPTES NEUSTADT A. RBGE.

Präsentation der Ergebnisse 22.11.2021

Dipl.-Ing. Florian Komossa



Aufgabe von Einzelhandelskonzepten



Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen

LROP 2017

Ziele

- Konzentrationsgebot
- Integrationsgebot
- Kongruenzgebot
- Beeinträchtigungsverbot

Wann sind die Vorgaben der Raumordnung anzuwenden?

- bei der Neuaufstellung / Änderung von Bebauungsplänen
 - wenn es sich um großflächige Einzelhandelsvorhaben handelt
- ➔ immer alle einzuhalten

Evaluation EHK 2015 - Was haben wir bislang erreicht?

Fazit Evaluation 2019*: „Das Einzelhandelskonzept ist wirkungsvoll“

- Aufwertung in der Innenstadt: v. a. Neuansiedlung H&M, Verbesserung Branchenmix
- Ungleichgewicht Innenstadt / Gewerbegebiet Ost ist durch Einzelhandelsausschluss nicht weiter gewachsen
- Stärkung der Nahversorgung: Neubau E-Center Auenland im NVZ
- Als einfach anzuwendendes Instrument bewährt



EHK 2021 - Was haben wir vor uns?

- Veränderte rechtliche Rahmenbedingungen (LROP 2017, EUGH-Urteil, 1.Änderung RROP)
- Strukturwandel im Handel (Online-Handel und Corona-Pandemie)
- Lenkung von Investitionen auf die Innenstadt (Rathausneubau und NeustadtTor)
- Schaffung von Investitionssicherheit
- Schließung von Versorgungslücken (Planung Hüttengelände und Ausnahme vom Integrationsgebot)
- Sicherung der Nahversorgung (z. B. Erweiterung Lidl Landwehr)



Einzelhandelsbestand Neustadt a. Rbge.

Insgesamt

Branche	Betriebe*		Verkaufsfläche**	
	abs.	in %	in m ²	in %
Nahrungs- und Genussmittel	90	46	21.210	35
Gesundheit, Körperpflege	16	8	3.000	5
Blumen, zool. Bedarf, Zeitschriften	8	4	1.960	3
periodischer Bedarf insgesamt	114	58	26.170	43
Bücher, Schreib- / Spielwaren	6	3	855	1
Bekleidung, Schuhe, Sport	20	10	7.055	12
mittelfristiger Bedarf insgesamt	26	13	7.910	13
Elektrowaren, Medien, Foto	6	3	1.840	3
Hausrat, Einrichtung, Möbel	12	6	3.025	5
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	11	6	17.900	30
Optik / Uhren, Schmuck	8	4	555	1
Sonstige Sortimente ***	20	10	2.800	5
langfristiger Bedarf insgesamt	57	29	26.120	43
Nichtlebensmittel insgesamt	107	54	38.990	65
Einzelhandel insgesamt	197	100	60.200	100

* Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

** bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden den jeweiligen Branchen zugeordnet

*** sonstige Sortimente: Sportgeräte, Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, Gebrauchtwagen)

GMA-Erhebungen Juni 2020 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

Einzelhandelsbestand Neustadt a. Rbge.

Nach Stadtteilen

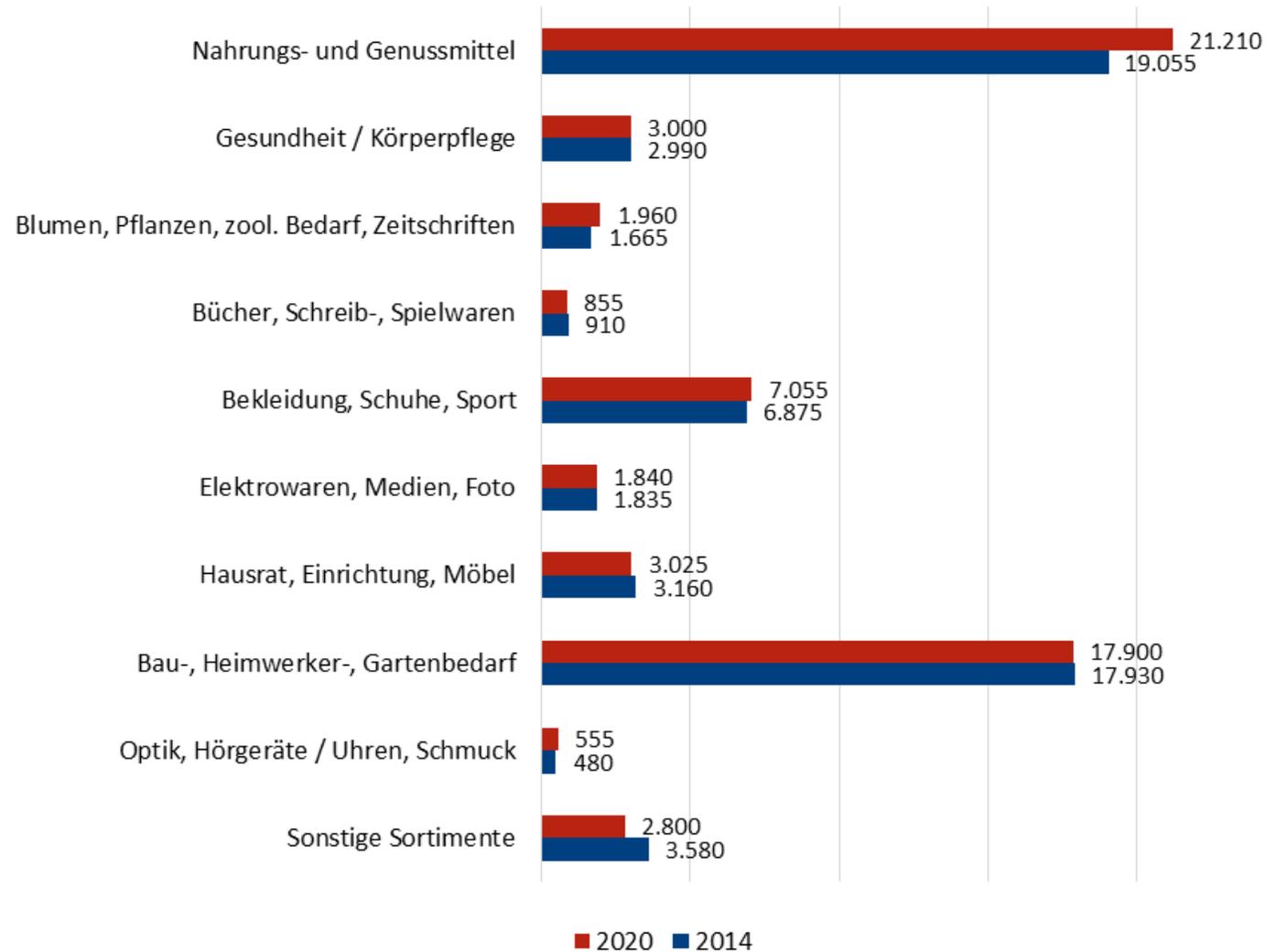
Stadtteil	Betriebe		Verkaufsfläche	
	abs.	in %	in m ²	in %
Neustadt	137	70	49.785	83
Mardorf	11	6	715	1
Mandelsloh	8	4	2.490	4
Bordenau	5	3	860	1
Helstorf	4	2	1.115	2
Eilvese	4	2	85	<1
sonstige Stadtteile	28	14	5.150	9
Neustadt a. Rbge. gesamt	197	100	60.200	100

bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden den jeweiligen Branchen zugeordnet; GMA-Erhebungen Juni 2020 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

Veränderung 2014 - 2020

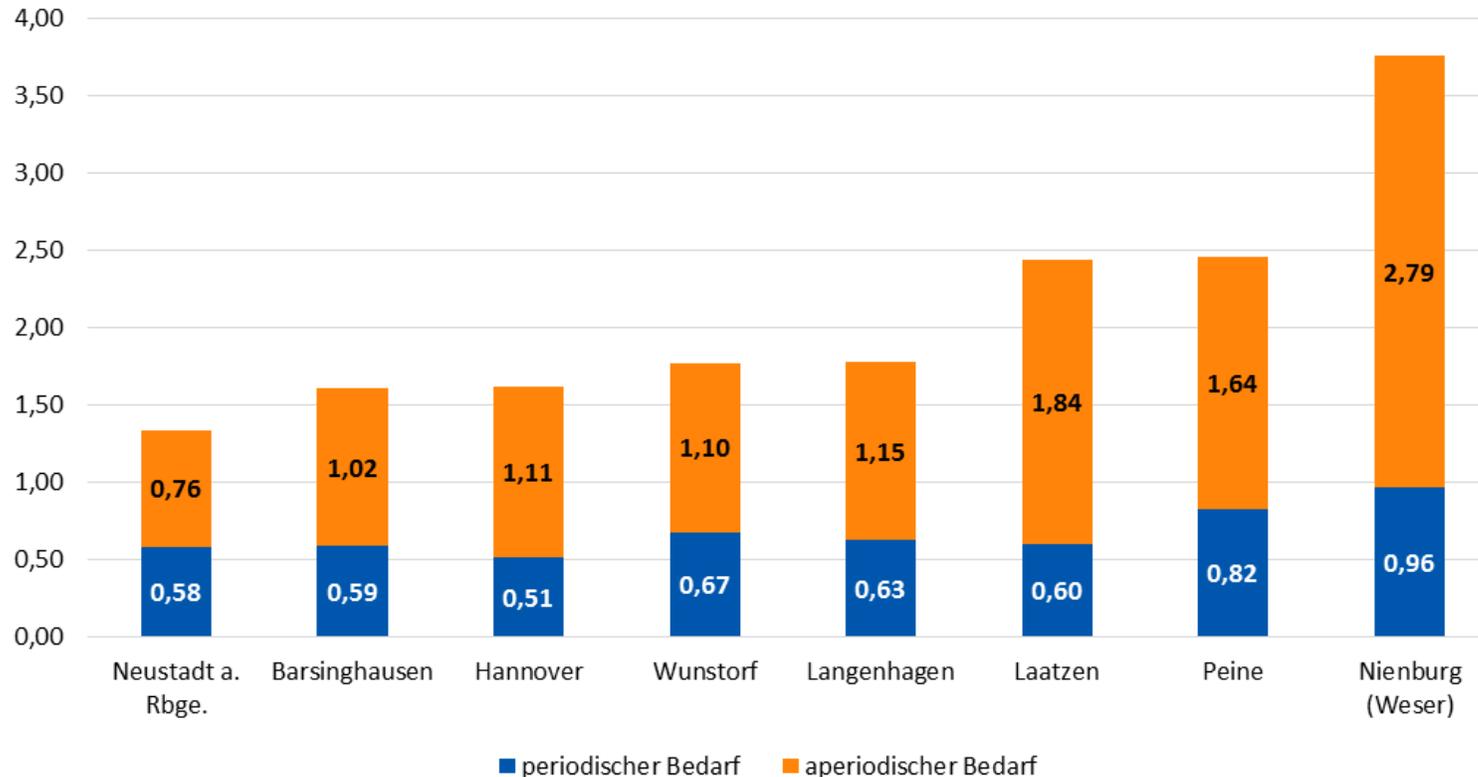
Kriterium	Jahr			Veränderung 2014 – 2020	
	2014	2020	abs.	in %	Tendenz
Einwohner Neustadt a. Rbge.	44.120	45.055	935	2	→
Anzahl der Betriebe	229	197	-32	-14	↘
Verkaufsfläche in m ²	58.480	60.200	1.720	3	→
Verkaufsfläche je Betrieb in m ²	255	306	50	20	↗
Verkaufsfläche je 1.000 EW in m ²	1.325	1.336	11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

Veränderung 2014 – 2020 nach Sortimenten



Verkaufsflächenausstattung

in m² je Einwohner, regionaler Vergleich



- periodischer Bedarf mit regionalen Mittelzentren vergleichbar
- Versorgungsfunktion für das Stadtgebiet
- Peine, Nienburg: ländliches Einzugsgebiet
- Garbsen, Laatzten, Langenhagen: Größere Einkaufszentren

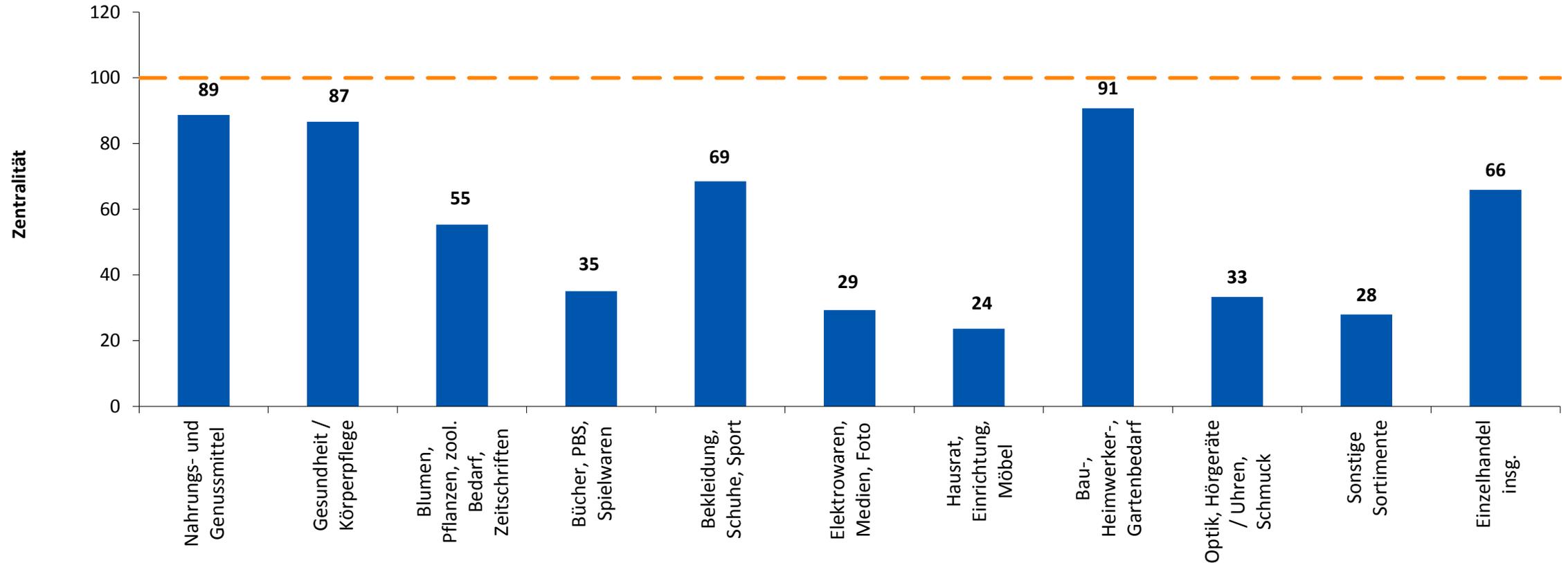
Kaufkraft in Neustadt a. Rbge.

Nachfrage in Mio. €

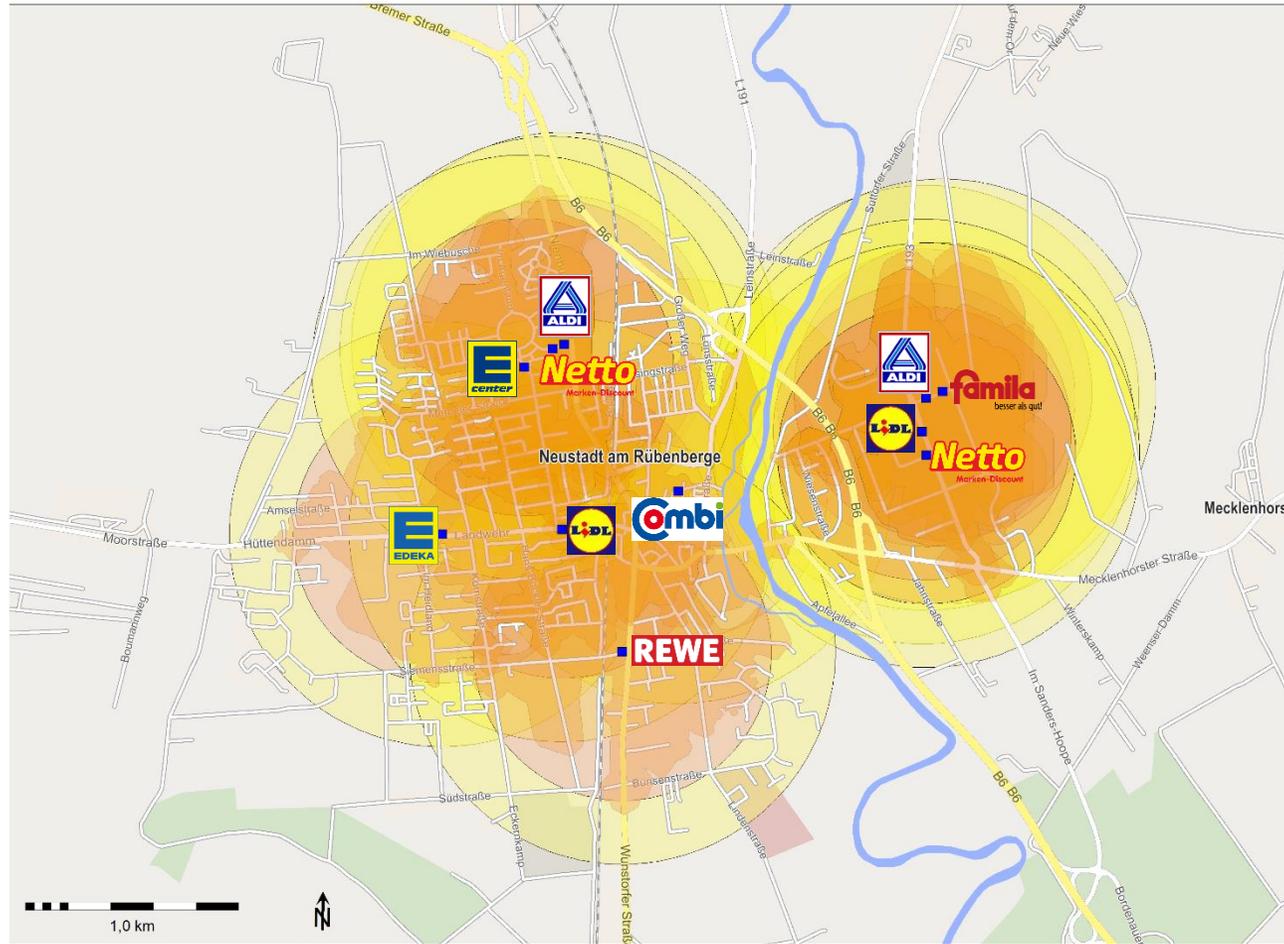
Branche	Kaufkraft in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	106,3
Gesundheit, Körperpflege	21,7
Blumen, zool. Bedarf, Zeitschriften	9,4
periodischer Bedarf insgesamt	137,4
Bücher, Schreib-, Spielwaren	11,7
Bekleidung, Schuhe, Sport	34,3
mittelfristiger Bedarf insgesamt	46,0
Elektrowaren, Medien, Foto	26,6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

Zentralitäten für den Einzelhandel in Neustadt a. Rbge.

Umsatz: ca. 191 Mio. € Kaufkraft: ca. 289 Mio. €



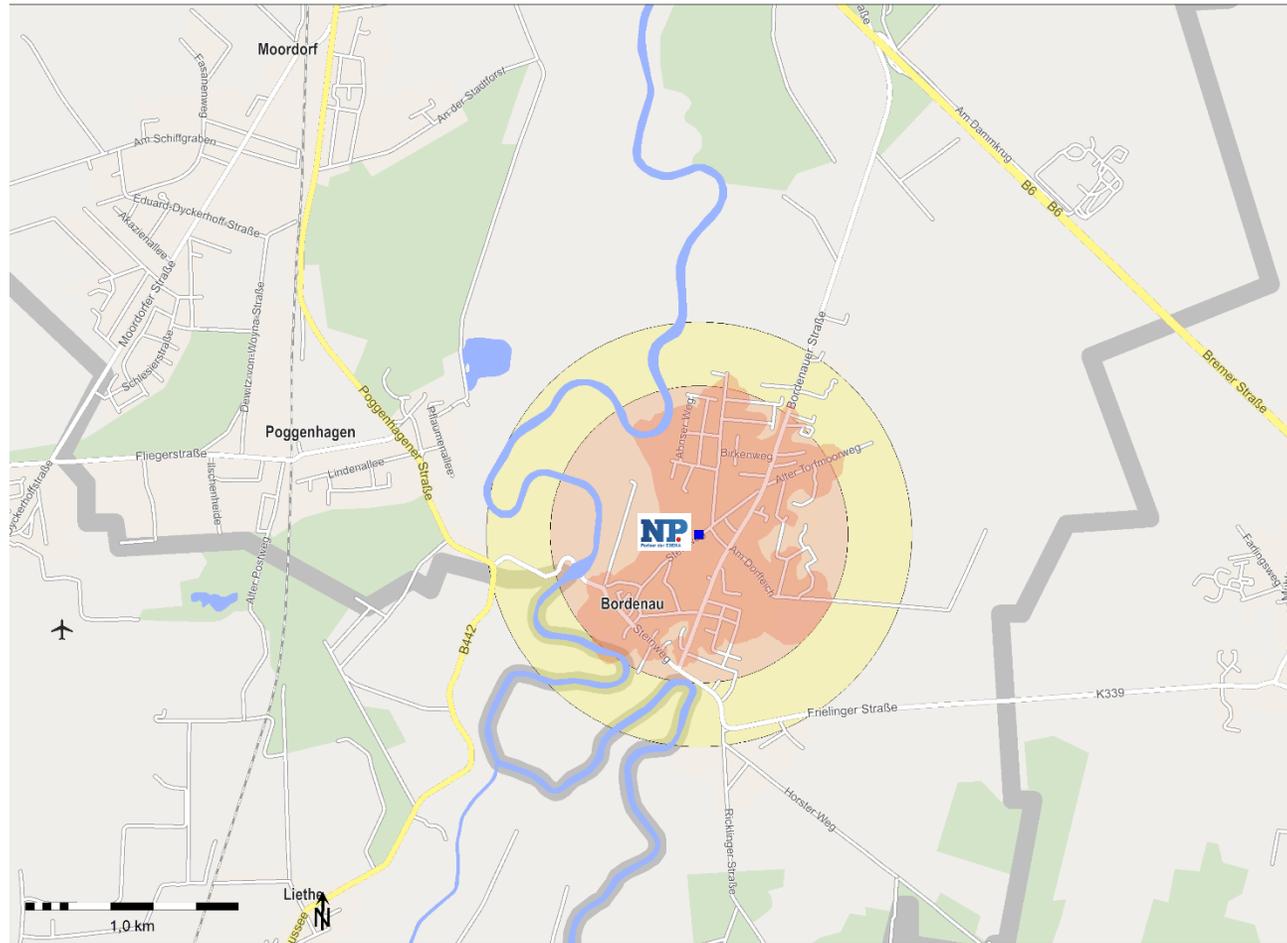
Fußläufige Einzugsgebiete der wesentlichen Lebensmittelanbieter, Kernstadt Neustadt a. Rbge.



Legende

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

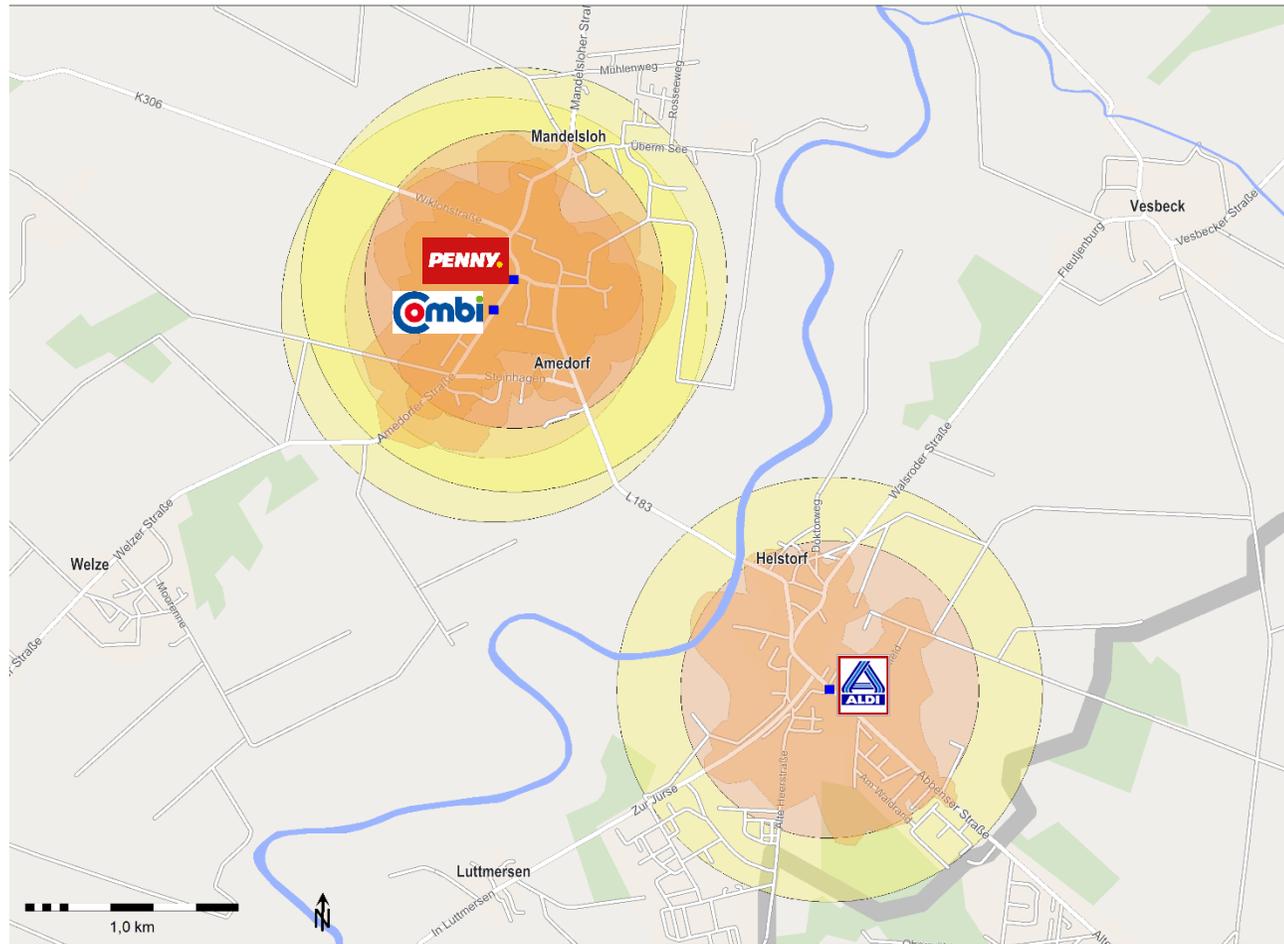
Fußläufige Einzugsgebiete der wesentlichen Lebensmittelanbieter, Bordenau



Legende

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

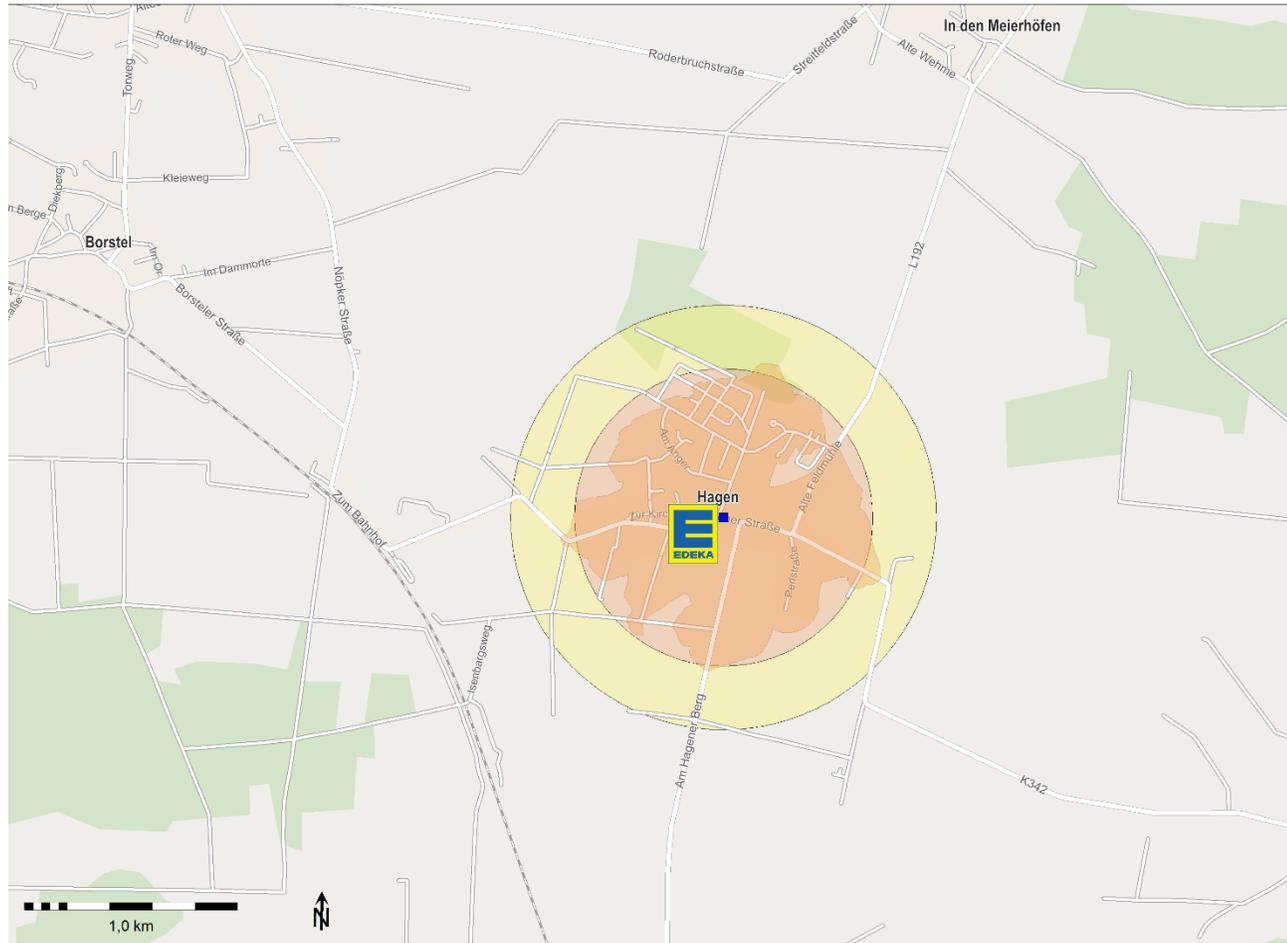
Fußläufige Einzugsgebiete der wesentlichen Lebensmittelanbieter, Mandelsloh / Helstorf



Legende

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

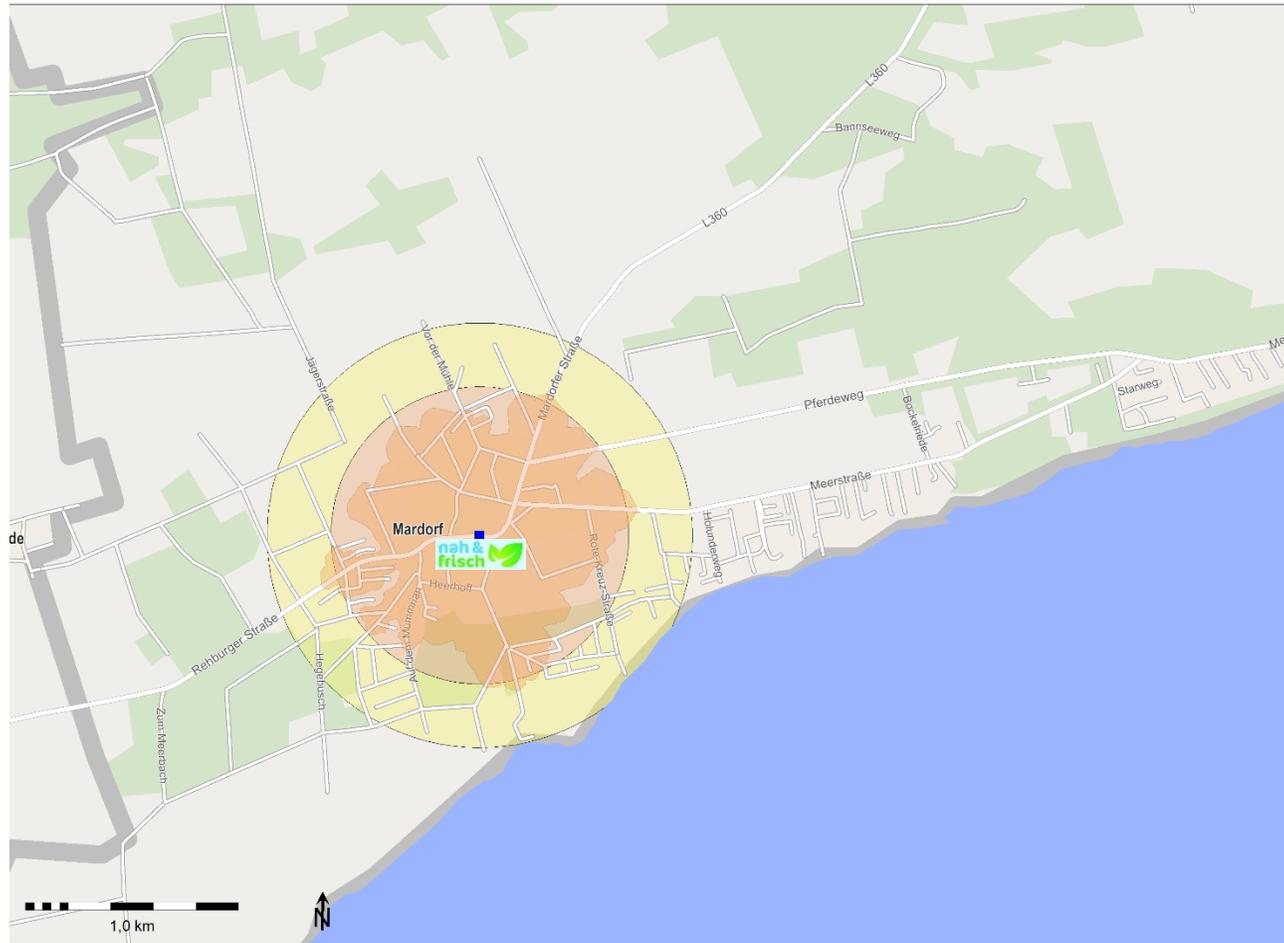
Fußläufige Einzugsgebiete der wesentlichen Lebensmittelanbieter, Hagen



Legende

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

Fußläufige Einzugsgebiete der wesentlichen Lebensmittelanbieter, Mardorf



Legende

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

Optimierung des Angebotes

Nahrungs- und Genussmittel

Betreiber	Empfehlungen / Handlungsbedarf
Rewe, Siemensstraße	Modernisierung (Tiefkühlanlage)
Combi, Am Walle	Sicherung Versorgungsfunktion
Combi, Mandelsloh	Modernisierung, Integration Getränkemarkt
Edeka, Landwehr	Verlagerung (Hüttengelände)
Lidl, Landwehr	Erweiterung vorgesehen

Fehlendes Format: Biomarkt

Optimierung des Angebotes

übrige Warengruppen

Warengruppe	Empfehlungen / Handlungsbedarf
Drogeriewaren	ausbaufähig
Apotheken	✓
Blumen, zoolog. Bedarf	Blumen fehlen in der Innenstadt
Bücher, Schreib- / Spielwaren	Eingeschränktes Angebot, Potenzial begrenzt (online-Handel)
Bekleidung, Schuhe, Sport	Potenzial begrenzt (online-Handel); Schuhgeschäft fehlt in der Innenstadt
Elektro, Medien, Foto	Eingeschränktes Angebot, Potenzial begrenzt (online-Handel)
Optik / Akustik, Uhren / Schmuck	✓
Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik / Wohnaccessoires	Einzelne Potenziale in spezialisierten Nischenmärkten
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf	✓
Fahrräder / Zubehör	Weiterer Ausbau, E-Bikes

Planerisches Einzelhandelskonzept

Ziele des Einzelhandelskonzepts

- Sicherung und Ausbau der mittelzentralen Versorgungsfunktion von Neustadt a. Rbge.
- Schutz und Stärkung der Innenstadt als zentrale Einkaufslage
- Sicherung und ggf. Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung

Standortkonzept

Wo soll Handel stattfinden?

- zentrale Versorgungsbereiche
- Nahversorgungslagen
- Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung
- Sonstige Lagen

Sortimentskonzept

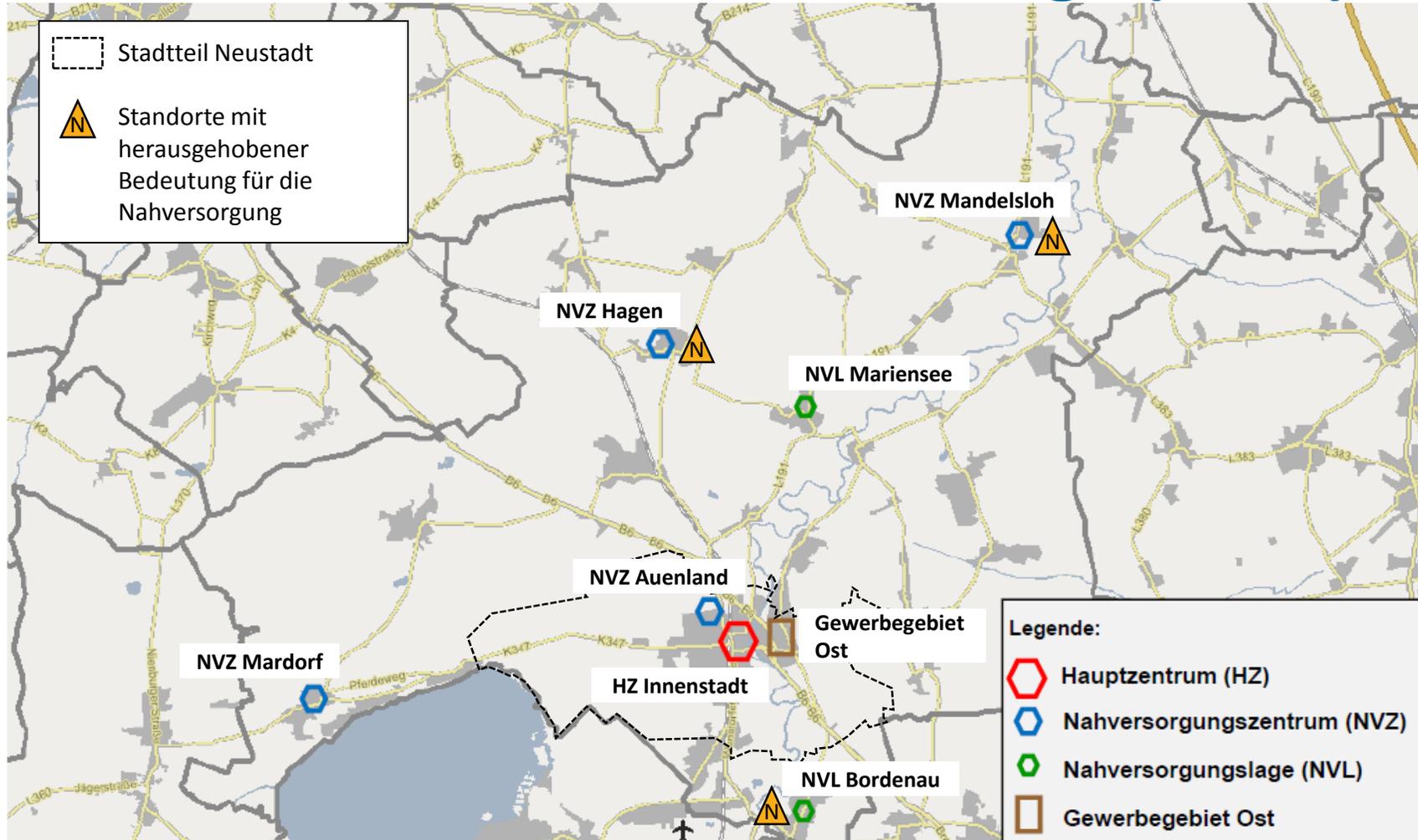
Welches Sortiment soll wo zulässig sein?

- derzeitige räumliche Verteilung
- städtebauliche Zielsetzungen
- Landes-Raumordnung / Regionalplanung

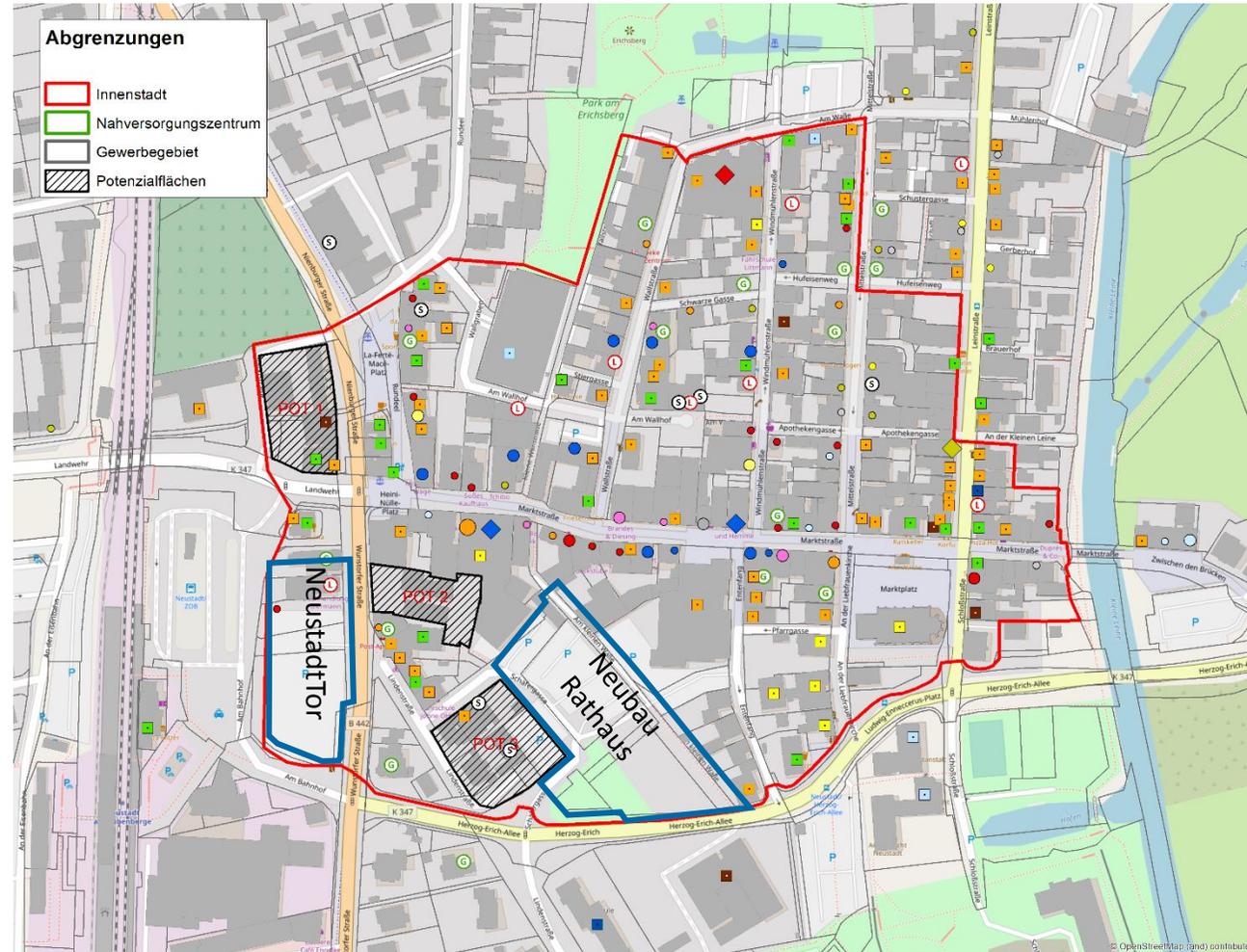
Was sind zentrale Versorgungsbereiche?

- räumlich abgrenzbare Bereiche einer Kommune, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine **Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus** zukommt
- nicht nur Innenstadt, Nebenzentren in Stadtteilen, sondern auch **Nahversorgungszentren**
- **nur städtebaulich integrierte Lagen** (BVerwG, Urteil vom 11. Okt. 2007, BVerwG, Urteil vom 17. Dez. 2009)
- Die Abgrenzung richtet sich nach den tatsächlich vorhandenen Gegebenheiten und unterliegt der vollen gerichtlichen Kontrolle.
- Städtebaulich integrierte Lagen gem. LROP 2017 befinden sich ausschließlich innerhalb der Zentralen Orte, d. h. innerhalb zentraler Siedlungsgebiete.

Zentrenstruktur Neustadt a. Rbge (2015)



Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt



Zentraler Versorgungsbereich NVZ Auenland



Legende

- Verkaufsflächengröße**
- ◊ über 1.500 m² VK
 - ◊ 800 bis unter 1.500 m² VK
 - 400 m² bis unter 800 m² VK
 - 100 m² bis unter 400 m² VK
 - unter 100 m² VK
- Sortimente und Nutzungen**
- Nahrungs- und Genussmittel
 - Gesundheit, Körperpflege
 - Blumen, zool. Bedarf
 - Bekleidung, Schuhe, Sport
 - Sonstiger Einzelhandel
 - Dienstleistung
 - Gastronomie
 - Gesundheitseinrichtungen

Planstandort Hüttengelände

- Ausnahmeregelung Abschnitt 2.3 Ziffer 05 LROP (Integrationsgebot) möglich
 - Ansiedlung in städtebaulich integrierter Lage nicht möglich
 - Versorgungsdefizite bei Schließung von Edeka Landwehr
- Ausweisung des Standortes im EHK
- Verlagerung Edeka (ca. 500 m östlich) erforderlich



Legende

-  **Entwicklung Hüttengelände**
(tlw. mit Visualisierung)
-  **Potenzialstandort Lebensmittelmarkt**
-  **überwiegend Wohnen**
-  **Einzelhandel**
 1. Edeka
-  **Dienstleistung / Hotellerie / Gastronomie**
 1. Restaurant Athen
 2. Pizzalieferdienst
-  **Gewerbe/ sonst. Nutzungen**
 1. Elektromeister
 2. Kita
 3. Micheal-Ende-Schule
 4. Kindergarten
 5. Johanneskirche
-  **ÖPNV Bushaltestelle**

Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende
GMA-Bearbeitung 2020

Nahversorgung außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes (LROP)

Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung

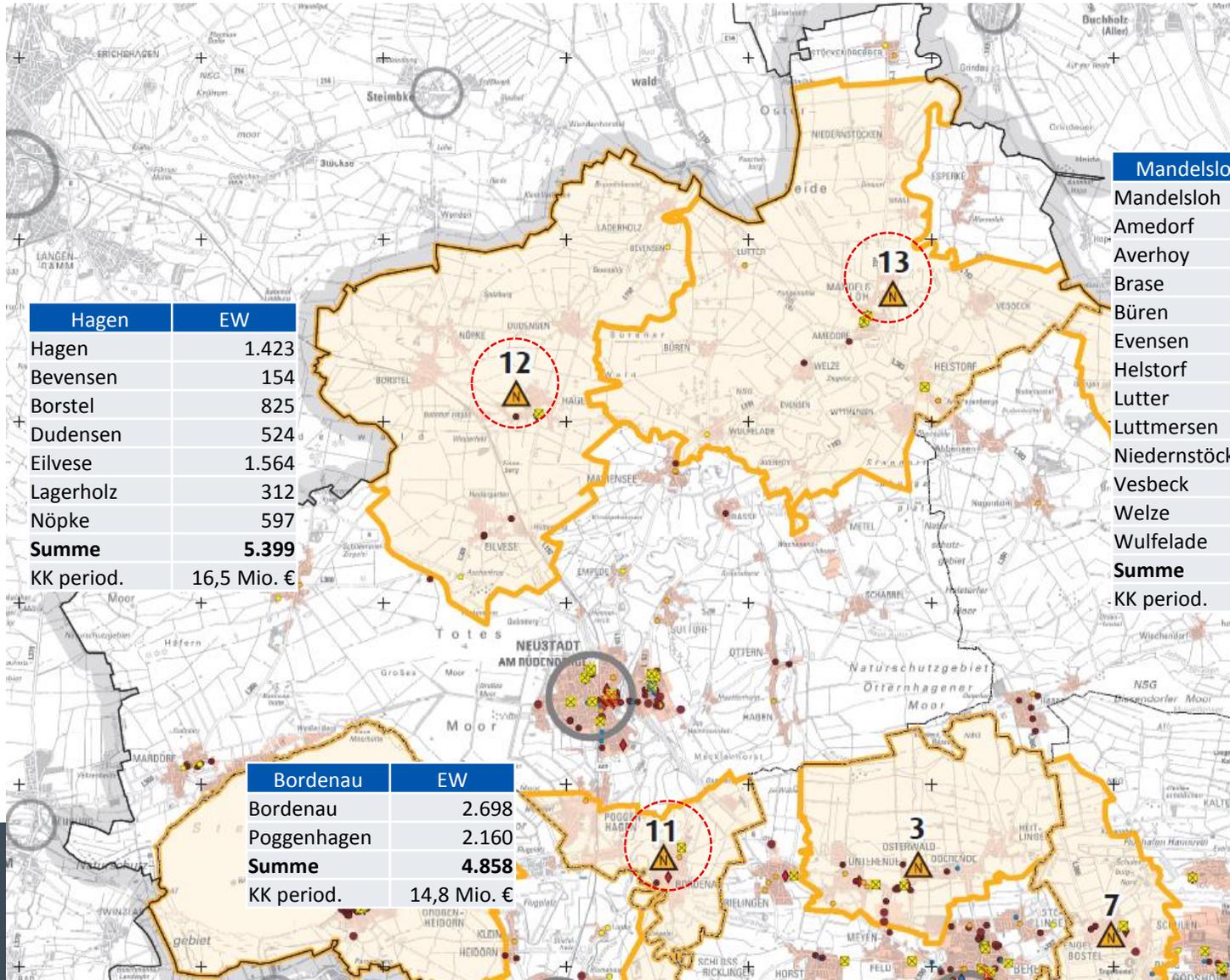
Abweichend von Ziffer 02 Satz 1 sowie den Ziffern 03 bis 05 sind neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente auf **mindestens 90 vom Hundert der Verkaufsfläche periodische Sortimente** sind, auch zulässig, wenn

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

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

Regionales Raumordnungsprogramm, 1. Änderung

Standorte mit herausgehobener Nahversorgung in Neustadt a. Rbge.



Hagen	EW
Hagen	1.423
Bevensen	154
Borstel	825
Dudensen	524
Eilvese	1.564
Lagerholz	312
Nöpke	597
Summe	5.399
KK period.	16,5 Mio. €

Bordenau	EW
Bordenau	2.698
Poggenhagen	2.160
Summe	4.858
KK period.	14,8 Mio. €

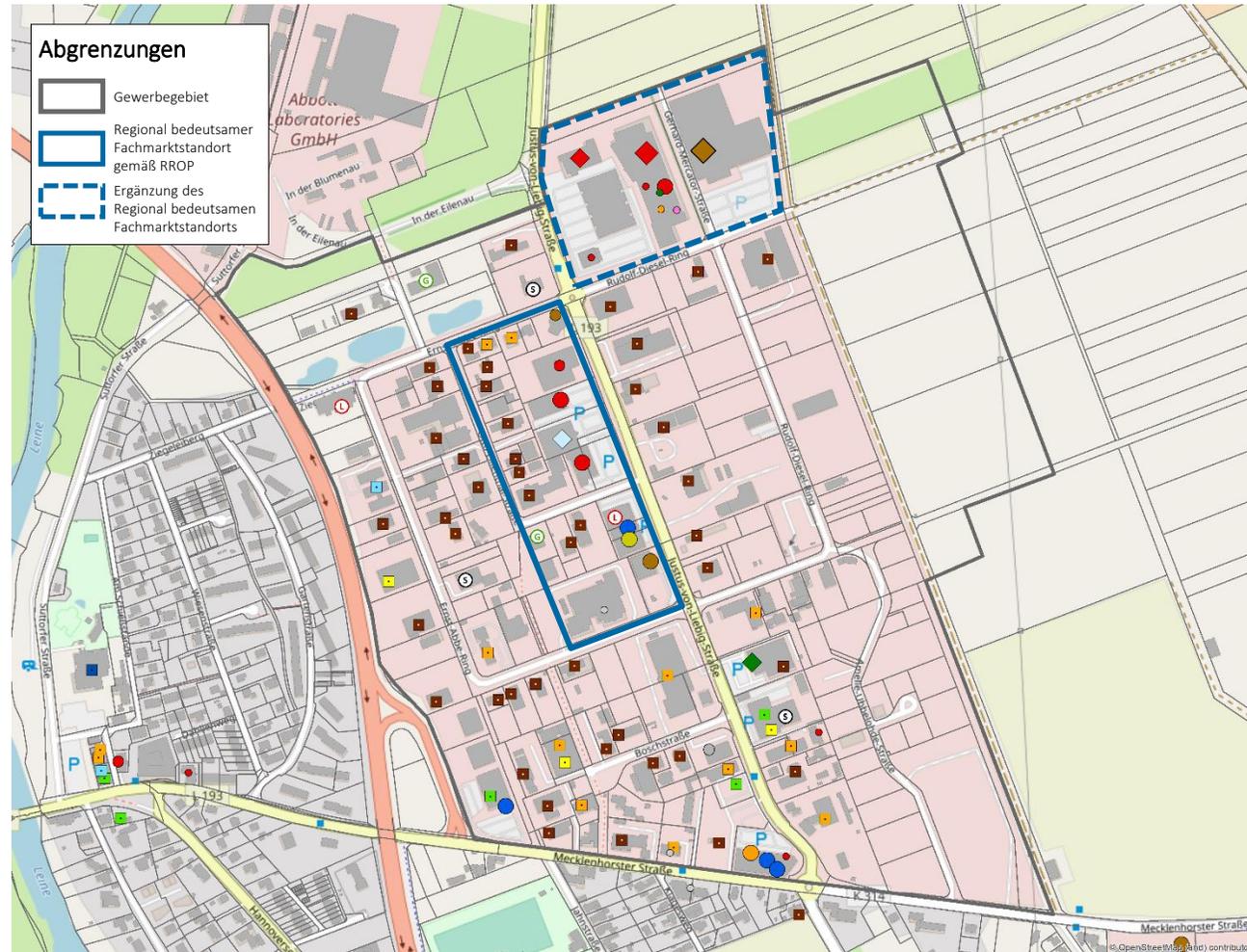
Mandelsloh	EW
Mandelsloh	1.215
Amedorf	292
Averhoy	81
Brase	112
Büren	234
Evensen	115
Helstorf	1.318
Lutter	200
Luttmersen	131
Niederntöcken	455
Vesbeck	397
Welze	216
Wulfelade	367
Summe	5.133
KK period.	15,7 Mio. €

Quelle Einwohnerzahlen:
Stadt Neustadt a. Rbge.;

Kaufkraftkennziffern: MB
Research 2020,

GMA-Zusammenstellung
2020

Gewerbegebiet Ost und Regional bedeutsamer Fachmarktstandort



Sortimentskonzept (Vorschlag)

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

Steuerungsempfehlungen

Ansiedlung in ... mit ...		Hauptzentrum Innenstadt	Nahversor- gungs- zentrum Auenland	Standorte mit heraus- gehobener Bedeutung für die Nahversorgung	Nahversor- gungslagen	sonstige Lagen		
						Siedlungsräum- lich integrierte Lagen	Regional bedeutsamer Fachmarkt- standort	Siedlungsräum- lich nicht integrierte Lagen
nahversorgungs- relevantem Kernsortiment	großflächig*	✓	✓	ⓘ	ⓘ	⚡	⚡	⚡
	nicht großflächig	✓	✓	✓	✓	ⓘ	⚡**	⚡**
zentrenrelevantem Kernsortiment	großflächig*	✓	⚡	⚡	⚡	⚡	⚡	⚡
	nicht großflächig	✓	✓	ⓘ	ⓘ	ⓘ	⚡**	⚡**
nicht zentren- relevantem Kernsortiment	großflächig*	✓	⚡	⚡	⚡	⚡	✓	⚡
	nicht großflächig	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

✓ Ansiedlung möglich bzw. städtebaulich zu empfehlen

ⓘ Einzelfallprüfung erforderlich bzw. zu empfehlen

⚡ Ansiedlung nicht möglich bzw. städtebaulich nicht zu empfehlen

* großflächiger Einzelhandel ab 800 m² VK

** Ausnahme: Annexhandel

Steuerungsempfehlungen

Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt:

- Keine Beschränkungen
- Ziel: Sicherung als mittelzentraler Versorgungsstandort
- Ansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten

Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Auenland:

- Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel (groß- und kleinflächig)
- zentrenrelevante Angebote (nicht großflächig) als Ergänzung

Steuerungsempfehlungen

Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung:

- Kleinflächiger nahversorgungsrelevanter Einzelhandel zulässig
- Großflächiger nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ist an Raumordnung gebunden (=Verträglichkeit, Lage in Ortskern oder Wohnbebauung, Einzugsgebiet darf Vorgaben des RROP nicht überschreiten)
- Ziel: Sicherung und Ausbau der Nahversorgungsfunktion für das zugeordnete Versorgungsgebiet

Nahversorgungslagen:

- Kleinflächiger nahversorgungsrelevanter Einzelhandel zulässig
- Großflächiger nahversorgungsrelevanter Einzelhandel am Hüttengelände: Standorte für Ausnahmeregelung des LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 5 Satz 3; nicht raumbedeutsamer Einzelhandel
- Ziel: Sicherung und Ausbau der wohnortbezogenen Nahversorgung

Steuerungsempfehlungen

Siedlungsräumlich integrierte Lagen (z. B. Wohngebiete):

- kein großflächiger Einzelhandel
- zentrenrelevante Sortimente nicht neu ansiedeln, da diese in die Innenstadt gehören – Ausnahme: quartiersbezogene Versorgung (Schwellenwert = 150 m² VK)
- Sicherung der wohnortnahen Versorgung im periodischen Bedarf

Siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen (z. B. Gewerbegebiete) und „Regional bedeutsamer Fachmarktstandort“:

- primär für produzierendes / weiterverarbeitendes Gewerbe vorhalten
- großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten auf „Regional bedeutsamen Fachmarktstandort“ lenken
- kleinflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig
- Nahversorgungs- und zentrenrelevante Kernsortimente ausschließen

Ausnahme:

- Eigenproduktion / Annexhandel / Handwerk zulässig
- Hofläden zulässig

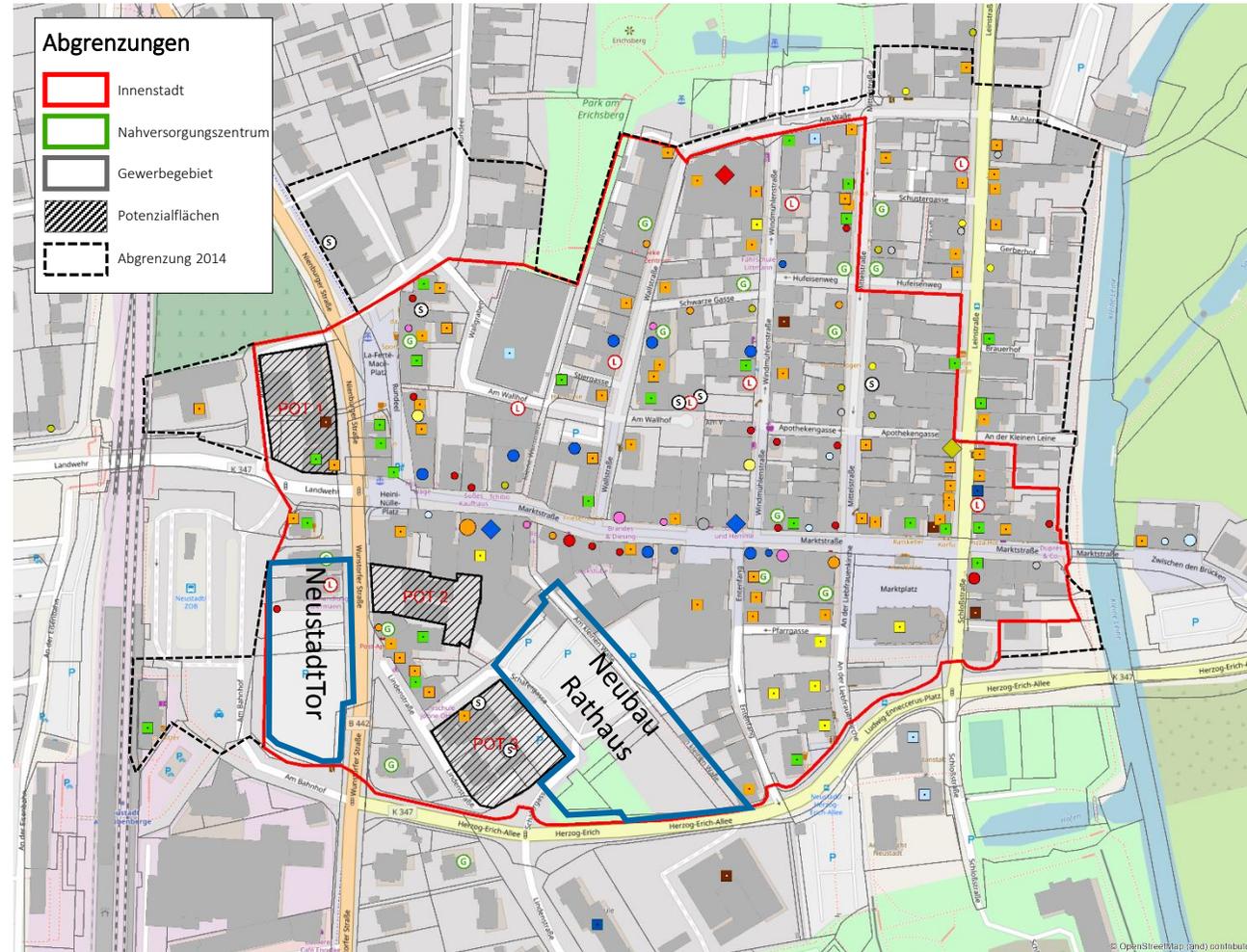
GMA

Forschen. Beraten. Umsetzen.



**VIELEN DANK FÜR IHRE
AUFMERKSAMKEIT!**

Zentraler Versorgungsbereich 2014 & 2021



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