



Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Rotenburg (Wümme)

AUFTRAGGEBER: Stadt Rotenburg (Wümme)

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Katharina Staiger
Dipl.-Ing. Florian Komossa

Köln , den 20.02.2023

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche und weibliche Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Foto Titelblatt: GMA



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München

Büro Köln
Siegburger Straße 215
50679 Köln

Geschäftsführer: Oliver Matzek / Birgitt Wachs

Tel 0221 989438-0 / Fax 0221 989438-19
office.koeln@gma.biz / www.gma.biz

Vorbemerkung

Im Oktober 2021 beauftragte die Stadt Rotenburg (Wümme) die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, das Einzelhandelskonzept für die Stadt fortzuschreiben. Rotenburg (Wümme) hat zuletzt im Jahr 2009 von der Firma BBE aus Hamburg ein Einzelhandelskonzept erstellen lassen¹. Das neue Einzelhandelskonzept wurde notwendig, da sich in den letzten 12 Jahren die standortbezogenen und rechtlichen Rahmenbedingungen stark veränderten. Dies gilt insbesondere seit der Fortschreibung des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen 2017. Aktuell liegen Anfragen für Betriebserweiterungen vor. Zudem stellen die veränderte Situation der letzten Monate und Jahre (u.a. Digitalisierung, Online-Handel) Kommunen vor ganz neue Herausforderungen, insbesondere mit Blick auf die Innenstadt als multifunktionalen Standort.

Mit der Fortschreibung sollen die seinerzeit formulierten Ziele und Handlungsempfehlungen auf der Grundlage einer aktuellen Bestandserfassung und Bewertung überprüft und an die neuen Herausforderungen angepasst werden. Neben der Entwicklung der Nahversorgung und der Steuerung der Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ist die Innenstadtentwicklung ein zentrales Schwerpunktthema.

Der GMA standen für die Erstellung der Untersuchung Daten und Informationen des Statistischen Bundesamtes, des Landesamtes für Statistik Niedersachsen, der Stadt Rotenburg (Wümme), MB-Research Nürnberg sowie GMA-interne Unterlagen zur Verfügung.

Die Untersuchung dient der Vorbereitung für kommunalpolitische und bauleitplanerische Entscheidungen der Stadt Rotenburg (Wümme). Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert, der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität von sekundärstatistischen Daten, u. a. Landesamt für Statistik, MB Research, kann die GMA keine Gewähr übernehmen.

G M A

Gesellschaft für Markt- und

Absatzforschung mbH

Köln, den 27.12.2022

KST/ KOF-aw

¹ BBE Retail Experts, „Einzelhandelskonzept für die Stadt Rotenburg (Wümme)“, 12/2009.

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AZ	Aktenzeichen
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
d. h.	das heißt
ehem.	ehemals
f. / ff.	folgende Seite / folgende Seiten
ggf.	gegebenenfalls
i. d. R.	in der Regel
inkl.	inklusive
i. S. v.	im Sinne von
LROP	Landes-Raumordnungsprogramm
mind.	mindestens
niL	nicht integrierte Lagen
NuG	Nahrungs- und Genussmittel
NVZ	Nahversorgungszentrum
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
p. a.	per anno
RROP	Regionales Raumordnungsprogramm
S.	Seite
SB-Warenhaus	Selbstbedienungs-Warenhaus
sog.	so genannte
u. a.	unter anderem,
u. ä.	und ähnliches
v. a.	vor allem
VG	Verwaltungsgericht
vgl.	vergleiche
VK	Verkaufsfläche
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil
ZVB	zentraler Versorgungsbereich

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	7
1. Aufgabenstellung und Methodik	7
2. Aufgabe von Einzelhandelskonzepten und Ziele der Einzelhandelssteuerung	7
3. Allgemeine Tendenzen der Einzelhandelsentwicklung	8
4. Entwicklung des Onlinehandels	9
5. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Einzelhandelsstandort-entwicklung	11
5.1 Bauplanungsrecht	11
5.1.1 Gebiete mit Bebauungsplan	11
5.1.2 Gebiete ohne Bebauungsplan	12
5.1.3 Besonderes Städtebaurecht	12
5.2 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen	12
5.2.1 Zentrale Orte	12
5.2.2 Ziele der Landes-Raumordnung	13
5.2.3 Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot	15
5.3 Regionalplanung	16
6. Zentrale Versorgungsbereiche	17
6.1 Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“	17
6.2 Abgrenzung und Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche	18
II. Situationsanalyse des Einzelhandelsstandortes Rotenburg (Wümme)	21
1. Makrostandort Rotenburg (Wümme)	21
2. Einzelhandelssituation	23
III. Nachfragesituation	24
1. Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Rotenburg (Wümme)	24
2. Kaufkraftvolumen für den Einzelhandel in Rotenburg (Wümme)	26
3. Auswertung der Befragung zur Einkaufsorientierung	27
4. Zentralität	29
5. Ergebnisse der Passantenfrequenzmessung	30

IV. Bewertung des Einzelhandelsangebotes und Potenziale	33
1. Bewertung des Einzelhandelsangebotes im periodischen Bedarf	33
2. Nahversorgungssituation	34
3. Bewertung des Einzelhandelsangebotes im aperiodischen Bedarf	36
V. Einzelhandelskonzept für Rotenburg (Wümme)	38
1. Ziele des Einzelhandelskonzeptes	38
2. Sortimentskonzept	39
3. Standortkonzept	41
3.1 Zentraler Versorgungsbereich Hauptgeschäftszentrum Innenstadt	42
3.2 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Verdener Straße / Mühlenstraße / Brauerstraße	45
3.3 Nahversorgungsstandort Brockeler Straße	48
3.4 Nahversorgungsstandort Kalandshof / Verdener Straße	48
3.5 Sonderstandort Harburger Straße	49
3.6 Sonderstandort Fachmarktzentrum Waldweg	52
3.7 Sonderstandort Gewerbegebiet West	55
4. Empfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung und Standortsteuerung	58
4.1 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche	59
4.1.1 Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt	59
4.1.2 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Verdener Straße / Mühlenstraße / Brauerstraße	59
4.2 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche	59
4.2.1 Nahversorgungsstandorte	59
4.2.2 Siedlungsräumlich integrierte Lagen	60
4.2.3 Sonderstandorte und sonstige siedlungsräumlich nicht integrierte Standorte (Gewerbegebiete)	60
5. Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes	61

I. Grundlagen

1. Aufgabenstellung und Methodik

Das Einzelhandelskonzept dient als sachlich fundierte Grundlage zur Bewertung der branchen- und standortbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel in der Stadt Rotenburg (Wümme). Es bildet als umsetzungsorientiertes Steuerungsinstrument die Basis für weitere Planungen, wobei primär der großflächige Einzelhandel (ab 800 m² Verkaufsfläche) planungsrechtlich und raumordnerisch zu begleiten ist. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche bis zu 800 m² ist in der BauNVO geregelt.

Das Konzept basiert auf folgenden Vor-Ort-Arbeiten:

- Erhebung aller Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Rotenburg (Wümme)
- Aufnahme aller Nutzungen, u. a. Gastronomie, Dienstleister, medizinische Praxen in zentralen Lagen von Rotenburg (Wümme) zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche.

Die Vor-Ort-Aufnahme der Verkaufsflächen² aller Einzelhandelsbetriebe und der Nutzungen erfolgte im November 2021 und wurde im September 2022 aktualisiert. Zur empirischen Untermauerung wurden Bürger und Händlern befragt.

2. Aufgabe von Einzelhandelskonzepten und Ziele der Einzelhandelssteuerung

Kommunale Einzelhandelskonzepte dienen v. a. der Erarbeitung von Leitlinien für eine zielgerichtete und nachhaltige Einzelhandelsentwicklung. Diese werden in Form eines Standort- und Sortimentskonzeptes konkretisiert. Das **Sortimentskonzept** (sog. „Sortimentsliste“) stuft Sortimente in zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente ein. Im Rahmen des **Standortkonzepts** werden die Einzelhandelslagen eingeteilt und zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt.

Ein Einzelhandelskonzept stellt eine informelle Planungsgrundlage ohne rechtliche Bindungswirkung gegenüber Dritten dar. Durch einen Beschluss des Stadtrats wird diese Planungsgrundlage zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen.

Als wesentliches Ziel der Einzelhandelssteuerung sind der **Schutz und die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche** zu nennen³. Durch die Konzentration von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben in zentralen Versorgungsbereichen können diese nachhaltig gestärkt werden.

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

² Verkaufsfläche wird wie folgt definiert: „Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Käse-, Fleisch- und Wursttheken), Kassenvorraum mit „Pack- und Entsorgungszone“ und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche Pfandräume (ohne Fläche hinter den Abgabegeräten), Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum sowie Freiverkaufsflächen. Nicht dazu gehören reine Lagerfläche und Flächen zur Vorbereitung / Portionierung der Waren sowie Sozialräume, WC-Anlagen etc. (vgl. hierzu auch BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005).

³ Vgl. Urteile BVerwG (27.03.2013), Az. BVerwG 4 CN 7.11 und OVG NRW (28.01.2014), Az 10 A 152/13

3. Allgemeine Tendenzen der Einzelhandelsentwicklung

Diskussionen zur Einzelhandelsentwicklung waren in Deutschland lange v. a. durch den Gegensatz von „Grüner Wiese“ und innerstädtischen Geschäftslagen geprägt. Seit Beginn des letzten Jahrzehnts bestimmt jedoch die fortgeschrittene Digitalisierung und aktuell die möglichen Folgen der Corona-Pandemie maßgeblich die Diskussion um die Zukunft des stationären Einzelhandels:

War bis in die beginnenden 2010er Jahre noch ein beachtliches Verkaufsflächenwachstum bezeichnend, so hat sich das Flächenwachstum deutlich abgeschwächt bzw. ist gänzlich zum Stillstand gekommen. Der Handelsumsatz stieg infolge des guten konjunkturellen Umfelds während der letzten Dekade kontinuierlich, ein guter Teil des Umsatzwachstums entfällt auf den Onlinehandel. Im stationären Einzelhandel erhöhte sich der Umsatz von 407 Mrd. € (2010) auf ca. 505,9 Mrd. € (2020).

In den nächsten Jahren werden deutliche Verschiebungen zwischen den Einzelhandels Sortimenten und v. a. zwischen Einzelhandel und anderen Nutzungen, wie z.B. Gastronomie, Dienstleister, medizinische Praxen erwartet. Gleichzeitig ist der wesentliche Treiber im stationären Einzelhandel die Nahversorgung. Allerdings werden an attraktive Nahversorgungsstandorte nach wie vor hohe funktionale und emotionale Anforderungen gestellt. Einer wohnortnahen Grundversorgung kommt vor dem Hintergrund von Zielen, wie der „Stadt der kurzen Wege“ und „Verkehrsmengenreduzierung“ eine hohe Bedeutung zu.

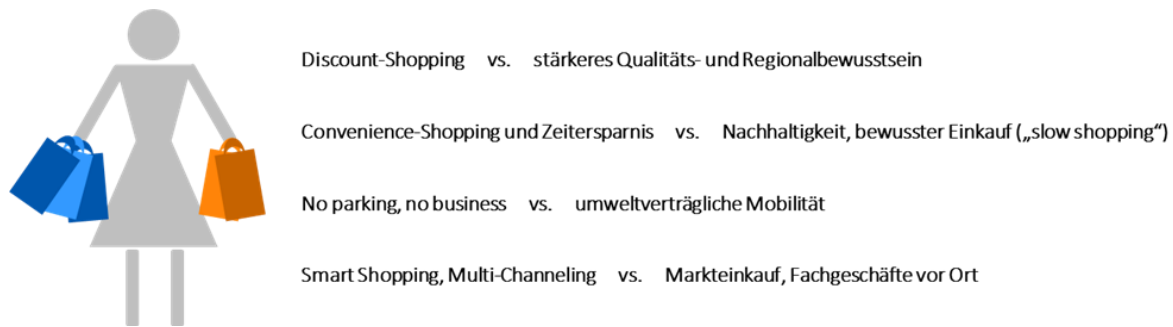
Abbildung 1: Anforderungen an Grund- und Nahversorgungsstandorte



GMA-Darstellung 2022

Infolge der Transformation auf technologischer Seite unterscheiden viele Handelsunternehmen kaum noch zwischen „stationär“ und „virtuell“, sondern ermöglichen dem „hybriden Kunden“ den Zugang zur Ware sowohl „online“ als auch „offline“. Diese Entwicklungen bleiben nicht ohne Auswirkungen auf die Ausbildung unterschiedlicher Betriebstypen im Einzelhandel, die zukünftig auch in verschiedenen Mischformen auftreten werden.

Abbildung 2: Konsumententrends des „hybriden Kunden“



Quelle: GMA-Grundlagenforschung und -Darstellung 2022

Einigkeit besteht darin, dass der digitale Handel als ergänzender Vertriebskanal seinen festen Platz in der Konsumentenwelt gefunden hat. Insbesondere die zentrenrelevanten Sortimente (z. B. Fashion, Accessoires, Bücher, Medien) werden vergleichsweise stark vom Onlinehandel bedient, was eine geringere Nachfrage nach Flächen zur Folge hat. Trotz wachsender Marktanteile im Onlinebereich wird der stationäre Einzelhandel jedoch mittelfristig der wichtigste Einkaufskanal bleiben.

So setzt sich auch die Polarisierung zwischen dem sogenannten „Run-Shopping“ (versorgungsorientierter Routineeinkauf) und dem „Fun-Shopping“ (freizeitorientierter Späßeinkauf) fort und wird durch die Möglichkeiten der Digitalisierung vorangetrieben. In der Folge verliert die „unprofilierte Mitte“ weiter an Bedeutung. Gewinner sind neben den digitalen Marktplätzen und Plattformen v. a. attraktive und multifunktionale Innenstädte, die das Grundbedürfnis nach gemeinschaftlichem „Erlebnis“ und nach Aufenthaltsqualität bedienen.

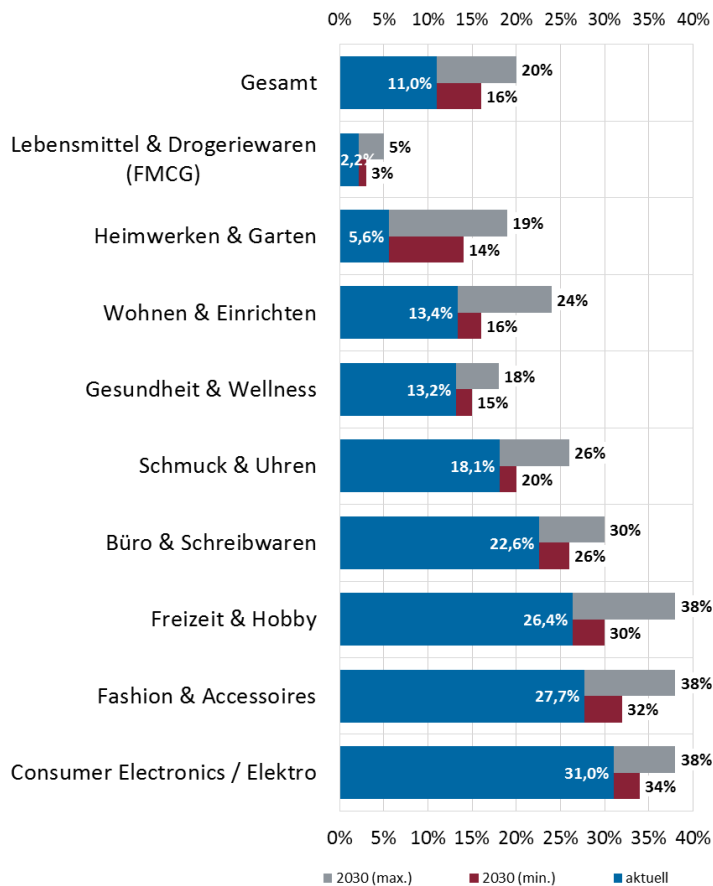
Mit Blick auf die stationäre Einzelhandelsentwicklung lassen sich folgende Tendenzen erkennen:

- Trend zur Verstärkung des Homeoffice und damit „zunehmender Rückzug ins Quartier“; die Bedeutung nicht nur der wohnortnahen Grundversorgung, sondern auch einer attraktiven Quartiersentwicklung nimmt zu.
- Supermärkte und Lebensmitteldiscounter, aber auch Drogeriemärkte, optimieren und modernisieren ihr Standortnetz konsequent, d. h. Neubau (i.d.R. mit Green building-Standard) und Erweiterung der Verkaufsfläche.

4. Entwicklung des Onlinehandels

Während der stationäre Einzelhandel in den letzten Jahren nur ein leichtes Plus verzeichnete, wies der Onlinehandel ein jährliches Wachstum von über 10 % und mehr auf. So stieg der Umsatz des Online-Einzelhandels von 20,2 Mrd. € in 2010 auf ca. 71,5 Mrd. € in 2020 an. Allerdings schwanken die Anteile des Onlinehandels nach Branche stark:

Abbildung 3: Onlinemarktanteile und Entwicklungsszenarien bis 2030



Quelle: GMA-Berechnungen 2022 auf Basis von HDE Online-Monitoren der letzten Jahre sowie Veröffentlichungen des bevht

Die Folgen der Digitalisierung sind im Nonfood-Segment deutlich spürbar, wie z.B. bei Textil- und Schuhanbietern sowie im Elektronik- und Buchhandel mit online-Umsätzen zwischen 28 und 31 %. Im Lebensmitteleinzelhandel zeigt sich, dass die (kosten-)intensiven Bemühungen der Händler zum Aufbau ihrer online-Marktanteile bislang nur geringen Erfolg haben. Gerade in größeren Städten trifft die onlineaffine Kundschaft auf ein sehr engmaschig gewobenes Netz an Nahversorgern.⁴ Zudem werden verstärkt Lieferdienste in Anspruch genommen sowie Schnelllieferdienstanbieter (z. B. Gorillas, Getir, Flink), die jedoch im ländlichen Raum, wo sie tatsächlich der Sicherung der Nahversorgung dienen könnten, nicht angeboten werden.

Wie sich der stationäre Einzelhandel im Verhältnis zum Onlinehandel entwickeln wird, lässt sich angesichts der aktuellen Situation kaum mehr prognostizieren. Mittelzentren wie Rotenburg (Wümme) werden in Zukunft gefordert sein, gerade die Multifunktionalität des innerstädtischen Angebotes (u.a. Gastronomie, Dienstleister, medizinische Praxen, öffentlichen Einrichtungen) herauszustellen.

⁴ Zum Teil auch mit erweiterten Öffnungszeiten; Kioske und Eckläden gestalten die Grenze zur Gastronomie fließend und sind teilweise bis weit in die Abendstunden geöffnet.

5. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Einzelhandelsstandortentwicklung

Städte und Gemeinden haben mit dem BauGB (Baugesetzbuch) und der BauNVO (Baunutzungsverordnung) ein planungsrechtliches Instrumentarium zur Hand, mit dem die Standortentwicklung im Einzelhandel gesteuert wird.

5.1 Bauplanungsrecht

5.1.1 Gebiete mit Bebauungsplan

Nach § 30 BauGB ist ein Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans zulässig, wenn es dessen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Werden in Bebauungsplänen die in der BauNVO bezeichneten Baugebietstypen festgelegt, sind Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe der §§ 2 bis 9 BauNVO wie folgt vorgesehen:

Tabelle 1: Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben differenziert nach Baugebietstypen

Bau-Gebiet	Bezeichnung	Zulässigkeit Einzelhandel	Großflächiger Einzelhandel
WA, WS	Allgemeines Wohngebiet, Kleinsiedlungsgebiet	Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen	nein
WR	Reines Wohngebiet	nur ausnahmsweise: Läden zur Deckung des täglichen Grundbedarfs für die Bewohner des Gebiets	nein
WB	Besonderes Wohngebiet	Läden, soweit mit Wohnnutzung vereinbar	nein
MD	Dorfgebiet	allgemein zulässig*	nein
MI	Mischgebiet	allgemein zulässig*	nein
MU	Urbanes Gebiet	allgemein zulässig*	nein
GE	Gewerbegebiet	allgemein zulässig*	nein
MK	Kerngebiet	allgemein zulässig	ja
SO	Sondergebiet	allgemein zulässig	ja

* sofern nicht sondergebietspflichtig gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

Für großflächige Einzelhandelsbetriebe enthält § 11 Abs. 3 BauNVO eine Sonderregelung. **Einkaufszentren** und **großflächige Einzelhandelsbetriebe** mit bestimmten städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen sind **außer in Kerngebieten nur in den festgesetzten sonstigen Sondergebieten** zulässig. In Gebieten mit einfachen Bebauungsplänen gem. § 30 Abs. 3 BauGB richtet sich die Zulässigkeit nach § 34 oder § 35 BauGB. Zudem können nach § 1 Abs. 5, 6 BauNVO in Bebauungsplänen Nutzungsarten ausgeschlossen oder nur ausnahmsweise zugelassen werden:

„(5) Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2 bis 9 sowie 13 und 13a allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.“

(6) Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 vorgesehen sind,

1. nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden oder
2. in dem Baugebiet allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.“

5.1.2 Gebiete ohne Bebauungsplan

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und gleichzeitig die Erschließung gesichert ist. Nach § 34 Abs. 2 BauGB ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die BauNVO anzuwenden, wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO, z. B. Gewerbegebiet, Mischgebiet, entspricht. Nach § 34 Abs. 3 BauGB dürfen vom Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Ansiedlungsgemeinde oder in einer Nachbarkommune ausgehen. Im Einzelfall (z. B. Erweiterung) kann vom Erfordernis des Einfügens abgewichen werden.

In Gemengelage, z. B. Mischgebieten, ist eine Steuerung ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich. Dies soll der Sicherung zentraler Versorgungsbereiche, insbesondere dem Schutz der Angebotsstrukturen in Innenstädten dienen. Mit der Novellierung des BauGB 2007 schuf der Gesetzgeber die Möglichkeit, über § 9 Abs. 2 a BauGB im unbeplanten Innenbereich einen Bebauungsplan aufzustellen, in dem zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen festgelegt oder ausgeschlossen werden können.

5.1.3 Besonderes Städtebaurecht

Das Besondere Städtebaurecht mit den §§ 136 ff. BauGB bietet zudem Kommunen die Möglichkeit, im Rahmen von Stadterneuerungs- oder Entwicklungsmaßnahmen die besonderen Vorschriften zur Steuerung anzuwenden. So kann durch die Festlegung von Sanierungsgebieten über die jeweilige Sanierungszielsetzung sehr dezidiert die künftige Entwicklung gerade auch im Einzelhandelsbereich geplant und gesteuert werden. Die Regelungen nach §§ 144 ff. BauGB stellen verschiedene Sachverhalte wie beispielsweise den Verkauf von Liegenschaften oder auch deren Anmietung grundsätzlich unter Genehmigungsvorbehalt.

Neben diesen Rechtstatbeständen sind insbesondere die möglichen Förderungen für baulich-investive Maßnahmen und die Umgestaltung im öffentlichen Bereich attraktiv. Durch die Programme der städtebaulichen Erneuerung sind Fördermöglichkeiten geschaffen, die gerade auch an private Grundstückseigentümer zur Modernisierung oder Instandsetzung der Gebäudesubstanz weitergegeben werden können.

5.2 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen

5.2.1 Zentrale Orte

Für die Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten sind die Ziele der Landes-Raumordnung heranzuziehen. Im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)⁵, werden Ober- und Mittelzentren abschließend festgelegt. Grundzentren werden hingegen in den Regionalen Raumordnungsprogrammen (RRÖP) festgelegt. Bei der zentralörtlichen Einstufung handelt es sich um ein Ziel der Raumordnung⁶, wobei es um die Konzentration der Siedlungstätigkeit auf ein Sys-

⁵ zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 07.09.2022 (Nds. GVBl. S. 521)

⁶ Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes (§ 3 Nr. 2 ROG). Die Ziele der Raumordnung sind von den öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten (§ 4 Abs. 2 ROG). Zudem besteht eine Anpassungspflicht der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB).

tem leistungsfähiger Orte mit Versorgungsfunktion für Verflechtungsbereiche geht. Unterschieden werden Grund-, Mittel- und Oberzentren, welche unterschiedliche Einrichtungen und Angebote sichern und entwickeln sollen:

- /// **Oberzentrum:** für den spezialisierten höheren Bedarf
- /// **Mittelzentrum:** für den gehobenen Bedarf
- /// **Grundzentrum:** für den allgemeinen täglichen Grundbedarf.

5.2.2 Ziele der Landes-Raumordnung

Die Vorgaben der Landes-Raumordnung sind bei großflächigen und raumbedeutsamen Einzelhandelsbetrieben zu beachten, sofern ein Bebauungsplan neu aufgestellt bzw. ein Bebauungsplan geändert wird. Nach dem LROP 2017, Kapitel 2.3 Ziffer 02, Satz 1-3 werden **Einzelhandelsgroßprojekte** wie folgt beschrieben:

*„Neue Einzelhandelsprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 – 10 entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 – 3 der BauNVO einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (**Agglomerationen**).“*

In Bezug auf die Steuerung des großflächigen Einzelhandels sind folgende Ziele zu beachten:

Konzentrationsgebot

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.“ (LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 4)

Integrationsgebot

*„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren **Kernsortimente zentrenrelevant** sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.“ (LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 5)*

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 vom 100 periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist; Satz 2 bleibt unberührt.“

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

- a) wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt oder*
- b) wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das*

zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.“ (LROP 2017 Kapitel 2.3 Nr. 6)

Kongruenzgebot

„In einem Mittel- oder Oberzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).

In einem Mittel- oder Oberzentrum soll das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine aperiodischen Sortimente den maßgeblichen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot aperiodisch mittel- und oberzentral).

Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 – 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 von 100 des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.“ (LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 03)

Abstimmungsgebot

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen. Zur Verbesserung der Grundlagen für regional bedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden. Zur Verbesserung der Versorgungsstrukturen in Grenzübereichen soll eine grenzüberschreitende Abstimmung unter Berücksichtigung der Erreichbarkeiten und gewachsener Strukturen erfolgen.“

Beeinträchtungsverbot

„Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“ (LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 08)

Für Betriebe mit periodischen Kernsortimenten, d. h. sämtliche Lebensmittelmärkte und Drogeriemärkte, ist die Regelung der sog. **Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung außerhalb der zentralen Orte** zu beachten:

„Abweichend von Ziffer 02 Satz 1 sowie den Ziffern 03 bis 05 sind neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente auf mindestens 90 vom 100 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 Ziffer 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 i. S. 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 Stadt festzulegen. Sie sollen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Das regionale Raumordnungsprogramm muss für jeden dieser Standorte einen zu versorgenden Bereich festlegen (vgl. LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 10).“*

Mit großflächigen Einzelhandelsvorhaben sind Betriebe gemeint, welche Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. BauNVO hervorrufen können. Diese fasst man unter dem Begriff raumbedeutsam zusammen. Im Gegensatz dazu gibt es Einzelhandelsvorhaben **ohne raumbedeutsame Auswirkungen**. Für diese gelten die landes- bzw. regionalplanerischen Vorgaben zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels nicht. Darunter werden folgende Betriebe verstanden:

-  Betriebe mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche, sofern sie keine Agglomeration mit anderen Betrieben gemäß Ziffer 02 Satz 3 bilden. Für diese Betriebe unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit wird generalisierend ohne weiteren Nachweis angenommen, dass sie keine raumbedeutsamen Auswirkungen haben.
-  Keine Einzelhandelsgroßprojekte sind **Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung**. Sie befinden sich auch in Siedlungsgebieten außerhalb der Zentralen Orte, sind Wohngebieten räumlich funktional direkt zugeordnet und dienen überwiegend der Versorgung im fußläufigen Nahbereich, auch für die in der Mobilität eingeschränkten Bevölkerungsgruppen. Zur Sicherstellung, dass keine wesentlichen Auswirkungen auf die Funktion und Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte sowie die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind, sind die Voraussetzungen, unter denen ein Vorhaben als Betrieb der wohnortnahen Nahversorgung angesehen werden kann, eng zu fassen.

Bei großflächigen, **nicht raumbedeutsamen Vorhaben** müssen folgende Kriterien erfüllt sein:

-  Überwiegend fußläufiger Einzugsbereich, d. h. mehr als 50 % des Vorhabenumsatzes stammt aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld des Betriebes (10 Minuten-Laufdistanz)
-  mindestens 90 % der Verkaufsfläche entfällt auf nahversorgungsrelevantes Sortiment.

Damit ein großflächiger Lebensmittelmarkt mehr als die Hälfte seines Umsatzes aus einem fußläufigen Nahbereich erzielen kann, müssen mindestens ca. 3.000 Einwohner in diesem Nahbereich leben (hierbei handelt es sich um einen pauschalen Ansatz auf Basis von Erfahrungswerten). Dies hängt mit der Tatsache zusammen, dass Verbraucher nicht ausschließlich in einem Lebensmittelmarkt einkaufen, sondern i. d. R. mehrere Märkte (Supermärkte, Discounter, Getränkemärkte, kleinere Betriebe) aufsuchen. In ländlich geprägten Orten mit geringen bzw. kaum verdichteten Wohngebieten ist diese Mindesteinwohnerzahl im fußläufigen Nahbereich kaum zu erreichen.

5.2.3 Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot

Bei Supermärkten oder Lebensmitteldiscountern wird oftmals bei Erweiterungen bestehender Betriebe die Grenze der Großflächigkeit (über 800 m² Verkaufsfläche) überschritten, sodass eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich wird. Somit ist insbesondere das Integrationsgebot von Bedeutung, da Supermärkte oder Lebensmitteldiscounter ein periodisches Kernsortiment (= zentrenrelevant) führen und nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig sind.

Städtebaulich integrierte Lagen stehen in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2a BauGB. Zentrale Versorgungsbereiche verfügen über ein vielfältiges und dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, haben einen überwiegend fußläufigen Einzugsbereich und sind an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

Allerdings kann die sog. Ausnahmeregelung⁷ angewandt werden:

„Die Ausnahmeregelung sollte im Interesse der Raumordnung einer flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Drogeriewaren Rechnung tragen. Veränderte betriebliche Strukturen und veränderte Einkaufsgewohnheiten der Bevölkerung, die im erhöhten Maße ein motorisiertes Verkehrsaufkommen erwarten lassen, erschweren gerade in historischen Altstädten bei enger Bebauung, geringer Flächenverfügbarkeit oder anderen ungünstigen baulichen Gegebenheiten Neuansiedlungen oder größere Erweiterungen. In solchen Fällen erscheint es unter raumordnerischen Gesichtspunkten verträglicher, das Vorhaben außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen im zentralen Siedlungsbereich anzusiedeln. Ein räumlich-funktioneller Zusammenhang zu Wohngebieten und eine Einbindung in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs sind erforderlich.“

„Die Gründe für die Ausnahme müssen auf einer verbindlichen städtebaulichen Konzeption beruhen. Entscheidend sind folgende Aspekte:⁸

- *inwiefern besteht im Zentralen Ort die Gefahr von Versorgungsdefiziten, die nicht in der Innenstadt / Ortsmitte bzw. im Rahmen der wohnortnahen Nahversorgung gedeckt werden können und*
- *welche Auswirkungen haben Vorhaben an den Standorten, für die die Ausnahmeregelung in Anspruch genommen werden soll, auf die städtebauliche Situation und die Versorgungsstrukturen in der Innenstadt / Ortsmitte.“*

5.3 Regionalplanung

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Rotenburg (Wümme) wurde in 2020 neu aufgestellt. Das RROP legt die räumliche und strukturelle Entwicklung für den Planungsraum fest und entfaltet für raumbedeutsame Planungen eine Steuerungs- und Bindungswirkung. Hamburg, Hamburg-Harburg, Bremen und Bremerhaven haben für den Planungsraum oberzentrale Bedeutung. Mittelzentren sind in Bremervörde, Rotenburg (Wümme) und Zeven und Grundzentren in Bothel, Gnarrenburg, Heeslingen, Lauenbrück, Oerel, Scheeßel, Selsingen, Sittensen, Sottrum, Tarmstedt und Visselhövede sind Grundzentren festgelegt.

Als Mittelzentrum kommt Rotenburg (Wümme) die Aufgabe zu, zentralörtliche Einrichtungen und Angebote, welche zur Deckung des gehobenen Bedarfs der Bevölkerung dienen, bereitzustellen. Zugleich hat Rotenburg die grundzentralen Versorgungsaufgaben zu erfüllen. Ein mittelzentraler Kongruenzraum für Rotenburg (Wümme) wurde durch die untere Landesplanungsbehörde bislang nicht festgelegt.

⁷ Vgl. Begründung Teil C zur Landes- Raumordnung, Seite 28.

⁸ Die verbindliche städtebauliche Konzeption muss im Rahmen eines Beteiligungs- und Abstimmungsprozesses unter Einbeziehung anderer Träger öffentlicher Belange sowie ggf. der Öffentlichkeit / Nachbargemeinden zustande gekommen sein. Diese Konzeption muss die Ziele / Leitvorstellungen Zentraler Orte und den Schutz vorhandener städtebaulich integrierter Lagen berücksichtigen. (vgl. Begründung Teil C zur Landes-Raumordnung, Seite 28.)

6. Zentrale Versorgungsbereiche

6.1 Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“

Der Begriff des „zentralen Versorgungsbereiches“ ist Bestandteil der planungsrechtlichen Grundlagen und in verschiedenen Schutznormen enthalten. Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 und der Einführung des zusätzlichen Absatzes 3 in § 34 BauGB erfuhr der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches im Baugesetz einen wesentlichen Bedeutungszuwachs⁹:

- / **§ 11 Abs. 3 BauNVO** weist großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige vergleichbare **großflächige Handelsbetriebe**, die sich u. a. „auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt oder in anderen Städten nicht nur unwesentlich auswirken können“, ausdrücklich nur Kerngebieten und speziell für diese Nutzung festgesetzten Sondergebieten zu.
- / **§ 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB** in der seit dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung erweitert das interkommunale Abstimmungsgebot dahin, dass sich Städte sowohl gegenüber Planungen anderer Städte als auch gegenüber der Zulassung einzelner Einzelhandelsnutzungen auf „Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche“ berufen können.
- / **§ 34 Abs. 3 BauGB** knüpft die Zulässigkeit von Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich, die sonst nach § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB zuzulassen wären, zusätzlich daran, dass von ihnen „keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt oder in anderen Städten“ zu erwarten sein dürfen.
- / **§ 9 Abs. 2a BauGB** ermöglicht es den Städten nunmehr, für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile i. S. v. § 34 BauGB „zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ mit einem einfachen Bebauungsplan die Zulässigkeit bestimmter Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzung zu steuern.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere „die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ zu berücksichtigen. Durch diese unterschiedlichen Schutznormen sind zentrale Versorgungsbereiche unter verschiedenen Aspekten geschützt. Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches wurde als unbestimmter Rechtsbegriff eingeführt, sodass keine allgemein gültige Definition vorliegt.

Das OVG Münster führt in einem Urteil (Beschluss vom 11.12.2006, 7 A 964/05) hierzu aus:

„Zentrale Versorgungsbereiche“ sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Stadt zukommt. Ein „Versorgungsbereich“ setzt mithin vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Stadt - ggf. auch nur eines Teiles des Stadtgebietes - insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind. [...].“

⁹ Quelle: Ulrich Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, Bonn, 2007, S. 77 f.

Entscheidend ist, dass der zentrale Versorgungsbereich eine städtebaulich integrierte Einzelhandelslage darstellt und nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich übernimmt¹⁰. In diesem Bereich ist Einzelhandel vorhanden, welcher aufgrund Qualität und Umfang einen über die eigenen Grenzen und über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehenden Einzugsbereich hat¹¹.

Für einen zentralen Versorgungsbereich ist die Konzentration verschiedener Versorgungseinrichtungen maßgeblich, wobei der Einzelhandel durch Komplementärnutzungen ergänzt wird.

6.2 Abgrenzung und Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche

Bei der Festlegung eines zentralen Versorgungsbereiches handelt es sich um eine Abwägung unterschiedlicher Kriterien, wenngleich die städtebauliche Integration und die Versorgungsfunktion als „**Muss-Kriterien**“ gelten. Die Abgrenzung¹² erfolgt anhand der faktischen Prägung, wobei folgende Anforderungen mindestens erfüllt sein müssen:

- / **Städtebaulich integrierte Lage:** Diese ist durch die Einbettung in eine bzw. Zuordnung zu einer zusammenhängenden Wohnbebauung charakterisiert, d. h. es muss ein baulicher Zusammenhang mit einem Wohnumfeld in mindestens zwei Himmelsrichtungen vorliegen. Fußläufige Austauschbeziehungen zwischen Wohnumfeld und Einzelhandel sind Voraussetzung. Städtebauliche, natürliche oder topografische Barrieren zwischen Geschäftslage und Wohnbereichen (z. B. Autobahn, Flüsse, Geländesprünge) mindern die Integrationsfähigkeit einer Lage, schließen sie jedoch per se nicht aus. Entscheidend ist die fußläufige Anbindung, welche über ergänzende Hilfsmittel (z. B. Ampelanlagen, Querungshilfen) sichergestellt werden kann. Grundlage ist die Bewertung der konkreten Situation vor Ort.
- / **Zusammenhängende Versorgungslage:** Die vorhandenen oder geplanten Einzelhandelsbetriebe müssen in einem räumlichen und funktionalen Kontext stehen und vom Kunden als zusammenhängende Versorgungslage wahrgenommen werden. Dies wird v. a. durch kurze Entfernungen zwischen den Geschäften und wenige Lücken, d. h. reine Wohnhäuser, wahrgenommen.
- / **Magnetbetriebe:** Eine hohe Kundenfrequenz wird maßgeblich von „Magnetbetrieben“ gewährleistet, wozu großflächige Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Drogeriemärkte, Kauf- und Warenhäuser zählen. Auch informelle Planungen können eine Rolle spielen, sofern diese von einer Kommune als Arbeitsgrundlage für ihre Planungen verwendet werden¹³ und sich die Planungsabsichten bereits konkretisiert haben.¹⁴
- / In Abgrenzung zu Solitärstandorten des Einzelhandels zeichnen sich zentrale Versorgungsbereiche durch **Einzelhandel** und **ergänzende Nutzungen** (z. B. Dienstleister, Gastronomie, Kultur, Freizeit, öffentliche Einrichtungen) aus.
- / **Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus:** Die Betriebe in einem zentralen Versorgungsbereich können einen überörtlichen Einzugsbereich abdecken oder ein lokal begrenztes Einzugsgebiet umfassen. Ein übergemeindliches Einzugsgebiet ist nicht

¹⁰ Vgl. u. a. BVerwG Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007 bzw. Urteil 4 C 2.08 vom 17.12.2009.

¹¹ Vgl. u. a. OVG Sachsen, Bautzen, Urteil vom 13.05.2014; AZ 1 A 432 / 10, juris RN 30 ff.

¹² BVerwG, Urteil vom 11.11. 2007; BVerwG, Urteil vom 17.12.2009.

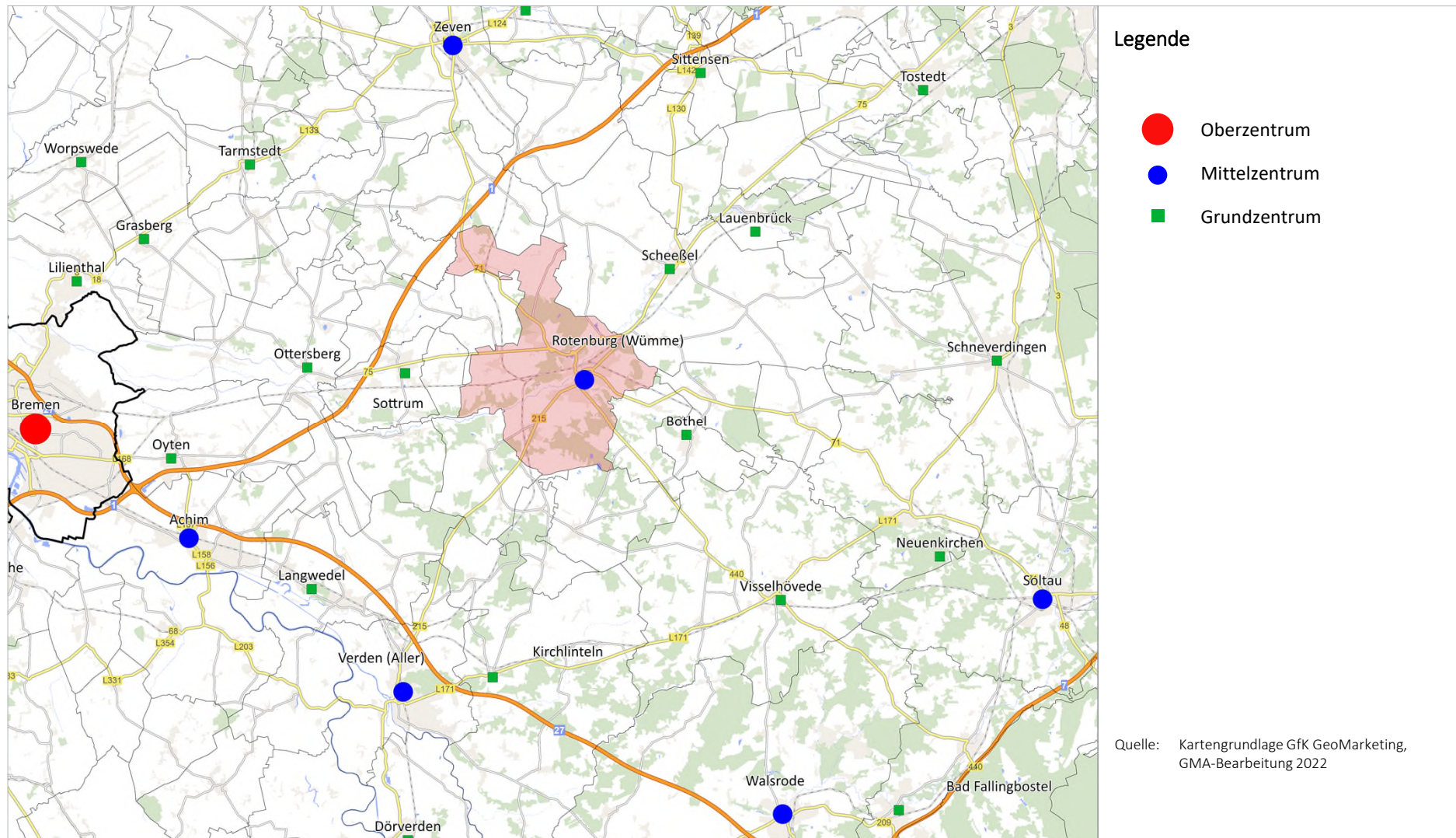
¹³ Vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 30.11.2005, 1ME172/05.

¹⁴ d. h. die Umsetzung muss in einem absehbaren zeitlichen Rahmen erfolgen, vgl. VG München, Urteil vom 07.11.2005, M8K05.1763.

Voraussetzung. Auch Betriebe in einer Lage, welche auf die Nahversorgung eines örtlich begrenzten Einzugsgebietes zugeschnitten sind, können einen zentralen Versorgungsbereich ausmachen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherung der wohnortnahen Versorgung. Ein zentraler Versorgungsbereich muss jedoch einen über seine eigenen Grenzen hinausreichenden räumlichen Einzugsbereich haben und über den unmittelbaren Nahbereich hinauswirken.

Der Idealzustand eines zentralen Versorgungsbereichs ist durch eine durchgängige, kompakte Geschäftslage gekennzeichnet. Die Längenausdehnung spielt i. S. der **fußläufigen Erreichbarkeit** eine entscheidende Rolle. Ein wichtiger Faktor ist außerdem die Anbindung an den **öffentlichen Personennahverkehr** und eine ausreichende **Pkw-Erreichbarkeit**.

Karte 1: Zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum



II. Situationsanalyse des Einzelhandelsstandortes Rotenburg (Wümme)

1. Makrostandort Rotenburg (Wümme)

Rotenburg (Wümme) liegt im südlichen Teil des Landkreises Rotenburg und ist über die BAB 1 ist Rotenburg (Wümme) zügig mit Hamburg bzw. Bremen verbunden. In den letzten 5 Jahren nahmen die Einwohner in Rotenburg (Wümme) im Vergleich zum Landkreis Rotenburg auf einem deutlich höheren Niveau zu.

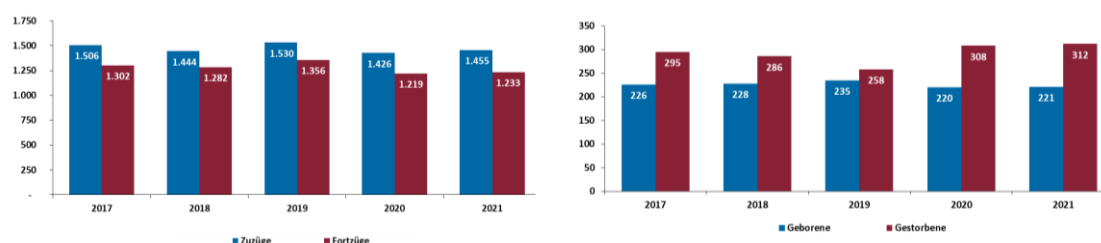
Tabelle 2: Einwohnerveränderung im Mittelzentrum Rotenburg (Wümme) im Vergleich

Daten	Einwohner (30.09.)		Veränderung 2017 / 2022	
	2017	2022	abs.	in%
Bremervörde	18.603	18.807	204	1,1
Gnarrenburg	9.220	9.193	-27	-0,3
Rotenburg (Wümme)	21.699	22.578	879	4,1
Scheeßel	12.950	13.063	113	0,9
Visselhövede	9.711	9.774	63	0,6
SG Bothel	8.166	8.554	388	4,8
SG Fintel	7.432	7.849	417	5,6
SG Geestequelle	6.472	6.473	1	0,0
SG Selsingen	9.755	9.621	-134	-1,4
SG Sittensen	11.122	11.636	514	4,6
SG Sottrum	14.536	15.164	628	4,3
SG Tarmstedt	10.869	11.248	379	3,5
SG Zeven	22.901	23.435	534	2,3
LK Rotenburg (Wümme)	163.436	167.395	3.959	2,4

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen.

Der Zuwachs im Zeitraum 2017 bis 2021¹⁵ resultierte v. a. aus Wanderungsgewinnen (+ 969 Einwohner). Gleichzeitig fiel die natürliche Bevölkerungsbilanz negativ aus (- 329 Einwohner), d. h. die Zahl der Geburten lag unter der Zahl der Sterbefälle.

Abbildung 4: Zu- und Fortzüge in Rotenburg (Wümme) **Abbildung 5: Natürliche Bevölkerungsbewegungen in Rotenburg (Wümme)**



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, GMA-Darstellung 2022

¹⁵ Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Stand 31.12.2021; für das Jahr 2022 lagen zum Zeitpunkt der Berichtserstellung noch keine entsprechenden Daten vor.

Rotenburg (Wümme) gliedert sich in die Kernstadt sowie die eher dörflich geprägten Stadtteile Borchel, Mulmshorn, Unterstedt und Waffensen. Die deutlichsten Einwohnerzuwächse verzeichnete in den Jahren 2016 bis 2021 die Kernstadt, während in Borchel die Einwohnerzahlen weitestgehend stagnierten.

Tabelle 3: Einwohnerveränderung innerhalb der Stadt Rotenburg (Wümme)

Daten	Einwohner (31.12.)		Veränderung 2016 / 2021	
	2016	2021	abs.	in%
Kernstadt	20.170	20.813	643	3,2
Borchel	289	282	-7	-2,4
Mulmshorn	582	606	24	4,1
Unterstedt	792	829	37	4,7
Waffensen	809	842	33	4,1
Gesamtstadt	22.642	23.372	730	3,2

Quelle: Angaben der Stadt Rotenburg (Wümme), Stand 31.12.2021; nur Hauptwohnsitze.

Zukünftig wird aufgrund von neuen Wohngebieten von einer weiteren Zunahme ausgegangen. Der größte Zuwachs dürfte mit ca. 300 Einwohnern (zzgl. ca. 150 Pflegeplätzen) in der Quartiersentwicklung Am Kalandshof entstehen. Außerdem sind Reihen- und Einfamilienhäuser am Kleekamp (ca. 60 WE) und Grafeler Damm-Südost (ca. 65 WE) vorgesehen. An der Brockeler Straße II sind 128 Wohneinheiten in der Entstehung. In Unterstedt werden 21 Grundstücke für Einfamilienhäuser entwickelt, in Mulmshorn weitere 27 Grundstücke.

In 2021 waren in Rotenburg (Wümme) 14.340 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (ohne Freiberufler und Beamte) registriert. In Relation zur Einwohnerzahl liegt ein Besatz von 614 Beschäftigten / 1.000 Einwohner vor, was die regionale Bedeutung als Arbeitsplatzstandort hervorhebt. Einen überdurchschnittlichen Beschäftigtenbesatz weisen außerdem Bremerförde und Zeven auf, während die Grundzentren eher Wohn- als Arbeitsplatzstandorte sind.

Tabelle 4: Beschäftigtenbesatz von Rotenburg (Wümme) im Vergleich

Daten	Beschäftigte Arbeitsort	Einwohner	Beschäftigte / 1.000 EW	Ein- pendler	Aus- pendler	Saldo
Rotenburg (Wümme)	14.340	22.144	648	9.090	4.212	4.878
Bremervörde	8.804	18.628	473	5.410	3.956	1.454
Zeven	7.203	13.839	520	4.973	3.621	1.352
Scheeßel	3.558	13.008	274	2.075	3.979	-1.904
Sottrum	2.641	6.526	405	1.323	2.681	-1.358
Bothel	496	2.392	207	354	938	-584
LK Rotenburg (Wümme)	58.852	166.563	353	15.156	25.696	-10.540
Niedersachsen	3.059.368	8.114.837	377	310.773	453.545	-142.772

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand 30.06.2021, GMA-Darstellung 2022

2. Einzelhandelssituation

Zum Zeitpunkt der Erhebung waren in Rotenburg (Wümme) 153 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 53.730 m² mit dem Schwerpunkt bei Nahrungs- und Genussmitteln sowie im Bau- und Heimwerker- / Gartenbedarf vorhanden.

Tabelle 5: Einzelhandelsbestand nach Branchen Rotenburg (Wümme)

Branche	Betriebe	Verkaufsfläche** in m ²
Nahrungs- und Genussmittel	54	15.520
Gesundheit, Körperpflege	17	2.670
Blumen, Tiernahrung, Zeitschriften	8	1.460
Bücher, Schreib- / Spielwaren	6	1.410
Bekleidung, Schuhe, Sport	21	6.140
Elektrowaren, Medien, Foto	9	3.260
Hausrat, Einrichtung, Möbel	12	7.510
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	7	12.960
Optik / Uhren, Schmuck	10	670
Sonstige Sortimente	9	2.130
Einzelhandel insgesamt	153	53.730

*GMA-Erhebungen November 2021 / September 2022 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

Räumlich finden sich ca. 45 % der Betriebe und ca. 20 % der Verkaufsflächen in der Innenstadt. Weitere Konzentrationen von Einzelhandelsbetrieben sind entlang der Harburger Straße mit familia, Jysk, Raiffeisen Markt sowie dem E-Center und an der Verdener Straße / Brauerstraße mit Edeka, Aldi sowie Lidl vorhanden. Am östlichen Ortseingang besteht der Fachmarktstandort „Wümme Park“ (u. a. Aldi, Expert, Jawoll Sonderposten) mit einer Verkaufsfläche von über 7.900 m²

Nach **Lagen und Sortimenten** befindet sich der Verkaufsflächenschwerpunkt bei den klassisch innenstadtrelevanten Sortimenten Bekleidung, Schuhe, Sport, Elektrowaren und Optik, Hörgeräte / Uhren, Schmuck in der Innenstadt. Dort konzentrieren sich auch inhabergeführte Modenhäuser sowie das Kleinkaufhaus Woolworth, außerhalb der Innenstadt finden sich Fachmärkte wie Kik, Takko oder NKD. Mit Expert ist ein Elektronikfachmarkt im Wümme Park ansässig, Elektrohaushaltsgeräte sind in größerem Umfang bei Friedrich Hausgeräte im Gewerbegebiet an der Trinidadstraße zu finden. An Streu- und dezentralen Lagen sind Gärtnereien und Einrichtungs- und Baumarktsortimente vorhanden, allerdings auch periodische Sortimente. An der Bremer Straße ist mit OBI der größte Bau- / Heimwerker- / Gartenmarkt ansässig.

III. Nachfragesituation

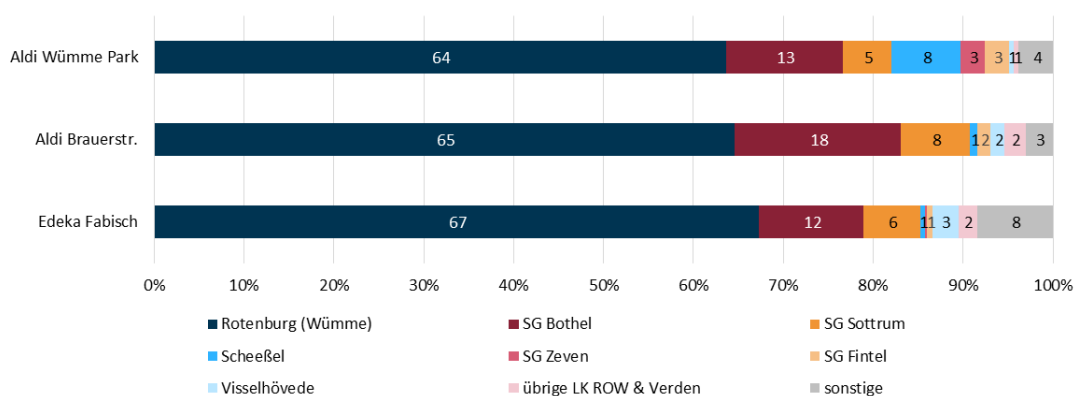
1. Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Rotenburg (Wümme)

Als Marktgebiet wird der Raum bezeichnet, in dem sich die Verbraucher zum Einkauf überwiegend auf den Einzelhandelsstandort orientieren. Bei der Abgrenzung wurden folgende Kriterien herangezogen:

- /// Angebotssituation in Rotenburg (Wümme) und im Umland
- /// siedlungs- und zentralörtliche Strukturen in Rotenburg (Wümme) und im Umland
- /// verkehrliche Gegebenheiten und die damit zusammenhängenden Zeit-Distanz-Werte.

Zur Einschätzung der Reichweite der Lebensmittelmärkte erfolgte im Juni 2022 an einem Freitagnachmittag (jeweils 3 Stunden) eine Kundenbefragung zu deren Wohnort. Die Lebensmittelmärkte weisen eine sehr hohe Kundenfrequenz auf, so dass innerhalb kurzer Zeit viele Kunden befragt werden können. So wurden vor den Edeka Fabisch, Aldi im Wümme Park und Aldi in der Brauerstraße 693 Kunden befragt.

Abbildung 6: Kundenanteile nach Standorten

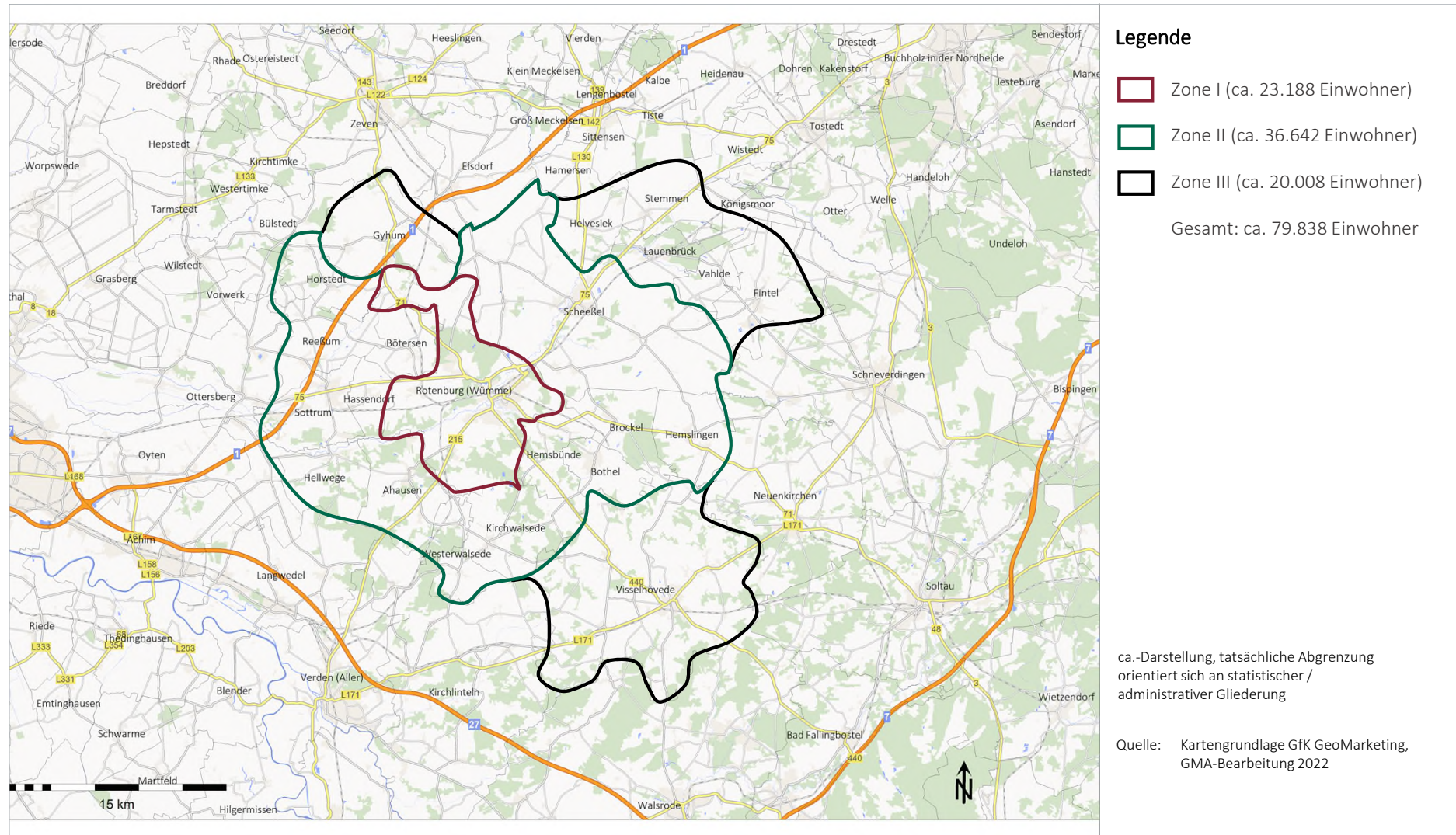


GMA-Kundenbefragung 06 / 2022, Angaben in %

Die **Kundenaufteilung** zeigt, dass die Lebensmittelmärkte zu einem Großteil von Kunden aus der Stadt selbst aufgesucht werden und Verbraucher aus den Samtgemeinden Bothel und Sottrum und Scheeßel hier einkaufen. Das Marktgebiet umfasst neben der Stadt Rotenburg (Wümme) die Samtgemeinden Bothel, Sottrum und Fintel sowie die Stadt Visselhövede und die Gemeinden Scheeßel und Gyhum. Insgesamt sind rd. 76.980 Einwohner im Marktgebiet des Einzelhandels der Stadt Rotenburg (Wümme) wohnhaft. Aufgrund der Lage der einzelnen Gemeinden im Umland wird eine Einteilung nach Zonen vorgenommen:

- /// Zone I: Rotenburg (Wümme) ca. 22.560 EW
- /// Zone II: SG Bothel, SG Sottrum, Scheeßel ca. 36.780 EW
- /// Zone III: Visselhövede, SG Fintel ca. 17.620 EW

Karte 2: Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Rotenburg (Wümme)



2. Kaufkraftvolumen für den Einzelhandel in Rotenburg (Wümme)

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft¹⁶ (inkl. Apotheken und Ladenhandwerk) pro Kopf der Wohnbevölkerung in Deutschland derzeit bei ca. 6.760 € p. a. Davon entfallen auf

- /// periodischer Bedarf ca. 3.498 € p. a.
- /// aperiodischer Bedarf ca. 3.262 € p. a.

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist das lokale Kaufkraftniveau zu berücksichtigen. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet, d. h. in einem Raum mit hohem Einkommen und geringer Arbeitslosigkeit liegt ein hohes Kaufkraftniveau vor. Für die Stadt Rotenburg (Wümme) liegt dieses mit 97,3 leicht unter dem Bundesdurchschnitt.¹⁷ Dies gilt auch für Gyhum, Lauenbrück, Scheeßel und Visselhövede liegen etwa im Bundesdurchschnitt. Überdurchschnittliche Kaufkraftwerte ergeben sich für Brockel (105,9), Westerwalsede (107,1), Kirchwalsede (107,1), Ahausen (107,2), Bötersen (107,7), Hemsbünde (114,0) und Hellwege (121,1). Die ca. 79.800 Einwohner im Marktgebiet repräsentieren ein Kaufkraftvolumen von ca. 523 Mio. €. Auf die Hauptsortimente verteilt sich das Kaufkraftvolumen wie folgt:

Tabelle 6: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft des Einzelhandels in Rotenburg (Wümme)

Branche	Kaufkraft in Mio. € 2022			
	Zone I	Zone II	Zone III	Marktgebiet gesamt
Nahrungs- und Genussmittel	62,1	106,4	50,3	218,8
Gesundheit, Körperpflege	10,2	17,5	8,3	36,0
Blumen, zool. Bedarf, Zeitschriften	4,5	7,8	3,7	16,0
Bücher, Schreib-, Spielwaren	5,3	9,1	4,3	18,7
Bekleidung, Schuhe, Sport	15,1	25,9	12,2	53,2
Elektrowaren, Medien, Foto	12,9	22,1	10,5	45,5
Hausrat, Einrichtung, Möbel	14,1	24,2	11,4	49,7
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	12,0	20,6	9,7	42,3
Optik, Uhren, Schmuck	3,5	6,1	2,9	12,5
sonstige Sortimente	8,6	14,8	7,0	30,4
aperiodischer Bedarf insgesamt	86,2	148,1	70,0	304,3
Einzelhandel insgesamt	148,3	254,5	120,3	523,1

GMA-Berechnungen 2022 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

Zukünftig ist aufgrund der zu erwartenden Einwohnerzuwächse mit einer weiterhin steigenden Kaufkraft auszugehen.

¹⁶ Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft umfasst die Anteile der Kaufkraft in € pro Kopf und Jahr, die für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung stehen

¹⁷ Verwendung regionaler Kaufkraftkennziffern von MB Research 2022.

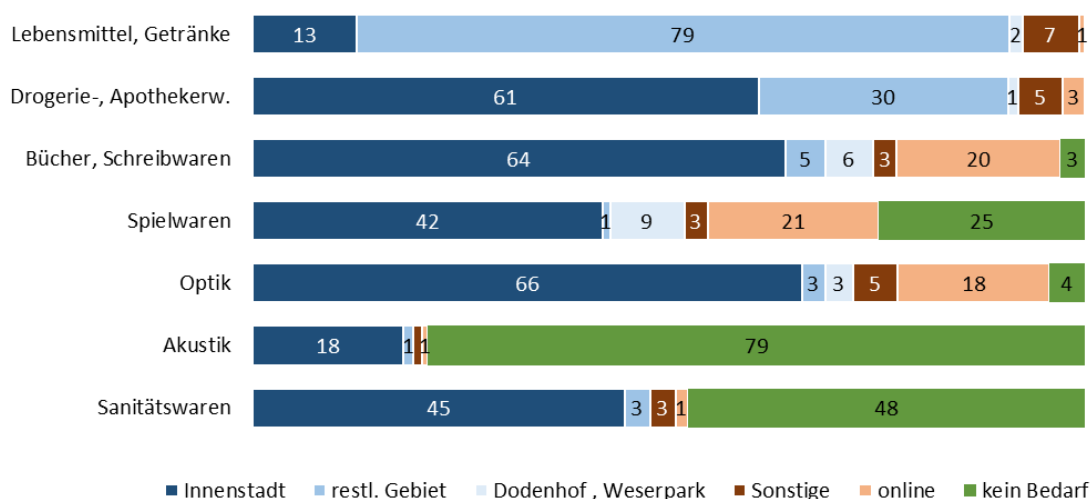
3. Auswertung der Befragung zur Einkaufsorientierung

Zur Bewertung des Einzelhandelsstandortes Rotenburg (Wümme) und um Anregungen der Bürger in Bezug auf Einzelhandel, Gastronomie und Stadtgestaltung entgegen zu nehmen, wurde vom 18. Februar bis 18. März 2022 eine Onlinebefragung durchgeführt. Der Fragebogen enthielt sowohl Fragen für das Innenstadtkonzept, als auch für das Einzelhandelskonzept und war über die Homepage der Stadt Rotenburg (Wümme) abrufbar. Insgesamt haben sich 807 Personen und fast 10 % der Rotenburger Haushalte an der Onlinebefragung beteiligt. An dieser Stelle soll die Einkaufsorientierung auszugswise thematisiert werden, die gesamte Befragung ist als separater Bericht zusammengefasst worden.

Frage: „Wo kaufen Sie die folgenden Sortimente hauptsächlich ein?“

Zu den Sortimenten, welche am häufigsten in Rotenburg (Wümme) gekauft werden, gehören Lebensmittel, Getränke und Drogerie-, Apothekerwaren mit jeweils über 90 %. Die Rotenburger Innenstadt wird außerdem insbesondere für Bücher, Schreibwaren; Spielwaren, Optik und Sanitätswaren sowie Bekleidung aufgesucht. Berücksichtigt man den insgesamt geringen Bedarf an (Hörgeräte-) Akustik, so nimmt die Innenstadt hier die absolute Top-Position ein.

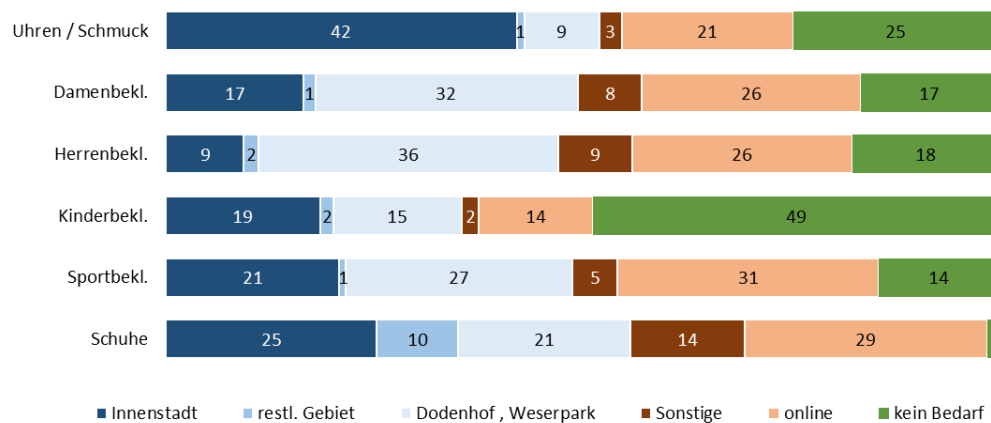
Abbildung 7: Räumliche Einkaufshäufigkeit (1)



Onlinebefragung: n = 786 GMA 2022

Bei Büchern, Schreibwaren, Spielwaren und sogar Optik nimmt inzwischen der Onlinehandel eine große Bedeutung ein. Dieses Bild setzt sich auch bei den unterschiedlichen Bekleidungs-sortimenten, Uhren / Schmuck, bei Sport und Schuhen fort. In diesen Sortimenten ist allerdings eine deutliche Einkaufsorientierung auf die regional bedeutsamen Einkaufszentren Dodenhof und Weserpark festzustellen, die z. B. für Herrenbekleidung den bevorzugten Anlaufpunkt darstellen.

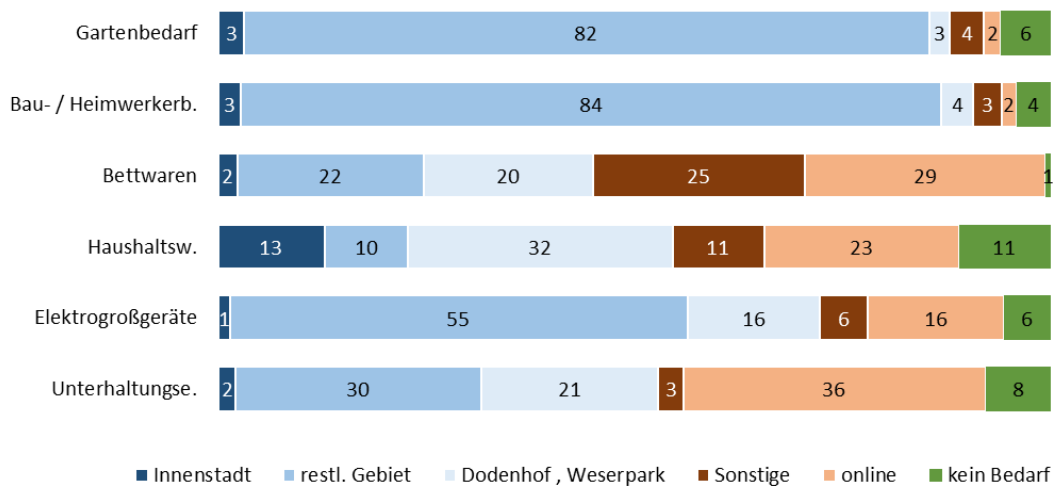
Abbildung 8: Räumliche Einkaufshäufigkeit (2)



Onlinebefragung: n = 786 GMA 2022

Der Rotenburger Einzelhandel liegt in der Gunst der Kunden hingegen deutlich vorne in den Sortimenten Gartenbedarf, Bau- / Heimwerkerbedarf und bei Elektrogroßgeräten. Bei Unterhaltungselektronik, Haushaltswaren und Bettwaren zeigt sich ein insgesamt diffuses Bild, hier sind Mehrfachorientierungen nach Rotenburg, in die regionalen Shopping-Center, ins Internet und an sonstige Standorte erkennbar.

Abbildung 9: Räumliche Einkaufshäufigkeit (3)



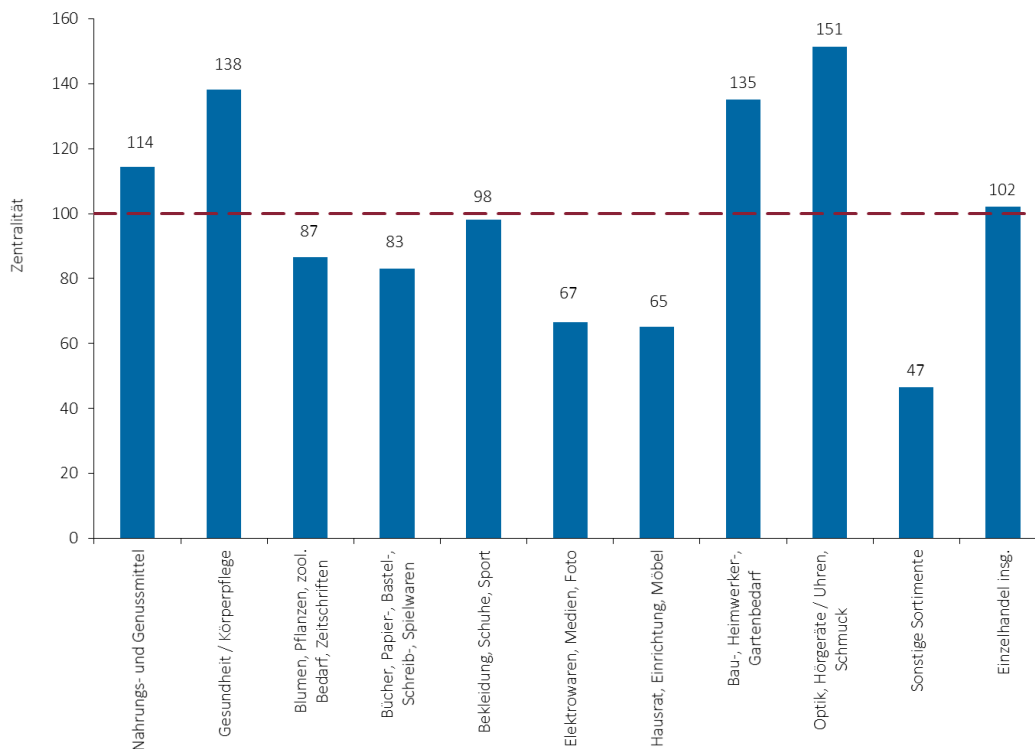
Onlinebefragung: n = 786 GMA 2022

4. Zentralität

Als wichtige Orientierung für die Versorgungsbedeutung einer Gemeinde sowie für das Entwicklungspotenzial dient die Zentralitätskennziffer. Die **einzelhandelsrelevante Zentralität** zeigt das Verhältnis zwischen Umsatz und einzelhandelsbezogener Kaufkraft der Bevölkerung. Werte von über 100 kommen zustande, wenn mehr durch den Einzelhandel umgesetzt wird, als Kaufkraft am Ort vorhanden ist. Die Einzelhandelszentralität variiert dabei deutlich zwischen den Branchen.

Die Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Rotenburg (Wümme) erwirtschaften einen Umsatz von rd. 151 - 152 Mio. €. Diesem Umsatz steht ein Kaufkraftvolumen von rd. 148,3 Mio. € gegenüber, sodass die Zentralität – bezogen auf alle Einzelhandelssortimente – bei etwa 102 % liegt.

Abbildung 10: Einzelhandelszentralität in Rotenburg (Wümme) nach Hauptwarengruppen



100 = ausgeglichene Umsatz-Kaufkraft-Relation; sonstige Sortimente: Sportgeräte, Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, Gebrauchsgüter); GMA-Darstellung 2022 (ca.-Werte, gerundet)

Im periodischen Bedarf wird eine Zentralität von ca. 106 % erreicht, was neben Nahrungs- und Genussmitteln auch auf Gesundheit / Körperpflege und die Versorgungsfunktion des Mittelzentrums im medizinischen Bereich zurückzuführen ist, die sich außerdem auch bei den Sanitätshäusern, Optik und Hörgeräten zeigt.

Die höchsten Zentralitäten erreicht das Sortiment Optik, Hörgeräte / Uhren, Schmuck. Bei Bekleidung, Schuhe, Sport wird eine Zentralität von ca. 92 % erreicht, mit dem ausgeprägten Elektroangebot ist trotz Onlinehandel und regionaler Wettbewerbsstrukturen auch in dieser Branche eine hohe Zentralität von 98 festzustellen.

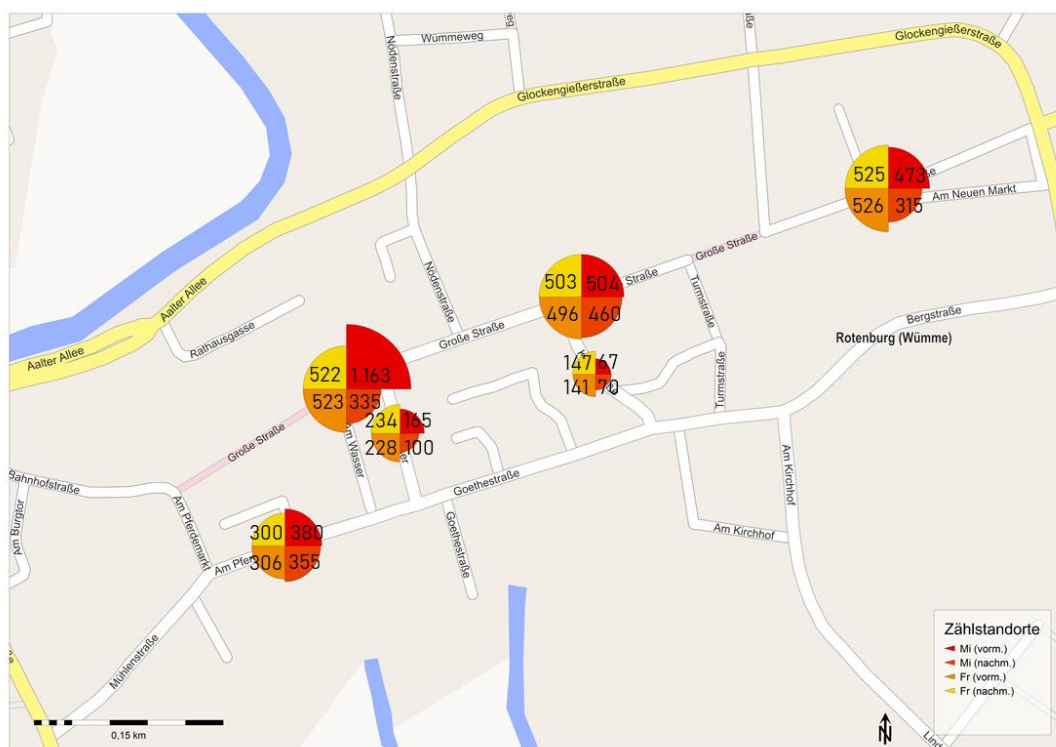
5. Ergebnisse der Passantenfrequenzmessung

Am Mittwoch, den 29.06.2022 und am Freitag, den 01.07.2022 wurde in der Innenstadt von Rotenburg (Wümme) eine Passantenfrequenzmessung durchgeführt. Hierzu wurde an sechs Zählstandorten in einem Zeitraum von 10:00 bis 12:00 Uhr und von 14:00 bis 16:00 Uhr die Zahl der Passanten gezählt, die Auswertung erfolgte stündlich. Dabei wurden die gleichen Standorte gewählt wie bei der letzten Frequenzmessung im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes 2009, die am Mittwoch den 17. und Freitag den 19. Juni 2009 durch die BBE durchgeführt wurde (jeweils eine Stunde am Vormittag und eine Stunde am Nachmittag¹⁸). An folgenden Standorten wurde gezählt:

- /// Zählpunkt 1: Große Straße / Neuer Markt
- /// Zählpunkt 2: Große Straße / Kirchstraße
- /// Zählpunkt 3: Kirchstraße
- /// Zählpunkt 4: Große Straße / Brücke
- /// Zählpunkt 5: Am Wasser
- /// Zählpunkt 6: Goethestraße

Die folgende Abbildung 11 zeigt die zusammengefassten Ergebnisse der 6 Zählstandorte, differenziert nach Tagen und Zeiten:

Abbildung 11: Passantenfrequenzen pro Stunde nach Standort (Durchschnittswerte)



Quelle: GMA-Passantenfrequenzmessung 2022

¹⁸ Die genaue Tageszeit der Zählung aus 2009 war nicht angegeben, daher wurde zur Vergleichbarkeit jeweils über zwei Stunden gezählt und dann ein Mittelwert für Vor- und Nachmittag gebildet.

Die höchsten Passantenfrequenzen wurden entlang der Haupteinkaufsstraße Große Straße gemessen, wobei sich bei den einzelnen Zählpunkten zwischen Mittwoch und Freitag teils deutliche Unterschiede ergeben. Die mit Abstand höchsten Frequenzen wurden am Mittwochvormittag am Zählpunkt 4 (Große Straße / Brücke) festgestellt. Dies ist der Eingang von der Haupteinkaufsstraße zum Pferdemarkt, wo mittwochs und donnerstags von 07:00 – 12:30 der Wochenmarkt stattfindet. Am Mittwoch nehmen die Frequenzen an den meisten Zählpunkten zum Nachmittag ab, am oben genannten Zählpunkt 4 beispielsweise um knapp 70 %. Am Neuen Markt, wo der Wochenmarkt früher stattgefunden hat, fällt die Passantenfrequenz über den Tag um knapp ein Drittel ab. Dies gilt auch für den Zählpunkt 5 (Am Wasser), während die Frequenzen im Bereich Kirchstraße und an der Goethestraße um weniger als 10 % schwanken.

Tabelle 7: Auswertung Passantenfrequenzen Mittwoch

Mittwoch	Zählpunkt 1 Große Straße / Neuer Markt	Zählpunkt 2 Große Straße / Kirchstraße	Zählpunkt 3 Kirchstraße	Zählpunkt 4 Große Straße / Brücke	Zählpunkt 5 Am Wasser	Zählpunkt 6 Goethestraße
10:00 - 11:00	422	453	58	1.167	153	328
11:00 - 12:00	523	555	76	1.158	177	432
vormittags / h	473	504	67	1.163	165	380
14:00 - 15:00	309	465	85	341	109	361
15:00 - 16:00	320	455	55	329	91	349
nachmittags / h	315	460	70	335	100	355

Quelle: GMA-Passantenfrequenzmessung 2022

Am Freitag bleibt zwar der Sondereffekt durch den Wochenmarkt aus, mit Ausnahme der Goethestraße sind allerdings durchweg höhere Passantenfrequenzen festzustellen, die sich auch von Vormittag bis Nachmittag kaum verändern. Die Verbindungsstraßen Kirchstraße und Am Wasser verzeichnen am Freitag sogar eine etwa doppelt so hohe Frequenz wie am Mittwoch.

Tabelle 8: Auswertung Passantenfrequenzen Freitag

Freitag	Zählpunkt 1 Große Straße / Neuer Markt	Zählpunkt 2 Große Straße / Kirchstraße	Zählpunkt 3 Kirchstraße	Zählpunkt 4 Große Straße / Brücke	Zählpunkt 5 Am Wasser	Zählpunkt 6 Goethestraße
10:00 - 11:00	516	501	144	513	222	297
11:00 - 12:00	536	490	138	533	233	315
vormittags / h	526	496	141	523	228	306
14:00 - 15:00	527	503	146	510	232	289
15:00 - 16:00	522	502	147	533	236	310
nachmittags / h	525	503	147	522	234	300

Quelle: GMA-Passantenfrequenzmessung 2022

Im Vergleich zu der Zählung aus dem Jahr 2009 sind die Passantenfrequenzen in der Innenstadt von Rotenburg (Wümme) im Jahr 2022 um ca. 8 % geringer ausgefallen. Dabei ist auch eine Verlagerung der Passantenströme innerhalb der Große Straße festzustellen, im Osten (Neuer Markt, Kirchstraße) sind die Zahlen um knapp ein Drittel gesunken während sie im westlichen Bereich an der Brücke und Am Wasser teils deutlich gesteigert werden konnten.

Tabelle 9: Veränderung der Passantenfrequenzen 2009 - 2022

Frequenz / h	Zählpunkt 1 Große Straße / Neuer Markt	Zählpunkt 2 Große Straße / Kirchstraße	Zählpunkt 3 Kirchstraße	Zählpunkt 4 Große Straße / Brücke	Zählpunkt 5 Am Wasser	Zählpunkt 6 Goethestraße
	in %					
Mittwoch Vormittag	-41	-35	-47	+140	+15	+29
Mittwoch Nachmittag	-59	-41	-44	-29	-13	-3
Freitag Vormittag	+6	-38	+37	+14	+40	-26
Freitag Nachmittag	+5	-16	+107	+60	+132	+12
absolut	-28	-34	+/-0	+46	+39	+/-0

Quelle: GMA-Passantenfrequenzmessung 2022, Einzelhandelskonzept Rotenburg (Wümme) 2009

Mit einem Rückgang um ca. 59 % am Mittwochnachmittag ist der Rückgang am Neuen Markt am deutlichsten, am Freitag konnte dieser Standort jedoch sogar knapp um 5 – 6 % zulegen. Kirchstraße und Goethestraße verzeichnen andere Frequenzen im Tagesverlauf, in der Summe ergeben sich an diesen Standorten jedoch kaum Änderungen.

IV. Bewertung des Einzelhandelsangebotes und Potenziale

1. Bewertung des Einzelhandelsangebotes im periodischen Bedarf

Ausschlaggebend für eine gute Versorgungsqualität sind nicht nur die jeweilige Größe der einzelnen Betriebe, sondern vielmehr auch deren Verhältnis zueinander und der Bezug zur jeweiligen Einwohnerzahl. So ist eine ausreichende wirtschaftliche Tragfähigkeit für Supermärkte gewährleistet, wenn rd. 6.000 – 7.000 Einwohner auf einen Supermarkt entfallen, der Referenzwert für Lebensmitteldiscounter liegt bei rd. 5.000 Einwohner.

Mit fünf **Lebensmitteldiscountern** und vier **Lebensmittelvollsortimentern** sind beide Betriebstypen in Relation zur Einwohnerzahl in etwa proportional vertreten. Die einzelnen Märkte / Discounter werden wie folgt bewertet:

- / Das modernisierte **E-Center** an der Harburger Straße befindet sich in einer für SB-Warenhäuser typischen, zweckmäßigen Immobilie, weist allerdings einen zeitgemäßen Marktauftritt auf. Die Verkaufsfläche fällt mit ca. 2.480 m² für ein E-Center angemessen aus.
- / Der **famila** Markt Auf dem Rüschtal stellt mit ca. 2.810 m² Verkaufsfläche eine leistungsfähige, betriebsarttypische Filiale dar.
- / **Edeka Fabisch** weist für diesen sehr stark frequentierten Markt mit ca. 1.550 m² Verkaufsfläche eher eine kleine Einheit auf.
- / Der **Rewe** Supermarkt Familie von Fintel in der Große Straße ist modern und auf ca. 1.840 m² Verkaufsfläche großzügig gestaltet. Die Anzahl der Parkplätze fällt eher gering aus, was für Lagen in der zentralen Fußgängerzone typisch ist.
- / Der **Aldi** Discounter im Wümme Park weist eine für Fachmarktzentren typische, funktionale Gestaltung auf. Mit knapp 970 m² Verkaufsfläche handelt es sich um eine noch durchschnittliche, betreiberübliche Filiale.
- / Der **Aldi** Discounter am Grafeler Damm Ecke Brauerstraße belegt gemeinsam mit dem Getränkemarkt Hol'Ab! eine typische Discounterimmobilie mit Satteldach. Die Verkaufsfläche ist mit ca. 830 m² unterdurchschnittlich groß, der modernisierte Markt weist dennoch einen zeitgemäßen Marktauftritt auf. Durch die dichte Einfamilienhausbebauung im Umfeld sind jedoch kaum Potenzialflächen vorhanden.
- / Die Filiale von **Lidl** an der Brockeler Straße liegt gegenüber dem Wümme Park und weist eine Verkaufsfläche von ca. 1.270 m² auf. Bei dem modernisierten Markt mit zeitgemäßem Marktauftritt handelt es sich um einen für den Betreiber üblichen Standort.
- / Der **Lidl** Discounter an der Brauerstraße stellt mit ca. 1.150 m² Verkaufsfläche und zeitgemäßem Marktauftritt eine durchschnittliche Filiale des Betreibers Lidl dar. Für Neuansiedlungen werden inzwischen größere Verkaufsflächen angestrebt, die Entwicklungsmöglichkeiten am Standort sind durch die angrenzende Wohnbebauung eingeschränkt. Für diesen Markt ist die Verlagerung an das neu entstehende Quartier am Kalandshof vorgesehen, am bisherigen Standort soll Wohnbebauung entstehen.
- / Der **Penny** Discounter an der Mühlenstraße fällt hinsichtlich der Verkaufsfläche mit ca. 750 m² etwas kleiner aus, auch die Anzahl der objektetigen Parkplätze ist begrenzt. Darüber hinaus handelt es sich um eine moderne Filiale.

- Mit den **Getränkemärkten** von Edeka und Hol ab (2x im Stadtgebiet, im Standortverbund mit Aldi an der Grafeler Straße und im Wümme Park) ist eine gute Versorgungssituation gegeben.

Das Angebot in den weiteren Sortimenten des periodischen Bedarfs wird wie folgt bewertet:

- Ein Angebot bei **Drogeriewaren** ist durch die beiden Drogeriemärkte von Rossmann an der Große Straße (ca. 520 m² Verkaufsfläche) und im Wümme Park (ca. 460 m² Verkaufsfläche) gewährleistet, ergänzt durch die Randsortimente der Supermärkte und Discounter sowie zwei Parfümerien in der Innenstadt. Am Kalandshof soll ein dritter Drogeriemarkt (dm Drogerie) angesiedelt werden.
- Der Besatz an **Apotheken** ist für die Größe der Stadt als sehr gut zu beurteilen. Insgesamt sind acht Apotheken vorhanden, davon fünf in der Innenstadt und eine im Nahversorgungszentrum Verdener Straße. Ergänzend ist auf insgesamt fünf Sanitätshäuser hinzuweisen, davon zwei in der Innenstadt und drei im Bereich Harburger Straße.
- Das Angebot bei **Blumen** ist durch insgesamt 4 kleinere Fachgeschäfte, eine Gärtnerei und den Blumenshop im E-Center gut aufgestellt.
- Das Angebot bei **Tiernahrung** verteilt sich auf den Fachmarkt Das Futterhaus, den Raiffeisenmarkt und die Fachabteilungen der Supermärkte und Discounter. Auch Jawoll Sonderposten im Wümme Park bietet zoologischen Bedarf und Tiernahrung an.

Das Angebot im periodischen Bedarf wird durch Fachhandelsbetriebe wie Bauern- und Feinkostläden (u. a. Kaya Feinkost, Arko, Fass & Feines, Weinimport), ein Reformhaus, internationale Anbieter (u. a. Adna, Mix Markt), einen Unverpacktladen und einen kleinen Biomarkt ergänzt. Weiterhin sind Anbieter des Lebensmittelhandwerks (16 Bäckereien, 2 Fleischereien), mehrere Kioske und vier Tankstellenshops zu nennen.

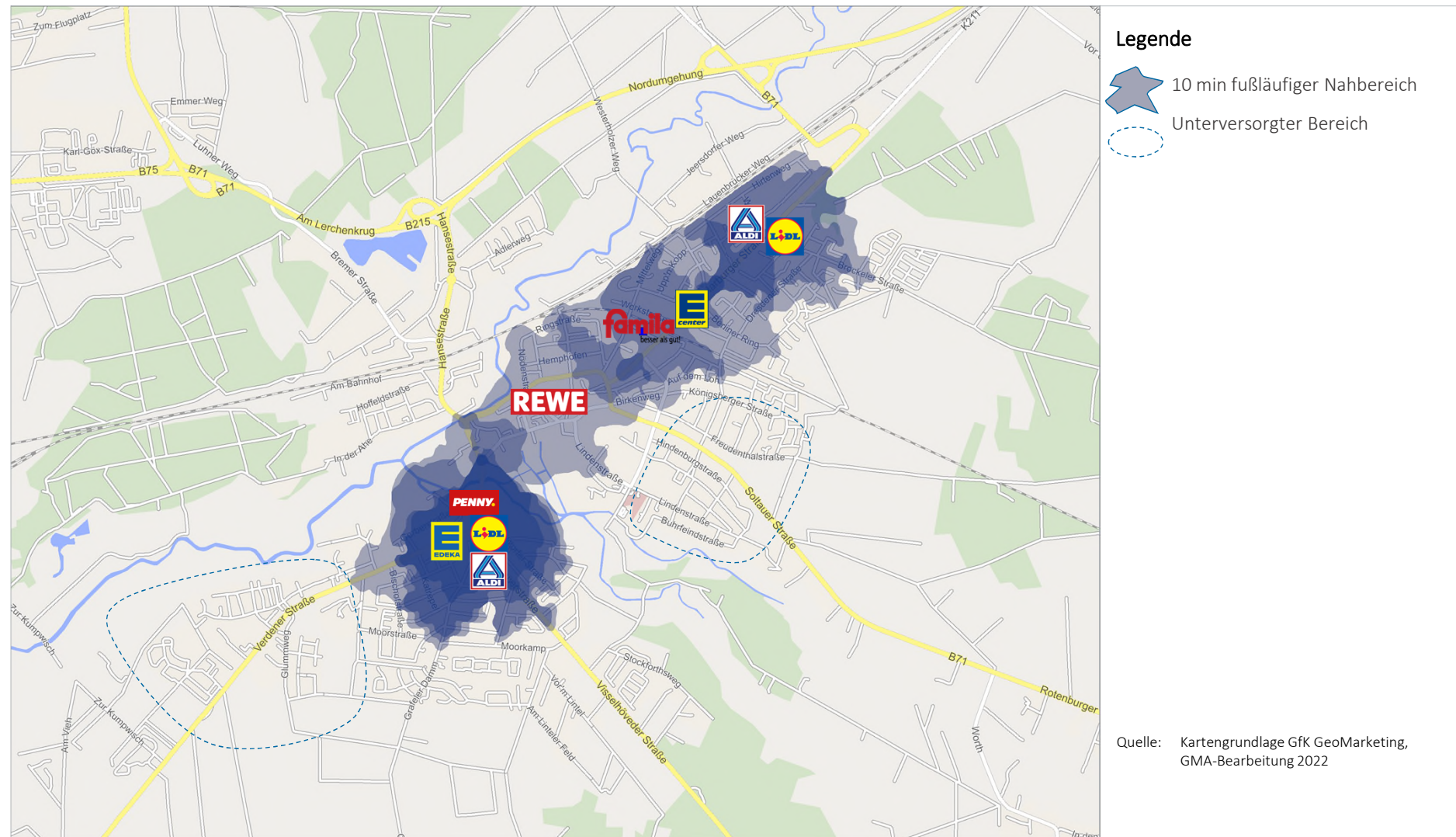
2. Nahversorgungssituation

Die Lebensmittelmärkte sind als Hauptträger der Nahversorgung zu klassifizieren, weitere Betriebe des täglichen Bedarfs kommen ergänzend hinzu. Die Betriebstypen unterscheiden sich in einer Vielzahl von Kriterien, dies betrifft nicht nur die Größe, sondern auch die Sortimentszusammensetzung sowie den Bedeutungsgrad für die wohnortnahe Versorgung.

Die Nahversorgungsstruktur und -qualität in Rotenburg (Wümme) wird insbesondere durch die vier Supermärkte und fünf Discounter geprägt. Wichtig ist mit Blick auf die quartiersnahe Versorgung deren räumliche Verteilung. Zur Bewertung der räumlichen Versorgungssituation wurde um die Standorte der Lebensmittelmärkte jeweils eine fußläufige Laufdistanz von 1.000 m gesetzt,¹⁹ welche etwa zehn Gehminuten entspricht. Es soll aufgezeigt werden, wie viele Einwohner in kurzer Distanz zu einem Lebensmittelmarkt wohnen und damit theoretisch als versorgt gelten.

¹⁹ Die 10 min-fußläufige Entfernungen wird mit Hilfe einer Geomarketing-Software auf Basis der vorhandenen Straßenzüge berechnet. Dabei werden städtebauliche Gegebenheiten mit einbezogen (z. B. Autobahnen, Fluss, Bahntrassen als Zäsur). Größtenteils nicht berücksichtigt, werden jedoch Abkürzungen oder „Schleichwege“ (z. B. über Parkflächen, Grünanlagen).

Karte 3: Fußläufige Nahbereiche der wesentlichen Lebensmittelanbieter



Im Südwesten der Kernstadt sorgen Penny, Edeka, Lidl und Aldi im Nahversorgungszentrum Verdener Straße für eine Abdeckung der Wohngebiete, wobei aus den Randlagen mehr als 10 Gehminuten in Kauf genommen werden müssen. Dies trifft z. B. auf die Wohngebiete südlich des Moorkamps zu. In der Innenstadt sichert Rewe die fußläufige Nahversorgung, die übrigen Anbieter sind entlang der Harburger Straße aufgereiht und sorgen für eine überwiegend flächendeckende Nahversorgung entlang dieser Siedlungsachse.

Räumliche Nahversorgungslücken sind im Bereich der westlichen Verdener Straße erkennbar, diese wird durch die Verlagerung von Lidl an das Neubaugebiet am Kalandshof jedoch geschlossen. Auch aus den Wohngebieten an der Soltauer Straße müssen mehr als 10 Gehminuten in Kauf genommen werden, allerdings sind sowohl Rewe in der Innenstadt als auch die großen Supermärkte famila und E-Center von hier gut mit dem Fahrrad bzw. dem Pkw erreichbar.

3. Bewertung des Einzelhandelsangebotes im aperiodischen Bedarf

Die Angebotssituation in den aperiodischen Sortimenten wird wie folgt bewertet:

- Bei **Büchern / Schreibwaren** sind in der Innenstadt insgesamt drei Fachbuchhandlungen vertreten (Buchhandlungen Müller und Mauer, Buch und Aktuelles), was auch für ein Mittelzentrum positiv hervorzuheben ist. Bei Bürobbedarf sind mit Hamelberg und Klemme zwei Fachgeschäfte vorhanden. Entwicklungspotenziale bei Büchern sind angesichts des hohen Online-Anteils in diesem Segment kaum mehr gegeben.
- Das Angebot bei **Spielwaren** wird durch das Fachgeschäft Spielwaren Röhrs (Spielwaren und Modellbau) in der Innenstadt und die Fachabteilungen bei famila, E-Center und Jawoll Sonderposten geprägt. Entwicklungspotenziale bei Spielwaren sind aufgrund des hohen Online-Anteils eingeschränkt.
- Bei **Bekleidung** ist ein umfangreiches, aber überwiegend kleinteiliges Angebot vorhanden, welches durch inhabergeführte Fachgeschäfte, wie u. a. Modehaus Kammann, Becker Moden oder Fashion Tree geprägt wird. Flächengrößter Anbieter in der Innenstadt ist das Kleinkaufhaus Woolworth mit ca. 770 m² Verkaufsfläche. Kinderbekleidung wird durch Ernsting's family sowie das Kinderhaus am Wasser angeboten. Im Niedrigpreissegment wird das Angebot außerhalb der Innenstadt durch die Fachmärkte Kik, Takko, und NKD ergänzt.
- **Schuhe / Lederwaren** werden in den drei filialisierten Schuhfachmärkten Schuh Mann, ABC Schuh-Center und Deichmann angeboten, außerdem ist auf Lederwaren Herbig hinzuweisen. Mit Ausnahme von Deichmann (Wümme Park) konzentriert sich das Angebot auf die Rotenburger Innenstadt. Auch hier dürften derzeit aufgrund der spezifischen Situation und des hohen Onlineanteils kaum Entwicklungsmöglichkeiten ableitbar sein, höchstens für spezialisierte Anbieter im Kleinflächenbereich.
- **Sportartikel** werden hauptsächlich bei Sport Lehmann angeboten, Sportschuhe finden sich auch bei den größeren Schuhfachmärkten. Ergänzend ist auf den FCR24.shop Campingbedarf hinzuweisen.
- Die Sortimente **Elektrowaren, Medien, Foto** sind in Rotenburg gut vertreten. Mit Expert ist ein klassischer Elektrofachmarkt vorhanden, Friedrich Hausgeräte ist auf Elektrogroßgeräte spezialisiert. Weiter sind kleinere Elektrofachgeschäfte wie Electronic Partner (EP:) anzutreffen, ein Fotogeschäft und mehrere Handyläden. Im IT-Bereich ist u. a. auf Computer

Bassen hinzuweisen. Auch in diesen Segmenten ist mit Blick auf die Zuwächse im Online-Handel kein größeres Entwicklungspotenzial erkennbar.

- /// In den Sortimenten **Optik, Akustik** und **Uhren, Schmuck** ist mit vier Optikern (je zwei filialisiert, zwei inhabergeführt) und drei Hörgeräteakustikern eine gute Ausstattung vorhanden. Darüber hinaus sind drei Juweliergeschäfte ansässig.
- /// Im Sortimentsbereich **Hausrat, Einrichtung, Möbel** stellt Jysk den größten Betrieb dar, im Möbelbereich sind weitere Spezialanbieter für Büromöbel, Matratzen und Küchen vorhanden. Bei den Haushaltswaren konzentriert sich das Angebot auf Deko- und Geschenkartikel, etwa bei Jette C, Unikat oder in der Depot-Abteilung von famila. Ein klassisches Haushaltswarengeschäft ist nicht vorhanden, dafür gibt es ein Stoffgeschäft und Antiquitäten. Durch die Nähe zu XXXLutz Dodenhof in Posthausen sind Entwicklungspotenziale nicht vorhanden.
- /// Im **Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf** ist mit dem OBI-Baumarkt, den Gärtnereien Grewe und Kalandshof sowie dem Raiffeisenmarkt und ergänzenden Spezialbetrieben (u. a. Farben, Sanitär) ein grundsätzlich gutes Angebot vorhanden. Mit ca. 7.370 m² fällt der OBI-Baumarkt für ein Mittelzentrum jedoch eher klein aus, im Baumarktbereich sind noch Potenziale zum Ausbau des Angebotes vorhanden.
- /// Bei **Fahrrädern** sind mit dem Radkontor Rotenburg, Radsport Vento und Zweirad Schütz mehrere kleinere Anbieter vorhanden. Angesichts der wachsenden Bedeutung von E-Bikes ist ein weiterer Angebotsausbau sinnvoll.
- /// Mit dem Jawoll-Markt ist ein großflächiger Sonderpostenmarkt vertreten, auch TEDi ist vertreten. Second-Hand für Kinder findet sich in Bohnhof's Zwergenladen, außerdem ist auf das Sozialkaufhaus Karo (Diakonie) hinzuweisen.

V. Einzelhandelskonzept für Rotenburg (Wümme)

1. Ziele des Einzelhandelskonzeptes

Zur Sicherung und gezielten Weiterentwicklung des lokalen Einzelhandels ist die Verabschiedung eines Einzelhandelskonzeptes zu empfehlen, welches künftig als Grundlage zur Beurteilung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben im Zuge der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung herangezogen werden sollte²⁰. Dieses berücksichtigt auch die übergeordneten Ziele der Landesplanung (LROP 2017).

Die wesentlichen Ziele für die Einzelhandelsentwicklung in Rotenburg (Wümme) werden wie folgt gesehen:

- /// Sicherung und Ausbau der mittelzentralen Versorgungsfunktion
 - Erhalt und zielgerichteter Ausbau des Einzelhandelsangebotes
 - Stärkung und Sicherung der quartiersnahen Nahversorgung
 - 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 / Hotellerie, medizinische Praxen, kulturelle und freizeitbezogene Einrichtungen.

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

- /// **Sortimentskonzept:** Die Sortimentsliste definiert ortsspezifisch die nahversorgungs- und zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimente und dient damit als Grundlage für die bauplanungsrechtliche Beurteilung großflächiger Ansiedlungs- 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. An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass ein Einzelhandelskonzept nur die Rahmenbedingungen für eine adäquate Entwicklung bereitstellt. Es entbindet nicht von Modernisierungs- und Aufwertungsmaßnahmen in den zentralen Versorgungsbereichen.

²⁰ Durch den Beschluss des Rates wird diese informelle Planungsgrundlage zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist damit im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen.

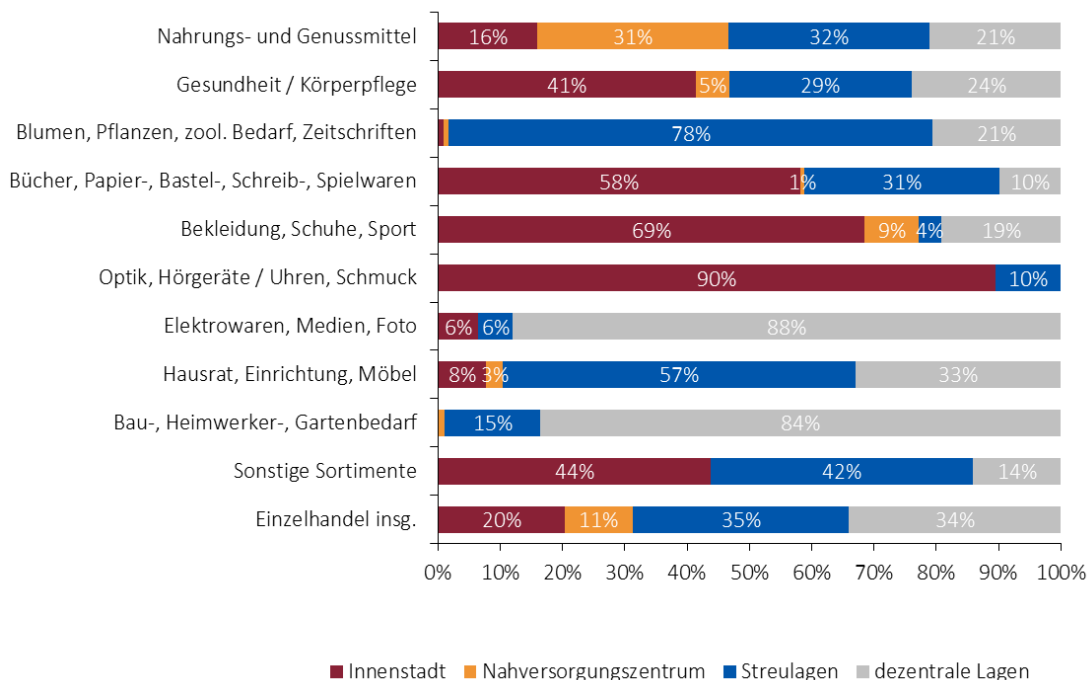
2. Sortimentskonzept

Für das **Sortimentskonzept** wird geklärt, welche Sortimente hinsichtlich des Angebotscharakters, der Attraktivität der Sortimente sowie der Betriebsstrukturen heute dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet werden bzw. zukünftig zugeordnet werden sollen. Diese Sortimente werden als **zentrenrelevant** bezeichnet.

Im Allgemeinen sind **zentrenrelevante Sortimente** Warengruppen, bei denen von einem besonderen „Gefährdungspotenzial“ für die gewachsenen Zentren auszugehen ist, wenn diese außerhalb der Zentren angeboten werden. Auf das Vorhandensein dieser Sortimente und deren Anziehungskraft gründet sich das aus städtebaulicher Sicht wünschenswerte „Einkaufserlebnis“ bzw. eine zusätzliche Belebung der integrierten Lagen (z. B. durch Verbundkäufe). Zu zentrenrelevanten Sortimenten gehören **nahversorgungsrelevante Sortimente**, da eine möglichst wohnortnahe Versorgung im periodischen Bedarf erreicht werden sollte. Das Angebot an **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** stellt an städtebaulich nicht integrierten Standorten keine wesentliche Gefährdung für zentrale Lagen dar.

Die Einstufung der Sortimente orientiert sich an der räumlichen Verteilung des Einzelhandels in Rotenburg (Wümme), den rechtlichen Vorgaben und berücksichtigt die städtebaulichen Zielsetzungen. So können z. B. Branchen, die derzeit nicht im zentralen Versorgungsbereich angeboten werden bzw. dort nicht ihren Verkaufsflächenschwerpunkt aufweisen, als zentrenrelevant eingestuft werden. Voraussetzung ist, dass Ansiedlungen im zentralen Versorgungsbereich möglich erscheinen und dort zu einer maßgeblichen Steigerung der Attraktivität des Einzelhandelsstandortes beitragen.

Abbildung 12: Einzelhandelsbestand in Rotenburg (Wümme) nach Lagen



GMA-Darstellung 2022

Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den zentrenrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

Tabelle 10: Sortimentsliste des Einzelhandels von Rotenburg (Wümme)

Nahversorgungsrelevante Sortimente = periodischer Bedarf i. S. des LROP	Nicht zentrenrelevante Sortimente = aperiodischer Bedarf
– Nahrungs-/ Genussmittel – Drogerie-, Parfümerie-, Apothekerwaren – Zeitschriften, Zeitungen – Schnittblumen	– Tiernahrung, Tierpflegemittel, Tierbedarf – Gartenbedarf, Pflanzen, Pflegeartikel, Düngemittel – Gartenmöbel – Gartengeräte, Rasenmäher
Zentrenrelevante Sortimente = aperiodischer Bedarf	
– Bücher, Spiel-, Schreibwaren, Bastelartikel, Hobbybedarf – Bekleidung, Wäsche – Sportbekleidung und -geräte – Schuhe, Lederwaren – Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe – Baby-/ Kinderartikel, Kinderwagen, Autokindersitze – Bettwaren (Decken, Kopfkissen, Tagesdecken) – Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Korbwaren, Wohnaccessoires, Kunstgegenstände, Bilder / Rahmen – Haus- / Tischwäsche, Bettwäsche (Bettbezüge, Laken) – Telekommunikation, Foto – Uhren, Schmuck, Optik, Akustik – Fahrräder / Zubehör – Musikinstrumente	– Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren, Werkzeuge, Farben, Lacke, Tapeten, Leitern – baumarktrelevante Haushaltswaren (z. B. Aufbewahrungsboxen, Wäscheständer) – Sanitär / Fliesen – Rollläden, Rollos, Markisen – Möbel, Antiquitäten, Küchen, Büromöbel, Badmöbel, -ausstattung – Matratzen, Matratzenschoner – Elektrogroß- und -kleingeräte, Unterhaltungselektronik, Computer / Zubehör – Gardinen / Zubehör – Teppiche, Bodenbeläge – Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper – Campingartikel – Auto- / Motorradzubehör – Reitsportartikel – Angel- und Jagdbedarf

GMA-Empfehlungen 2022

Im **Vergleich zu 2009** werden Antiquitäten, Campingartikel und Elektrogroß- und Kleingeräte sowie Unterhaltungselektronik und Computer / Zubehör nicht mehr zu den zentrenrelevanten Sortimenten gezählt, da die Verkaufsflächenschwerpunkte dieser Sortimente deutlich außerhalb der Innenstadt liegen und eine Verlagerung in die Innenstadt als sehr unwahrscheinlich einzustufen ist.

Mit Blick auf **zentrenrelevante Randsortimente** der großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment sind die Vorgaben des LROP zu berücksichtigen:

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

c) wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt oder

d) wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.“ (LROP 2017, 2.3.06)

Zu beachten ist ferner nach den Vorgaben des LROP 2017, dass bei Erweiterungen in vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetrieben jeweils das gesamte Vorhaben, also nicht nur die Erweiterungsfläche, bewertet werden muss. Dies bezieht damit auch die Betrachtung der Randsortimente mit ein.

Das Instrumentarium der Sortimentsdifferenzierung erwies sich im Gegensatz zu in früheren Jahren praktizierten Flächenfestsetzungen ohne entsprechende Sortimentshinweise als rechtssicher. So können mit dem Instrumentarium der Baunutzungsverordnung die zentrenrelevanten Sortimente in den Gewerbegebieten ausgeschlossen werden.

Die kommunale Bauleitplanung kann hier zwei Wege wählen:

- Die positive Festsetzung, d. h. es werden bestimmte Sortimente zugelassen, alle anderen werden ausgeschlossen.
- Die negative Festsetzung, d. h. es werden bestimmte Sortimente ausgeschlossen, alle anderen werden zugelassen.

Mit diesen Festsetzungen bestehen für Kommunen Differenzierungsmöglichkeiten, mit denen zentrenrelevante Sortimente auch unterhalb der Grenze der Großflächigkeit ausgeschlossen werden können, um damit zentrale Versorgungsbereiche zu stärken und weiterzuentwickeln.

Von dem Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels können bestimmte Betriebstypen, wie Werksverkauf, Nachbarschaftsläden, Tankstellenshops, Kioske usw. ausgenommen und ausnahmsweise zugelassen werden, soweit sie zentrenverträglich sind. Gleichzeitig ist generell darauf hinzuweisen, dass alle bestehenden Betriebe **Bestandsschutz** genießen.

Da die Entwicklungspotenziale sehr begrenzt sind, sollte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche restriktiv hinsichtlich großflächiger Betriebe mit zentrenrelevanten Sortiment verfahren werden. Dies ist letztlich nur durch entsprechende Ausschlüsse in den jeweiligen Bebauungsplänen umsetzbar. Ein schlüssiges Gesamtkonzept muss damit neben konkreten Maßnahmen im zentralen Versorgungsbereich auch durch eine entsprechende Bebauungsplanung in den übrigen Standortlagen abgesichert werden. Bestehende Bebauungspläne wären nach Abwägung planerisch relevanter Gesichtspunkte anzupassen. Sortimentsausschlüsse bzw. -beschränkungen außerhalb der geschützten Bereiche (zentrale Versorgungsbereiche) sind als flankierende Maßnahmen zur Stabilisierung und Weiterentwicklung der Innenstadt zu sehen.

3. Standortkonzept

Das Standortkonzept dient als räumliche Grundlage für die Einzelhandelssteuerung. Ein wesentliches Augenmerk liegt auf der Bewertung von Ansiedlungsbegehren großflächiger Einzelhandelsbetriebe, sowohl bei Ansiedlungen innerhalb der Standortkommune als auch bei Planungen in den Nachbarkommunen. Im Rahmen des Standortkonzeptes werden vorhandene Einkaufslagen eingeordnet.

3.1 Zentraler Versorgungsbereich Hauptgeschäftszentrum Innenstadt

Der zentrale Versorgungsbereich **Hauptzentrum Innenstadt** liegt in der historischen Altstadt von Rotenburg (Wümme) und verläuft entlang der Haupteinkaufsstraße / Fußgängerzone Große Straße vom Pferdemarkt bis zum Neuen Markt. Auch Teile der Goethestraße zwischen Am Pferdemarkt und Kirchstraße gehören mit der Nebenlage Am Wasser dazu.

Foto 1: Große Straße



Foto 2: Am Wasser



Aufnahmen: GMA 2022

Räumliche Situation

- Entsprechend der faktischen Prägung umfasst der ZVB die Große Straße, Am Pferdemarkt, Goethestraße, Am Wasser, Marktgasse, Steinbeißergasse und Kirchstraße.
- Strukturprägend sind freistehende zwei- bis dreigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser in überwiegend geschlossener, giebelständiger Bauweise sowie großformatige Verwaltungsgebäude wie das Rathaus oder das Amtsgericht.
- Das Zentrum wird im Norden durch die Hauptverkehrsstraße Aalter Allee / Glockengießersstraße begrenzt, im Westen durch das städtebaulich dominante Amtsgericht und die Wohnbebauung in der Bahnhofstraße, im Süden durch Grünflächen und Wohnnutzungen und im Osten durch die dreispurige Hauptverkehrsstraße Am Sande (B 71).

Versorgungsfunktion und Nutzungen

- ca. 10.910 m² Verkaufsfläche in 69 Einzelhandelsbetrieben
- Die Betriebe übernehmen eine Versorgungsfunktion für die Stadt und die Umlandgemeinden, d.h. die Versorgungsfunktion geht über den unmittelbaren Nahbereich hinaus
- strukturprägende Betriebe: Rewe, Woolworth, Modehaus Kamman, Rossmann, ABC Schuh-Center, Sport Lehmann
- öffentliche Einrichtungen: Stadthaus, Amtsgericht, Rathaus, Regionales Landesamt für Schule und Bildung
- Komplementärnutzungen: 69 Dienstleistungen (u. a. Versicherungen, Friseursalons, Rechtsanwälte, Bestattungen, Kosmetiksalons, Immobilien, Nagelstudio, Geldinstitute, Beratungseinrichtungen, Zeitungsredaktionen, Steuerberatung, Wäscherei, Reisebüro, Schneiderei, Fahrschule etc.), 17 Gesundheitseinrichtungen (Arzt-, Zahnarztpraxen, Corona-Schnelltests, Hebammen, medizinische Beratung), 22 gastronomische Nutzungen (Hotel, Restaurants, Imbissbetriebe, Bar, Pizzerien, Eiscafés), Kulturverein, Museum, 2 Spielhallen, 5 Bildungseinrichtungen, 2 Handwerksbetriebe.
- Leerstände: 13 Leerstände (Leerstandsquote: ca. 6 %), Konzentration von Leerständen in den Nebenlagen Am Wasser und Kirchstraße sowie am Neuen Markt

Potenzialflächen

- Nach der Ansiedlung des Rewe-Marktes sind Potenzialflächen überwiegend kleinteilig im Bestand vorhanden
- Nach dem Umzug der Postbank in 2020 befindet sich das bisherige Postgebäude Große Straße 29 – 33 im Umbau, dort sollen ab 2023 ein BeratungsCenter der Sparkasse und Flächen für die Polizei entstehen.
- Die Umgestaltung der Verkehrsführung am Neuen Markt durch einen Kreisverkehr (Planfeststellungsverfahren voraussichtlich ab 2023) wird an diesem Standort neue Impulse geben. Im Vergleich zu 2009 hatten die Passantenfrequenzen am Neuen Markt deutlich nachgelassen.

Entwicklungspotenziale und Ziele

- Beibehaltung und Sicherung der kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsstrukturen
- Ausbau der (Außen-) Gastronomie zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und Verbesserung der Nutzungsmischung, v. a. im Bereich Neuer Markt
- Schutz und Stärkung der Innenstadt als zentrale Einkaufslage mit der Große Straße als zentraler Hauptlage, Konzentration der Handelsfunktion auf die Hauptlage
- Aufwertung der städtebaulichen Entrée-Situation am Neuen Markt im Zuge der Umsetzung des Kreisverkehrs, Schaffung von Raum für attraktive Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsnutzungen

Karte 4: Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt



Quelle: Kartengrundlage Stadt Rotenburg (Wümme); Hintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022

3.2 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Verdener Straße / Mühlenstraße / Brauerstraße

Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich um den Kreisverkehr entlang der Verdener Straße, Mühlenstraße und Brauerstraße. Die Magnetbetriebe Aldi und Lidl (Brauerstraße), Penny (Mühlenstraße) und Edeka Fabisch (Verdener Straße) liegen jeweils am Ende einer der Achsen, dazwischen sind kleinteilige Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe, darunter ein Biomarkt lokalisiert.

Foto 3: Edeka, Verdener Straße



Foto 4: Penny, Mühlenstraße



Aufnahmen: GMA 2022

Räumliche Situation

- Entsprechend der faktischen Prägung umfasst der zentrale Versorgungsbereich die Verdener Straße, Mühlenstraße und Brauerstraße im Bereich um den Kreisverkehr.
- Strukturprägend sind freistehende zwei- bis dreigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser sowie die überwiegend eingeschossigen Lebensmittelmärkte.
- Im Norden wird der zentrale Versorgungsbereich durch die gewerblichen Strukturen vor den Grünflächen im Verlauf der Wiedau begrenzt, darunter die Score-Tankstelle und die Büromöbelhandlung Hamelberg; im Westen, Süden und Osten durch freistehende Einfamilienhausbebauung.

Versorgungsfunktion und Nutzungen

- ca. 5.880 m² Verkaufsfläche in 16 Einzelhandelsbetrieben.
- Die Betriebe übernehmen eine Versorgungsfunktion für den Südwesten von Rotenburg, d.h. die Versorgungsfunktion geht über den unmittelbaren Nahbereich hinaus.
- strukturprägende Betriebe: Edeka Fabisch, Lidl, Aldi, Penny, KiK, ALECO BioMarkt, Hol'ab!, Matratzen Concord, Farbenhaus Hartjen, Apotheke, Kiosk (2x), Bäckerei (3x), Tankstelle.
- öffentliche Einrichtungen: keine.
- Komplementärnutzungen: 9 Dienstleistungen (u. a. Versicherungen, Sparkasse, Friseursalon, Kosmetikstudio, Immobilien), eine Arztpraxis, Deutsches Rotes Kreuz, Fahrschule und 6 gastronomische Einrichtungen (u. a. Hotel, Subway, Pizzeria, Shishabar, Pizzeria), nördlich des Zentrums außerdem das 5-Sterne-Haus Hotel Landhaus Wachtelhof.
- Leerstände: keine.

- /// Aldi mit ca. 830 m² auf deutlich unterdurchschnittlicher Verkaufsflächengröße, Edeka und Penny noch zeitgemäß. Für eine qualifizierte verbesserte Versorgung im periodischen Bedarf wird die Erweiterung der wichtigen Ankerbetriebe empfohlen.
- /// Angebotsergänzung durch einen Drogeriemarkt wäre sinnvoll, durch geplante Ansiedlung von dm Drogerie in Quartiersentwicklung Am Kalandshof und geplante Bebauung des Lidl-Areals aber sehr unwahrscheinlich.

Potenzialflächen

- /// Am Standort des bisherigen Lidl-Markts (ca. 1.150 m² VK) ist nach dessen Verlagerung an den Kalandshof Wohnungsbau vorgesehen. Somit sind keine größeren Potenzialflächen erkennbar.

Entwicklungspotenziale und Ziele

- Sicherung als Nahversorgungszentrum für den Südwesten von Rotenburg
- Bestandssicherungs- / Erweiterungsmaßnahmen für bestehende Betriebe, insb. für zu kleinen Aldi-Markt

Karte 5: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Verdener Straße / Mühlenstraße / Brauerstraße



Quelle: Kartengrundlage Stadt Rotenburg (Wümme); Hintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022

3.3 Nahversorgungsstandort Brockeler Straße

Der solitäre Nahversorgungsstandort Brockeler Straße befindet sich an der B71, auf der dem Wümme Park gegenüberliegenden Straßenseite und ist durch einen Lidl-Lebensmitteldiscounter geprägt.

Räumliche Situation

- /// Der Nahversorgungsstandort befindet sich im Kreuzungsbereich der Brockeler Straße und der Harburger Straße (B 71).
- /// Das Umfeld ist im Osten und Süden durch Wohnnutzung geprägt, im Westen befindet sich das Fachmarktzentrum Wümme Park, im Norden schließen gewerbliche Nutzungen an.

Ausstattung

- /// Im **periodischen Bedarf** ist eine Verkaufsfläche von ca. 1.270 m² anzutreffen.
- /// strukturprägender Betrieb: Lidl

Bebauungsplan

- /// Der Bebauungsplan 112 aus dem Jahr 2018 setzt ein sonstiges Sondergebiet (SO) Lebensmittel-/Discountmarkt fest. Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 m²

Entwicklungspotenziale und Ziele

- Sicherung der wohnortnahen Versorgung im Norden der Kernstadt Rotenburg
- Bebauungsplan ermöglicht Weiterentwicklung, kein unmittelbarer Handlungsbedarf

3.4 Nahversorgungsstandort Kalandshof / Verdener Straße

Der solitäre Nahversorgungsstandort Kalandshof / Verdener Straße soll an die bestehende Gärtnerei andocken und zu einer Sicherung der wohnortnahen Versorgung beitragen. Die Lidl-Filiale aus dem Nahversorgungszentrum soll hier verlagert und um einen Drogeriemarkt ergänzt werden.

Räumliche Situation

- /// Der Nahversorgungsstandort befindet sich südlich der Verdener Straße unmittelbar östlich der Gärtnerei am Kalandshof.
- /// Im Umfeld ist eine umfangreiche Quartiersentwicklung mit Wohngebieten, Grünflächen und Pflegeeinrichtungen vorgesehen. Neben dem Lebensmitteldiscounter sollen u. a. ein Drogeriemarkt, ein Café und eine Fahrradwerkstatt entstehen.

Ausstattung

- /// Im **aperiodischen Bedarf** beläuft sich die Verkaufsfläche auf ca. 3.920 m².
- /// strukturprägender Betrieb: Gärtnerei Kalandshof

Bebauungsplan

- /// Der Bebauungsplan 33 1. Änderung aus dem Jahr 1976 setzt ein Sondergebiet für Gesundheits- und Sozialwesen fest.
- /// Der Bebauungsplan 124 befindet sich derzeit in Aufstellung und wird voraussichtlich ein sonstiges Sondergebiet (SO) Einzelhandel festsetzen. Zulässig sind dann ein großflächiger

Verbrauchermarkt mit max. 1.460 m² Verkaufsfläche, ein Drogeriemarkt mit max. 640 m² Verkaufsfläche und eine Bäckerei mit maximal 80 m² Verkaufsfläche.

Entwicklungspotenziale und Ziele

- Sicherung der wohnortnahen Versorgung im Quartier Am Kalandshof

3.5 Sonderstandort Harburger Straße

Der Sonderstandort Harburger Straße wird aus den ehemaligen Wohngebietszentren „Auf dem Rusch“ (familia, Jysk) und „Harburger Straße“ (E-Center) gebildet. Beide Betriebe sprechen ein regionales Einzugsgebiet an und können so die mittelzentrale Funktion von Rotenburg (Wümme) unterstützen. Allerdings können diese auch durch die räumliche Nähe zur Innenstadt können sie aber auch in Konkurrenz zur Innenstadt treten. Die Betriebe sind zeitgemäß und leistungsfähig. Das bisherige Einzelhandelskonzept sah für das E-Center keine Entwicklungsoptionen und hat für familia, Jysk und einen möglichen Elektrofachmarkt die zentrenrelevanten Sortimente auf „ergänzenden Charakter“ begrenzt. Somit können diese Standorte nicht länger als zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen werden. Über die bestehende Nahversorgungsfunktion hinaus sollen diese eine ergänzende Funktion für die Innenstadt bei den nicht zentrenrelevanten Sortimenten übernehmen. Sie werden daher als Sonderstandort für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel dargestellt.

Foto 5: E-Center, Harburger Straße



Foto 6: Familia, Auf dem Rusch



Aufnahmen: GMA 2022

Räumliche Situation

- /// Der Sonderstandort befindet sich an der Harburger Straße (B 71), rd. 450 m nordöstlich der Innenstadt.
- /// Das Umfeld ist durch gemischte Nutzungen mit Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie geprägt.

Ausstattung

- /// Im **periodischen Bedarf** sind ca. 5.870 m² Verkaufsfläche vorhanden
- /// Im **aperiodischen Bedarf** beläuft sich die Verkaufsfläche auf ca. 1.910 m²
- /// **strukturprägende Betriebe:** familia, E-Center, Jysk, Raiffeisenmarkt, ergänzt um Edeka Getränkemarkt, familia Tankstelle, Bäcker, Fachbetriebe für orthopädische Schuhe, Kompressionsstrümpfe, ein Sanitätshaus, Kiosk und Blumen.
- /// **Komplementärnutzungen:** 7 Dienstleistungen (Reisebüro, Ernährungsberatung, Friseur, Caritas, Sparkasse, Notarin, Kosmetikstudio, Friseursalon), Ärztezentrum und weitere Arztpraxen, Gastronomie (Restaurant, Bar, Imbissbetriebe), Tourismusverband und Wettbüro

Bebauungsplan

- Der Bebauungsplan B 11c aus dem Jahr 1989 (E-Center) setzt ein Mischgebiet (MI) fest, Spielhallen sind ausgeschlossen
- Der Bebauungsplan VOB 15 aus dem Jahr 2010 setzt ein sonstiges Sondergebiet SO Verbrauchermarkt mit einer GR von 4.500 m² und einer GF von 5.000 m² fest, zulässig ist Verbrauchermarkt, der überwiegend in Selbstbedienung Lebensmittel sowie Ge- und Verbrauchsgüter des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs anbietet, zusätzlich Dienstleistungsbetriebe, Ladenhandwerk, Gastronomie bis 350 m² und eine Tankstelle bis 150 m².

Entwicklungspotenziale und Ziele

- Ansiedlungen und Erweiterungen von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten
- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten zur Sicherung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt, keine über den Bestandsschutz hinausgehende Erweiterungsmöglichkeiten

Karte 6: Sonderstandort Harburger Straße



Quelle: Kartengrundlage Stadt Rotenburg (Wümme); Hintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022

3.6 Sonderstandort Fachmarktzentrum Waldweg

Der Sonderstandort Fachmarktzentrum Waldweg ist Standort des Wümme Parks, des größten Fachmarktzentrums in Rotenburg (Wümme). Der Wümme Park übernimmt an diesem verkehrsgünstigen Standort eine eindeutig überörtliche Bedeutung. Gegenüber 2009 hat sich der Umfang des Standorts nicht verändert, so dass dieser Sonderstandort bestätigt werden kann. Aufgrund der sortimentsseitigen Überschneidungen mit der Innenstadt und angesichts des begrenzten Ansiedlungspotenzials in der Stadt Rotenburg (Wümme) ist weiterhin auf eine zentrenverträgliche Entwicklung zu achten.

Foto 7: Wümme Park, Blick von Süden



Foto 8: Wümme Park, Blick von Osten



Aufnahmen: GMA 2022

Räumliche Situation

- /// Der Sonderstandort befindet sich am nordöstlichen Eingang der Kernstadt Rotenburg (Wümme) an der Hauptverkehrsachse Harburger Straße (B 71), rd. 1.300 m nordöstlich der Innenstadt.
- /// Das Fachmarktzentrum besteht aus einer L-förmigen, gewachsenen Fachmarktzeile mit vorgelagerten Parkplätzen.
- /// Im Südwesten schließt Wohnnutzung an, im Nordosten befindet sich das Gewerbegebiet an der Industriestraße.

Ausstattung

- /// Im **periodischen Bedarf** sind ca. 3.390 m² Verkaufsfläche vorhanden, insbesondere im Discountbereich, zoologischen Bedarf und bei Getränken.
- /// Im **aperiodischen Bedarf** beläuft sich die Verkaufsfläche auf ca. 4.550 m², darunter der Sonderpostenmarkt und Fachmärkte aus dem Bekleidungs-, Schuh-, und Einrichtungsbereich.
- /// **strukturprägende Betriebe:** Jawoll Sonderposten, Expert, Aldi, Das Futterhaus, Takko, Rossmann, Hol ab, Deichmann, Küchenvielfalt, Adna türkische Lebensmittel, NKD, Floristik und zwei Bäckereien
- /// **Komplementärnutzungen:** Ein Friseursalon ist vorhanden, die Fläche eines asiatischen Imbissbetriebs stand zum Erhebungszeitpunkt leer.

Bebauungsplan

- /// Der Bebauungsplan 4B 2. Änderung aus dem Jahr 2016 setzt ein sonstiges Sondergebiet (SO) für großflächigen Einzelhandel fest. Zulässig sind folgende Betriebe und Verkaufsflächen:
 - /// SB-Super- bzw. Discountmarkt einschl. Konzessionsfläche, 1.250 m²
 - /// Getränkemarkt ohne ergänzende Nahrungs- und Genussmittel-Sortimente, 650 m²
 - /// Bau-, Heimwerker- und Gartencenter- Fachmarkt, 7.000 m²
 - /// Schuhfachmarkt, 400 m²
 - /// Fachmarkt für Autoteile ohne Begrenzung (angegliederte Werkstatt: keine Flächenbegrenzung)
 - /// Möbel- und Möbel-Mitnahmemarkt, 5.000 m²
 - /// Elektronik-Discount-Fachmarkt, 1.500 m²
 - /// Kfz-Handel mit Werkstätten ohne Begrenzung
 - /// Schank- und Speisewirtschaften ohne Begrenzung
 - /// Fachmarkt für Bekleidung, 700 m²
 - /// Fachmarkt für Tiernahrung und -zubehör, 600 m²
 - /// Drogerie-Fachmarkt, 500 m²
 - /// Sonderposten-Fachmarkt, 2.675 m²
 - /// Apotheke, 200 m²
 - /// Spielhalle, 800 m²
 - /// Fachmarkt für internationale Lebensmittel, 300 m²

Entwicklungspotenziale und Ziele

- Ansiedlungen und Erweiterungen von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten
- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten zur Sicherung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt, keine über den Bestandsschutz hinausgehende Erweiterungsmöglichkeiten

Karte 7: Sonderstandort Fachmarktzentrum Waldweg



Quelle: Kartengrundlage Stadt Rotenburg (Wümme); Hintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022

3.7 Sonderstandort Gewerbegebiet West

Der Sonderstandort Gewerbegebiet West liegt nordwestlich der Kernstadt und wird durch den OBI-Baumarkt und die Werks- und Ausstellungsflächen der Holzhandlung Behrens geprägt. Im Vergleich zu 2009 wird der Sonderstandort im Norden größer dargestellt, um die geplante Erweiterung des OBI-Baumarkts abzubilden. Bei der Holzhandlung Behrens handelt es sich um einen Großhandelsbetrieb für Handwerk und Handel, der neben der Fachausstellung auch intensive Lager- und Produktionsflächen aufweist. daher wird der Bereich südlich der Otto-von-Guericke-Straße nicht mehr als Standort für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel dargestellt.

Räumliche Situation

- /// Der Sonderstandort befindet sich nördlich des Bahnhofs in einem Gewerbegebiet am Waldrand.
- /// Im Umfeld befinden sich in südlicher Richtung überwiegend Wohnnutzungen, im Osten liegen ein Kleingartenverein, das Jobcenter und der Weichelsee. Im Norden und Westen ist Waldbestand vorherrschend.

Ausstattung

- /// Im **periodischen Bedarf** beschränkt sich das Angebot auf die Bäckerei im Vorkassenbereich von OBI mit ca. 20 m².
- /// Im **aperiodischen Bedarf** beläuft sich die Verkaufsfläche auf ca. 7.370 m².
- /// strukturprägende Betriebe: OBI
- /// **Komplementärnutzungen:** Im weiteren Umfeld befinden sich neben der Holzhandlung Behrens weitere klassische Gewerbebetriebe wie eine Baustoffhandlung und ein Maschinenbauunternehmen. Am Weichelsee ist die Segelkameradschaft Wümme anzutreffen. Das Fitnesscenter nördlich des Baumarkts soll für die Erweiterung auf das ehemalige Waldschlösschen-Gelände verlagert werden.

Bebauungsplan

- /// Der Bebauungsplan 43 1. Änderung aus dem Jahr 2001 stellt für den OBI-Baumarkt ein sonstiges Sondergebiet Bau- und Heimwerkermarkt dar. Zulässig ist ein Bau- und Heimwerkermarkt mit den „branchenüblichen Sortimenten“ einschließlich Gartenbedarf und Pflanzen, „nicht branchenübliche Randsortimente“ sind nur bis zu einer Verkaufsfläche von 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.
- /// „Nicht branchenübliche Randsortimente“ erlauben keine Differenzierung in zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente, außerdem sollten auch die Randsortimente in einem funktionalen Bezug zu den Kernsortimenten stehen.
- /// Der Bebauungsplan 43A befindet sich derzeit in Aufstellung und sieht ein größeres Sondergebiet sowie ein eingeschränktes Gewerbegebiet vor, in dem Tankstellen und Vergnügungstätten ausgeschlossen werden sollen. Die Formulierung zu „nicht branchenübliche Randsortimenten“ ist im Entwurf weiter enthalten.

Entwicklungspotenziale und Ziele

- Ansiedlungen und Erweiterungen von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten
- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten zur Sicherung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt, keine über den Bestandsschutz hinausgehende Erweiterungsmöglichkeiten
- Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente gemäß LROP 2017 auf max. 10 % der zulässigen Verkaufsfläche bzw. max. 800 m² VK (statt „nicht branchenübliche Randsortimente“)

Karte 8: Sonderstandort Gewerbegebiet West



Quelle: Kartengrundlage Stadt Rotenburg (Wümme); Hintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022

4. Empfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung und Standortsteuerung

Zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sind standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben erforderlich.²¹ 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 Ansiedlungen 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.²² Außerdem sind bei Ansiedlungen bzw. Erweiterungen die landesplanerischen Vorgaben zu beachten.

Im Folgenden werden auf Grundlage des Sortimentskonzeptes sowie der o. g. Zentren- und Standortstruktur in Rotenburg (Wümme) branchen- und standortbezogene Empfehlungen zur Standortentwicklung gegeben. Abbildung 13 gibt hierzu einen Gesamtüberblick, der textlich erläutert wird.

Abbildung 13: Übersicht Steuerungsschema Einzelhandelsentwicklung

Ansiedlung in ... mit ...		Hauptzentrum Innenstadt	Nahversor- gungszentren	Nahversor- gungsstand- orte	sonstige Lagen			
					Siedlungsräum- lich integrierte Lagen	Sonderstandort Harburger Straße	Sonderstandorte FMZ Waldweg, Gewerbegebiet West	Gewerbe- gebiete
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

GMA-Empfehlungen 2022

²¹ Die Umsetzung der Empfehlung ist vor dem Hintergrund der jeweils örtlichen und bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten zu prüfen.

²² Das zugeordnete Versorgungsgebiet ist u. a. abhängig vom Betriebstyp und der Sortimentierung des jeweiligen Vorhabens. So beschränkt sich das zu versorgende Gebiet eines Lebensmittelmarktes häufig nur auf einzelne Quartiere, das Versorgungsgebiet eines Elektrofachmarktes umfasst hingegen oftmals ganze Stadtteile oder sogar Stadtgebiete.

4.1 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

4.1.1 Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt

Für den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt gelten grundsätzlich keine Beschränkungen hinsichtlich möglicher Einzelhandelsansiedlungen; d. h. sowohl großflächige²³ Betriebe als auch nicht großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind grundsätzlich zulässig. Auch die Ansiedlung großflächiger Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ist hier möglich. Die Ansiedlung ist aus städtebaulicher Sicht jedoch nicht zu empfehlen und sollte nicht Teil der Ansiedlungspolitik in Rotenburg (Wümme) sein; sie sind vorrangig auf die Sonderstandorte zu lenken.²⁴ Etwaige Flächenpotenziale sollten Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten vorbehalten werden, die für die Innenstadt eine frequenzerzeugende Wirkung haben.

4.1.2 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Verdener Straße / Mühlenstraße / Brauerstraße

In dem Nahversorgungszentrum soll der Angebotsschwerpunkt bei möglichen Neuansiedlungen oder Erweiterungen bei Betrieben des periodischen Bedarfsbereichs liegen, sodass hier grundsätzlich nahversorgungsrelevante Sortimente anzusiedeln sind. Als ergänzende Angebote können auch nicht großflächige Betriebe ($\leq 800 \text{ m}^2$ Verkaufsfläche) mit zentrenrelevanten Sortimenten etabliert werden. Großflächige Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten werden ausgeschlossen, da diese schwerpunktmäßig auf das Hauptzentrum gelenkt werden sollen, dem eine Vorrangstellung zukommt. Die Ansiedlung von großflächigem nicht zentrenrelevantem Einzelhandel ist zur Wahrung der Entwicklungsfähigkeit mit nahversorgungs- und ggf. kleinflächigen zentrenrelevanten Sortimenten aus städtebaulicher Sicht innerhalb der Nahversorgungszentren nicht zu empfehlen.

4.2 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

4.2.1 Nahversorgungsstandorte

Bei den Nahversorgungsstandorten 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, wenngleich die Gesamtausstattung nicht zur Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs ausreicht und hier häufig die Möglichkeiten für eine Integration großflächiger Einzelhandelsbetriebe fehlen. Nahversorgungsstandorte kommen insbesondere für Maßnahmen der Bestandssicherung in Betracht. Einzelhandelsbetriebe mit periodischem Kernsortiment sind auch mit über 800 m^2 Verkaufsfläche zulässig, sofern der Umsatz zu mehr als 50 % aus dem fußläufigen Nahbereich stammt. Die Ansiedlung von kleinflächigem nahversorgungsrelevantem Einzelhandel soll möglich sein, da hier in der Regel keine Beeinträchtigungen des zentralen Versorgungsbereichs vorliegen. Dabei ist zu differenzieren zwischen kleinteiligen Angeboten wie Bäckereien, Blumenläden, Apotheken

²³ großflächiger Einzelhandel ab 800 m^2 Verkaufsfläche

²⁴ Solche Betriebe haben i. d. R. einen hohen Flächenanspruch mit Geschäftsräumen und Parkplätzen. Diese Voraussetzungen sind im Hauptzentrum nur selten gegeben.

usw. und Drogeriemärkten unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit. Bei Planung von Agglomeration aus Lebensmittelmarkt und (mehreren) Fachmärkten muss im Zweifelsfall der Nachweis der Verträglichkeit durch ein Einzelfallgutachten erbracht werden.²⁵

4.2.2 Siedlungsräumlich integrierte Lagen

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 zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Insbesondere in den unterversorgten Bereichen sind ergänzende Nahversorgungsangebote sinnvoll, wobei die Einwohner- und Kaufkraftpotenziale oft eingeschränkt sind. Bei periodischen Sortimenten können dezentrale kleinflächige Angebote (z. B. Kioske, Bäckereien, Fleischereien) zur quartiersnahen Versorgung beitragen, ohne die Entwicklung der Zentren zu beeinträchtigen. Ansiedlungen von Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten (großflächig wie nicht großflächig) sind auf den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt sowie eingeschränkt auf die Nahversorgungszentren zu lenken und sollten in den übrigen Lagen ausgeschlossen werden.

4.2.3 Sonderstandorte und sonstige siedlungsräumlich nicht integrierte Standorte (Gewerbegebiete)

Um die zentralen Versorgungsbereiche (v. a. Hauptzentrum Innenstadt) nicht zu beeinträchtigen, sollen an den **Sonderstandorten Fachmarktzentrum Waldweg und Gewerbegebiet West** zukünftig keine weiteren Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ermöglicht werden.

Der Sonderstandort Harburger Straße übernimmt zusätzlich eine bedeutende Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete. Zum Schutz der Innenstadt sollen am **Sonderstandort Harburger Straße** zukünftig keine weiteren Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten ermöglicht werden.

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 keine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- oder zentrenrelevantem Kernsortiment möglich sein. Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ist prioritär auf die Sonderstandorte zu lenken. 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 der Gewerbe- und Industriegebiete werden damit keine über den Bestandsschutz hinausgehenden Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt.

Ausnahme: Ausnahmsweise können in Gewerbegebieten Verkaufsflächen (auch nahversorgungs- und zentrenrelevant) für Eigenproduktionen und weiter be- oder verarbeitete Produkte (sog. Annexhandel) dort ansässiger Gewerbe- und Handwerksbetriebe zugelassen werden. Das Vorhandensein eines sog. Annexhandels ist gegeben, wenn dieser:

²⁵ vgl. LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 2

- /// 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 aus Produkten, die handwerklich weiterbe- oder verarbeitet wurden, besteht.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit des Annexhandels ist auch unter dem Aspekt der Sicherung von Flächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe innerhalb der Gewerbegebiete zu verstehen. Sofern alle oben genannten Kriterien zum Vorhandensein eines Annexhandels erfüllt sind, kann dieser zulässig sein. In jedem Fall ist die Gewährung einer Ausnahme im Einzelfall, v. a. im Hinblick auf eine angemessene Verkaufsflächengröße, zu prüfen.²⁶

Aufgrund sortiments- und betriebstypenspezifischer Besonderheiten ist eine ergänzende Regelung hinsichtlich der zentrenrelevanten **Randsortimente** bei großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zu empfehlen. Dies bezieht sich z. B. auf Möbel-, Bau- und Gartenmärkte, deren zentrenrelevante Randsortimente gemäß LROP 2017 auf maximal 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche eines Vorhabens bzw. eines Betriebes und höchstens 800 m² Verkaufsfläche begrenzt werden.

5. Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes

Das Einzelhandelskonzept wurde in Abstimmung mit der Stadt Rotenburg (Wümme) erarbeitet. Um eine Verbindlichkeit dieser informellen Planung herzustellen, sollte das Konzept durch den Rat der Stadt als Teil eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen werden. Damit ist das Einzelhandelskonzept bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Zudem sollte geprüft werden, soweit noch nicht erfolgt, 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 Einzelhandelskonzept verwendet werden, wenn es durch den Stadtrat beschlossen worden ist. Mittelfristig sollten die Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes bei einer Fortschreibung des Flächennutzungsplans berücksichtigt werden.

Insbesondere sind hier von Belang:

- /// Städtebauliche Ziele der Stadt Rotenburg (Wümme) für die Einzelhandelsentwicklung
- /// Zentren- und Standortstruktur
- /// Definition und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche
- /// Rotenburger Sortimentsliste
- /// Grundsätze zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung.

²⁶ Aus der Begründung zum Bebauungsplan muss eine Verkaufsflächenobergrenze deutlich werden. Empfohlen wird hier die Festsetzung einer absoluten Größe in Verbindung mit einer relativen Beschränkung (z. B. max. 10 % der Geschossfläche des Hauptbetriebes).

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 Rotenburger Einzelhandel und vermittelt zum anderen – durch den Beschluss – Investitionssicherheit. Dies gilt umso mehr, da ohne einen Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel außerhalb der Stadtkerne eine Entwicklung aus Investoren- bzw. Händlersicht mit höherem Risiko infolge sonst möglicher Wettbewerbsansiedlungen an dezentralen, autokundenorientierten Lagen verbunden wäre.

Das vorliegende Einzelhandelskonzept ist als aktuelle Grundlagenuntersuchung der Einzelhandelsentwicklung zu verstehen, welche insbesondere vor dem Hintergrund der Dynamik in der Einzelhandelsentwicklung einer Überprüfung und ggf. Anpassung bedarf.

Verzeichnisse

Seite

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Anforderungen an Grund- und Nahversorgungsstandorte	8
Abbildung 2:	Konsumententrends des „hybriden Kunden“	9
Abbildung 3:	Onlinemarktanteile und Entwicklungsszenarien bis 2030	10
Abbildung 4:	Zu- und Fortzüge in Rotenburg (Wümme)	21
Abbildung 5:	Natürliche Bevölkerungsbewegungen in Rotenburg (Wümme)	21
Abbildung 6:	Kundenanteile nach Standorten	24
Abbildung 7:	Räumliche Einkaufshäufigkeit (1)	27
Abbildung 8:	Räumliche Einkaufshäufigkeit (2)	28
Abbildung 9:	Räumliche Einkaufshäufigkeit (3)	28
Abbildung 10:	Einzelhandelszentralität in Rotenburg (Wümme) nach Hauptwarengruppen	29
Abbildung 11:	Passantenfrequenzen pro Stunde nach Standort (Durchschnittswerte)	30
Abbildung 12:	Einzelhandelsbestand in Rotenburg (Wümme) nach Lagen	39
Abbildung 13:	Übersicht Steuerungsschema Einzelhandelsentwicklung	58

Fotoverzeichnis

Foto 1:	Große Straße	42
Foto 2:	Am Wasser	42
Foto 3:	Edeka, Verdener Straße	45
Foto 4:	Penny, Mühlenstraße	45
Foto 5:	E-Center, Harburger Straße	49
Foto 6:	Famila, Auf dem Rusch	49
Foto 7:	Wümme Park, Blick von Süden	52
Foto 8:	Wümme Park, Blick von Osten	52

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum	20
Karte 2:	Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Rotenburg (Wümme)	25
Karte 3:	Fußläufige Nahbereiche der wesentlichen Lebensmittelanbieter	35
Karte 4:	Zentraler Versorgungsbereich Hauptgeschäftszentrum Innenstadt	44
Karte 5:	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Verdener Straße / Mühlenstraße / Brauerstraße	47
Karte 6:	Sonderstandort Harburger Straße	51
Karte 7:	Sonderstandort Fachmarktzentrum Waldweg	54
Karte 8:	Sonderstandort Gewerbegebiet West	57

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben differenziert nach Baugebietstypen	11
Tabelle 2:	Einwohnerveränderung im Mittelzentrum Rotenburg (Wümme) im Vergleich	21
Tabelle 3:	Einwohnerveränderung innerhalb der Stadt Rotenburg (Wümme)	22
Tabelle 4:	Beschäftigtenbesatz von Rotenburg (Wümme) im Vergleich	22
Tabelle 5:	Einzelhandelsbestand nach Branchen Rotenburg (Wümme)	23
Tabelle 6:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft des Einzelhandels in Rotenburg (Wümme)	26
Tabelle 7:	Auswertung Passantenfrequenzen Mittwoch	31
Tabelle 8:	Auswertung Passantenfrequenzen Freitag	31
Tabelle 9:	Veränderung der Passantenfrequenzen 2009 - 2022	32
Tabelle 10:	Sortimentsliste des Einzelhandels von Rotenburg (Wümme)	40