



Einzelhandelskonzept für die Samtgemeinde Rosche

Auftraggeber: Samtgemeinde Rosche

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Katharina Staiger

Hamburg, am 26.09.2019

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 nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Poststraße 25
20354 Hamburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 040 30997778-0
Telefax: 0040 30997778-9
E-Mail: katharina.staiger@gma.biz
Internet: www.gma.biz

Vorbemerkung

Im April 2017 beauftragte die SG Rosche die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, ein Einzelhandelskonzept zu erstellen. Anlass für das Einzelhandelskonzept ist die seit längerem angestrebte Erweiterung des Edeka-Supermarktes, wobei hier eine Verlagerung wahrscheinlich notwendig wird. Das Einzelhandelskonzept dient dazu, die aktuelle Situation des örtlichen Einzelhandels darzulegen und Entwicklungsperspektiven auch vor dem Hintergrund der geänderten Landes-Raumordnung aufzuzeigen. Im September 2019 wurden die statistischen Grundlagen und die Berechnungen zur Verträglichkeit des Supermarktes in Rosche erneut aktualisiert.

Der GMA standen für die Erstellung der Untersuchung Daten und Informationen des Statistischen Bundesamtes, des Landesamtes für Statistik Niedersachsen, der SG Rosche sowie GMA-interne Unterlagen zur Verfügung.

Die Untersuchung dient der Vorbereitung für kommunalpolitische und bauleitplanungsrechtliche Entscheidungen in der SG Rosche. Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert, der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität aller Inhalte kann die GMA keine Gewähr übernehmen. 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 nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Hamburg, den 26.09.2019
KST wym

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	6
1. Aufgabenstellung und Methodik	6
2. Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung	8
2.1 Grundzüge der Einzelhandelsentwicklung	8
2.2 Konsumentenverhalten im Wandel	11
2.3 Standortwahl des Einzelhandels und der Kommunen	12
3. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel	12
3.1 Gebiete mit Bebauungsplänen (§ 30 BauGB)	12
3.2 Nicht beplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)	13
3.3 Besonderes Städtebaurecht	13
3.4 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen	14
3.5 Vorgaben der Regionalplanung	16
II. Situationsanalyse des Einzelhandelsstandortes Rosche	19
1. Makrostandort Samtgemeinde Rosche	19
2. Standortgefüge und Einzelhandelsbestand in der Samtgemeinde Rosche	21
III. Nachfragesituation	22
1. Marktgebiet	22
2. Kaufkraftpotenzial im Marktgebiet des örtlichen Einzelhandels	22
3. Einzelhandelszentralität und Kaufkraftbindung	23
IV. Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes	25
1. Bevölkerungs- und Kaufkraftprognose	25
2. Bewertung und branchenbezogene Potenziale des Einzelhandels	25
2.1 Branchen- und betriebstypenbezogene Entwicklungspotenziale	25
2.2 Standortanforderungen für einen Supermarkt	30
2.3 Überprüfung von Standorten im zentralen Versorgungsbereich	31
2.4 Überprüfung von Standorten außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs	33
2.5 Prüfkriterien zur Ausnahmeregelung	34
2.6 Quartiersnahe Versorgungsstruktur – Status quo und Entwicklungsmöglichkeiten	34

V. Einzelhandelskonzept für die SG Rosche	39
1. Ziele des Einzelhandelskonzeptes	39
2. Sortimentskonzept	39
3. Standortkonzept	42
3.1 Begriff „zentraler Versorgungsbereich“	43
3.2 Abgrenzung und Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche	44
3.3 Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Rosche	45
3.4 Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung	47
4. Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes	48

I. Grundlagen

1. Aufgabenstellung und Methodik

Das Einzelhandelskonzept dient als sachlich fundierte Grundlage zur Bewertung der branchen- und standortbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten, primär im periodischen Bedarf¹, in der SG Rosche. Die Samtgemeinde ist seit Jahren bestrebt entsprechend ihres Versorgungsauftrags (Rosche als Grundzentrum) den lokalen Einzelhandel zu stärken und die Versorgungsfunktion zu sichern. Das Konzept 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 **Angebotssituation** in der SG Rosche wurde durch eine flächendeckende Vor-Ort-Aufnahme der Verkaufsflächen aller Einzelhandelsbetriebe in der SG im September 2016 erfasst. Wichtig ist in diesem Zusammenhang die Definition der Verkaufsfläche:

„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 auch Pfandräume (ohne Fläche hinter den Abgabegeräten), Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum sowie Freiverkaufsflächen. Nicht dazu gehören reine Lagerfläche und Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen sowie Sozialräume, WC-Anlagen etc.² Die Erhebung erfolgte auf Grundlage der GMA-Branchensystematik.“

Die Betriebe wurden folgenden Lagekategorien zugeordnet:

- /// zentrale Lagen: zentrale Versorgungsbereiche einer Kommune
- /// siedlungsräumlich integrierte Lagen: mit zusammenhängender Bebauung und Wohngebietsbezug (ein baulicher Zusammenhang mit der näheren Umgebung besteht in mind. drei Himmelsrichtungen)
- /// siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen: kein bzw. nur geringer Wohngebietsbezug (ein baulicher Zusammenhang mit der näheren Umgebung besteht in max. einer Himmelsrichtung).

Eine **Aufnahme der Nutzungen** erfolgte in der Ortsmitte von Rosche, wobei auch leerstehende Ladenlokale erfasst wurden. Die Nutzungskartierung wird kartografisch dargestellt und bildet eine wichtige Grundlage zur sachgerechten Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche.

¹ Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie-, Parfümerie-, Apothekerwaren, Schnittblumen, Tiernahrung, Schreibwaren / Zeitschriften.

² Vgl. hierzu auch BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005.

Tabelle 1: GMA-Branchensystematik

Branchen	Sortimente
Nahrungs- und Genussmittel	Lebensmittel (inkl. Back- und Fleischwaren), Reformwaren, Getränke, Spirituosen, Tabakwaren
Drogeriewaren	Drogerie, Kosmetik, Parfümerie- / Apothekerwaren
Blumen, Tiernahrung	Schnittblumen, Tiernahrung
Bücher / Schreibwaren / Spielwaren	Schreibwaren, Bastelartikel, Bücher, Spielwaren (ohne PC-Spiele), Modellbau
Bekleidung, Schuhe, Sport	Damen-, Herren-, Kinderbekleidung, Schuhe, Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme, Hüte, Sportbekleidung, Schuhe
Unterhaltungselektronik / Multimedia	Telekommunikation (Telefon, Mobil-, Smartphones), Unterhaltungselektronik (Audio, Video, Spiele, Speichermedien, Foto), Informationstechnologie (Computer, Drucker etc.)
Elektrohaushaltsgeräte	Elektrogroßgeräte (z. B. Spül- / Waschmaschine, Kühlschrank, Herd), Elektrokleingeräte (z. B. Föhn, Bügeleisen, Toaster)
Hausrat	Glas / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren, Wohnaccessoires
Heimtextilien	Haus-, Tisch-, Bettwäsche, Bettwaren (Decken, Kopfkissen), Zierkissen, Gardinen / Zubehör, Wolle, Kurzwaren, Stoffe / Zubehör
Möbel, Einrichtung	Möbel, Gartenmöbel, Badmöbel, Spiegel, Küchen, Antiquitäten, Kunstgegenstände, Rahmen / Bilder, Lampen / Leuchten / Zubehör, Matratzen / Zubehör
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf (u.a. Eisenwaren, Werkzeuge, Sanitär, Holz, Tapeten, Farben, Lacke, Pflanzen, Erde, Dünger, Gartengeräte), Teppiche, Bodenbeläge (Laminat, Parkett)
Optik / Akustik, Uhren / Schmuck	Optik, Hörgeräte, Uhren, Schmuck
Sonstige Sortimente	Autozubehör (ohne Multimedia), Motorradzubehör -bekleidung, Fahrräder / Zubehör, Campingwaren, Musikalien, Waffen, Jagd- / Angelbedarf, Aquaristik, Gebrauchtwaren, Reitsportartikel, Erotikartikel, Sanitätswaren

GMA-Darstellung 2017

Der Einzelhandelsbestand wird in Anlehnung an die Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms differenziert in:

- / **Periodischer Bedarf:**³ Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie-, Parfümerie- / Apothekerwaren, Schnittblumen, Tiernahrung, Zeitschriften / Zeitungen
- / **Aperiodischer Bedarf:** alle übrigen Sortimente.

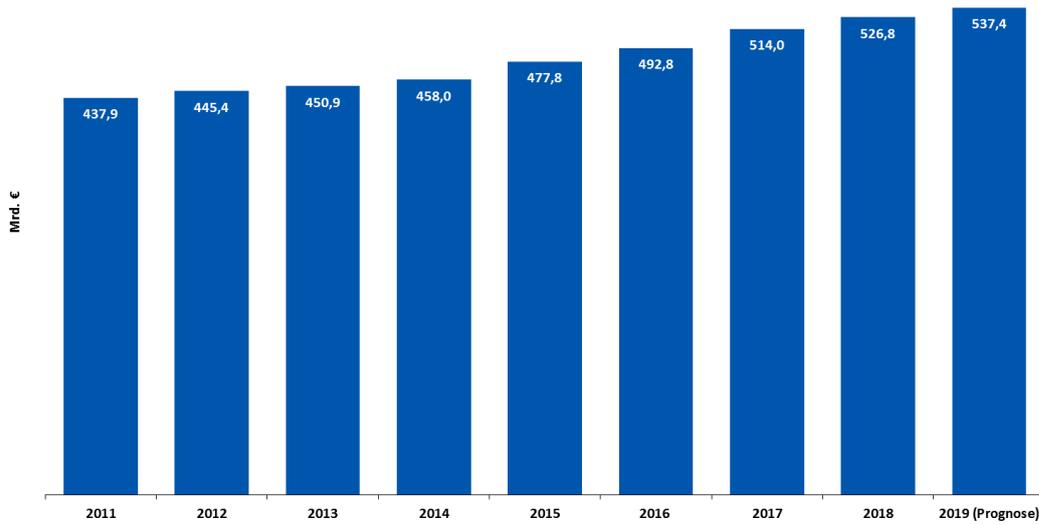
³ Vgl. Arbeitshilfe zum Kapitel 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP.

2. Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung

2.1 Grundzüge der Einzelhandelsentwicklung

Mit einem Jahresumsatz von über 530 Mrd. € ist der Handel Deutschlands drittstärkste Wirtschaftsgruppe; etwa jeder sechste Arbeitsplatz entfällt auf den Handel. Seit 2011 konnten wieder Umsatzzuwächse verzeichnet werden.

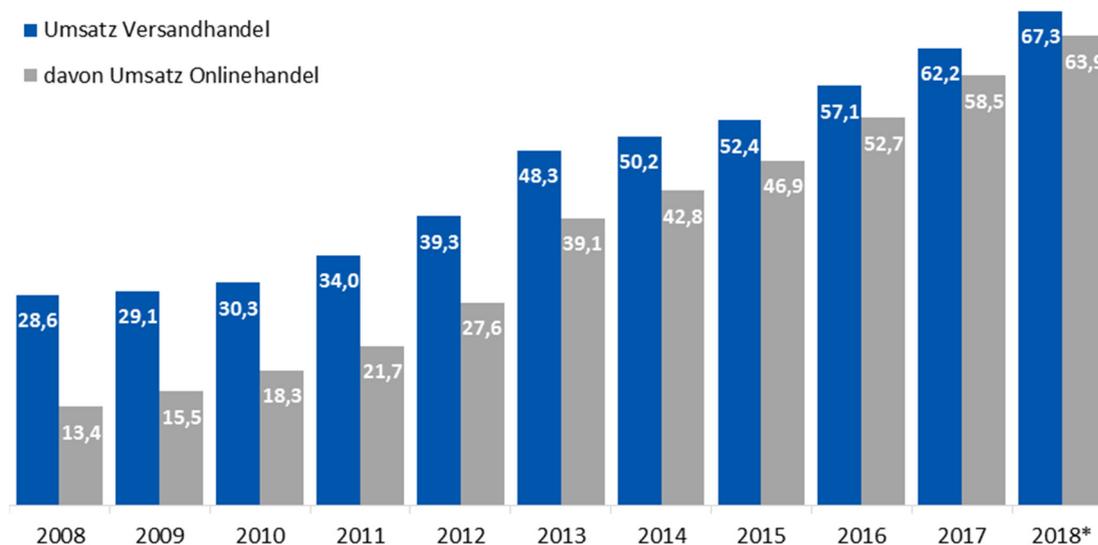
Abbildung 1: Entwicklung des Einzelhandelsumsatzes in Deutschland



Quelle: Statistisches Bundesamt; HDE, zit. in: handelsdaten aktuell 2019, S. 64, GMA-Darstellung, (ohne KFZ, Tankstellen, Brennstoffe, Apotheken)

Während der Umsatz des gesamten Einzelhandels in den vergangenen Jahren nur leichte Steigerungen verzeichnete, nahm der Onlinehandel eine rasante Entwicklung.

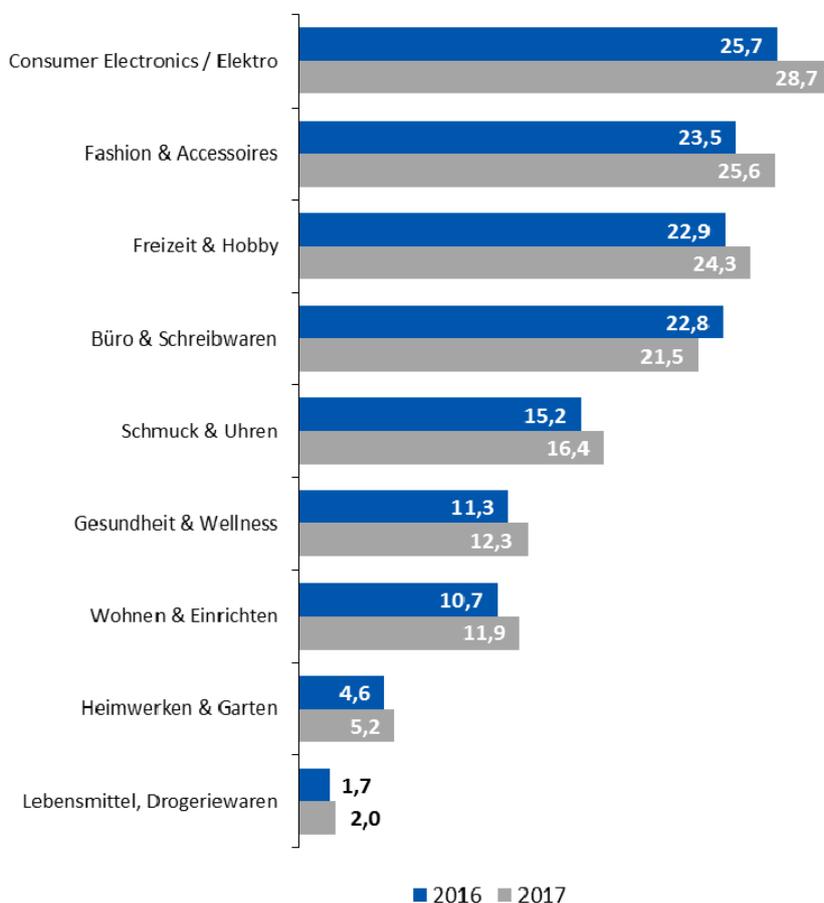
Abbildung 2: Entwicklung der Onlineumsätze in Deutschland



* = Prognose, Quelle: bevh 2018, HDE 2018, GMA-Darstellung 2019

Nach Angaben des bevh haben sich von 2008 bis 2018 die Umsätze im Internethandel mehr als vervierfacht. Vergleicht man den Wert des Onlinehandels lt. bevh im Jahr 2018 von 63,9 Mrd. € mit dem Umsatz des gesamten Einzelhandels, so liegt der Anteil des Onlinehandels bei über 12 %. Allerdings schwanken die Anteile des Onlinehandels je nach Branche stark. Während bei Consumer-Electronics / Elektro und bei Bekleidung Anteile von fast 30 % erreicht werden, liegt im Heimwerker- und Gartenbedarf der Anteil lediglich bei etwa 5 %. Insbesondere der Lebensmitteleinzelhandel, welcher einen Großteil der Umsätze des gesamten Einzelhandels repräsentiert, weist mit ca. 2 % immer noch sehr geringe Anteile im Onlinehandel auf.

Abbildung 3: Anteil Online-Handel am Umsatz einzelner Branchen

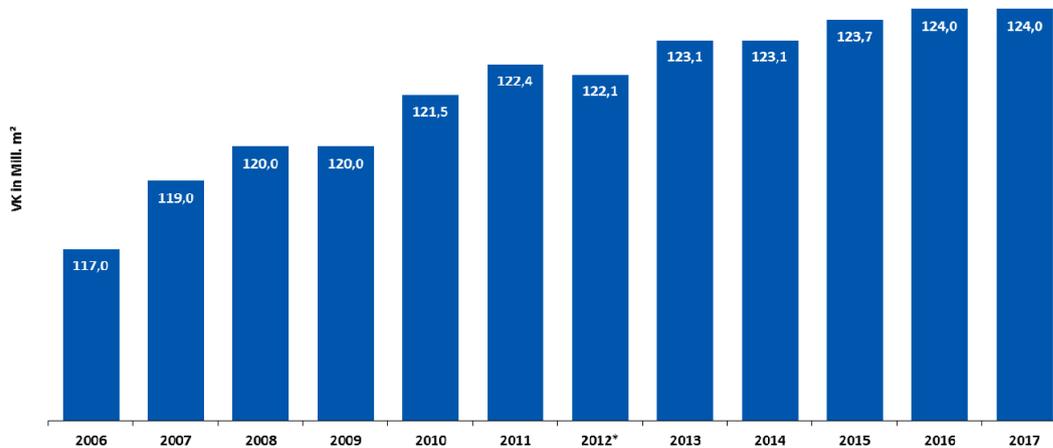


Quelle: statista.de, GMA-Darstellung

Zunehmend sind die Übergänge zwischen Onlinehandel und stationärem Einzelhandel nicht mehr klar abgrenzbar. Viele (stationäre) Einzelhändler bieten Onlineshops an, in denen entweder das Gesamtangebot oder zumindest ausgewählte Artikel verfügbar sind. Ziel der sog. Multi- oder Omni-Channel-Strategien des Einzelhandels ist die Verknüpfung unterschiedlicher Vertriebskanäle. Weiter ist in Großstädten zu beobachten, dass auch reine Online-Händler (sog. Pure-Player) in den vergangenen Jahren ein stationäres Netz aufgebaut haben bzw. aufbauen.

Der Einzelhandel war bis 2011 durch eine beachtliche Verkaufsflächenzunahme gekennzeichnet; in den Folgejahren hat sich der Zuwachs deutlich verringert.

Abbildung 4: Verkaufsflächenwachstum im deutschen Einzelhandel 2006 – 2017



Quelle: Statistisches Bundesamt, HDE; zit. in: EHI handelsdaten aktuell 2019, S. 67 bzw. für 2007 aus EHI handelsdaten aktuell 2018, S. 69, GMA-Darstellung 2019

Der Anteil an inhabergeführten Fachgeschäften geht seit Jahrzehnten stetig zurück.⁴ Als Gewinner zeigen sich meist filialisierte, discountorientierte Unternehmen sowie Franchisekonzepte, welche ihre größenbedingten, beschaffungsseitigen und logistischen Vorteile nutzen. Der Internethandel hat den Wettbewerb nochmals intensiviert.

Die Warenhäuser und der Fachhandel verloren ihre Funktion als Leitbetriebe der Innenstädte⁵. Diese wurden durch Handelsmarken (sog. „**Retail Brands**“) aus dem Textilbereich, Elektronikmärkte und Anbieter des täglichen Bedarfs (Drogeriewaren) abgelöst. Auch Entwicklungen von **Shoppingcentern** fanden – nicht zuletzt auch aufgrund des restriktiveren Planungsrechts an Grüne-Wiese-Standorten – zunehmend in Innenstädten statt.

Im Lebensmitteleinzelhandel weisen **Lebensmitteldiscounter** einen Marktanteil von 46 %⁶ auf, d. h. sie binden fast die Hälfte der Ausgaben für Lebensmittel. Seit 2010 stagniert allerdings der Marktanteil der Discounter auf diesem hohen Niveau. Auch die Zahl der Discounter verblieb in den letzten Jahren bei ca. 16.000. Mittlerweile wird in das Standortnetz investiert und optimiert, d. h. die Einheiten werden bei fast allen Discountern auf ein größeres Format erweitert. **Supermärkte** (bis 2.500 m² VK) konnten hingegen ihre Marktposition von rd. auf rd. 29 % noch leicht ausbauen, was sich auch in einer zunehmenden Anzahl zeigt (2010:

⁴ GMA-Grundlagenforschung.

⁵ Diese Leitfunktion wurde weniger durch den Flächenanteil am Gesamteinzelhandel der jeweiligen Stadt begründet, sondern durch die besondere Anziehungskraft als Betriebstyp im 20. Jahrhundert. G. Hessert zeigt mit der in den 70er Jahren gestarteten Expansion der Warenhäuser in die Kleinstädte und mit den nicht erfüllten wirtschaftlichen Erwartungen an Standorten in Ostdeutschland nach der Wiedervereinigung zwei zentrale Ursachen für den verhaltenen wirtschaftlichen Erfolg des Betriebstyps auf. Vgl. G. Hessert: Standortanforderungen des Warenhauses in Ostdeutschland, Leipzig 2012, S. I ff.

⁶ Quelle: EHI Köln (Euro Handels Institut), Einzelhandelsdaten aktuell, 2016.

9.980, 2018: 10.960). **Große Supermärkte** (2.500 und 5.000 m² VK) expandierten ebenfalls noch leicht und behielten ihre Marktposition (ca. 9 – 10 %). Die **SB-Warenhäuser** (ab 5.000 m² VK) verzeichneten im Vergleichszeitraum umsatzseitig als auch anzahlmäßig einen leichten Rückgang. Nach wie ist der Trend in Bezug auf kleinere Lebensmittelgeschäfte ungebrochen, d. h. diese gehen jedes Jahr deutlich zurück.

Die Betriebstypen unterscheiden sich deutlich hinsichtlich ihrer Artikelzahl, so werden in einem Lebensmitteldiscounter im feststehenden Sortiment (ohne Aktionswaren) zwischen 850 Artikel (Aldi Nord) und 4.000 Artikel (Netto Markendiscout) angeboten. Ein Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.200 m² VK führt i. d. R. bereits über 15.000 Artikel.

Der Angebots- und Umsatzschwerpunkt entfällt sowohl bei den Discountern als auch bei den Supermärkten auf Nahrungs- und Genussmittel, wenngleich mit unterschiedlichen Anteilen. Bei Discountern liegt dieser Anteil bei etwa 85 %. Bei Supermärkten fällt dieser Anteil mit über 90 % etwas höher aus.

Als **Standorte** werden in ländlichen Regionen Lagen mit guter Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr präferiert. Zunehmend werden Standorte in zentralen Lagen entwickelt bzw. Betriebe aus nicht integrierten Lagen dorthin verlagert, was u.a. aus den gesetzlichen Vorgaben resultiert.

2.2 Konsumentenverhalten im Wandel

Zudem hat sich der Typus des „**hybriden Verbrauchers**“ herausgebildet. Er erwirbt beim selben Einkaufsgang teure Markenware und unmittelbar im Anschluss Billigprodukte beim Discounter.

Abbildung 5: Konsumtrends im Zusammenhang mit der Ausbildung des „hybriden“ Verbrauchers



2.3 Standortwahl des Einzelhandels und der Kommunen

Neben Unternehmensprozessen, gesellschaftlichen sowie demografischen Veränderungen löste die **Neubewertung von Standortqualitäten** durch Einzelhandelsunternehmen Veränderungen der Handelslandschaft aus. In Bezug auf die **Entwicklung des Einzelhandels in Innenstädten und Ortszentren** zeigten sich in den vergangenen Jahren folgende Trends:

- /// Die **Konzentration** im Einzelhandel führte in Innenstädten und Ortszentren nicht selten zur Uniformität des Betriebs- und Warenangebotes.
- /// Der hohe Anteil des Onlinehandels führte in Innenstädten zu Frequenzrückgängen und einem teilweisen Rückgang einzelner Branchen.⁷
- /// Unprofilierte Mittelzentren sowie 1b- und 1c-Lagen kämpfen mit einem Bedeutungsverlust in Form von **Fluktuation, Mindernutzungen und Leerständen**.
- /// Die mittelständischen Anbieter hatten aus unterschiedlichen Gründen deutlich rückläufige Gesamtmarktanteile.

Viele Kommunen in Deutschland steuern ihre Handelsentwicklung mit einem „Kommunalen Einzelhandelskonzept“ durch Festlegung von für den Einzelhandel zulässigen Gebieten und sortimentsgenaue Steuerung zur Ansiedlung⁸ und Erweiterungen in Bestandsobjekten.

3. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel

Städte und Gemeinden haben mit dem BauGB und der BauNVO ein planungsrechtliches Instrumentarium zur Hand, mit dem die Standortentwicklung im Einzelhandel gesteuert werden kann; dabei werden folgende Gebietskategorien unterschieden:

3.1 Gebiete mit Bebauungsplänen (§ 30 BauGB)

In Gebieten mit Bebauungsplänen kommt es auf deren Festsetzungen an. Werden in Bebauungsplänen die in der BauNVO bezeichneten Baugebiete festgelegt, sind Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe der §§ 2 bis 9 BauNVO – teils ausdrücklich als Läden oder Einzelhandelsbetriebe, teils

⁷ So wurden in den vergangenen Jahren größere Flächen des Bucheinzelhandels vom Markt genommen, auch wenn dort aktuell Sättigungstendenzen des Onlinehandels zu erkennen sind. Auch am Schuheinzelhandel geht die Entwicklung nicht spurlos vorüber. So meldete z. B. die Schuhkette Görtz die Schließung mehrerer Filialen. Als Grund wurde explizit der ins Internet abwandernde Umsatz genannt.

⁸ Die GMA hat in Zusammenarbeit mit einem Stuttgarter Fachanwalt das Instrument der kommunalen Einzelhandelskonzept maßgeblich weiterentwickelt; vgl. hierzu: W. Spannowsky, S. Holl: Die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Deutschland im Lichte der europäischen Niederlassungsfreiheit; Kaiserslautern 2012.

allgemein als Gewerbebetriebe – in allen Baugebieten vorgesehen. Sie sind zulässig in allgemeinen und besonderen Wohngebieten, in Dorf-, Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten (§§ 4 bis 9 BauNVO). Hingegen sind diese nur ausnahmsweise in Kleinsiedlungsgebieten und reinen Wohngebieten zulässig (§§ 2 und 3 BauNVO).

Für Einzelhandelsgroßbetriebe enthält der § 11 Abs. 3 BauNVO eine Sonderregelung für alle Baugebiete. Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit bestimmten städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen sind außer in Kerngebieten nur in speziell ausgewiesenen Sondergebieten zulässig. Der letzte Satz des § 11 Abs. 3 beinhaltet eine widerlegbare Regelvermutung. Die konkrete Prüfung findet zweistufig statt:

- /// Liegt ein großflächiger Handelsbetrieb vor? Wenn ja (über 800 m² VK) dann:
- /// Liegen Auswirkungen vor? Wenn ja: Nur im Kerngebiet oder Sondergebiet zulässig (die Regelvermutung für potenzielle Auswirkungen liegt vor, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet).

3.2 Nicht beplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, welche überbaut werden soll, 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 entspricht.

Nach § 34 Abs. 3 BauGB dürfen von den Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein. Im Einzelfall (z. B. Erweiterung) kann vom Erfordernis des Einfügens abgewichen werden. Mit der gesetzlichen Neuregelung im § 34 Abs. 3 BauGB wird das Ziel verfolgt, in Gemengelagen im unbeplanten Innenbereich eine städtebauliche Steuerung ohne Bauleitplanung zu ermöglichen. Dies soll durch die Sicherung zentraler Versorgungsbereiche, insbesondere dem Schutz der Angebotsstrukturen in Innenstädten und Ortszentren und damit deren Attraktivitätserhalt dienen.

Mit der Novellierung des BauGB 2007 hat der Gesetzgeber die Möglichkeit geschaffen, über § 9 Abs. 2a BauGB im nicht beplanten Innenbereich einen Bebauungsplan aufzustellen. In diesem dürfen zum Erhalt oder zur Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen festgelegt oder ausgeschlossen werden.

3.3 Besonderes Städtebaurecht

Die Paragraphen §§ 136 ff. BauGB bieten Städten und Gemeinden die Möglichkeit, im Rahmen von Stadterneuerungs- oder Entwicklungsmaßnahmen die besonderen Vorschriften zur Steue-

rung anzuwenden. So kann durch die Festlegung von Sanierungsgebieten über die jeweilige Sanierungszielsetzung sehr dezidiert die künftige Entwicklung gerade auch im Einzelhandel geplant und gesteuert werden. Die Regelungen nach §§ 144 ff. BauGB stellen verschiedene Sachverhalte wie z. B. den Verkauf von Liegenschaften oder auch deren Anmietung grundsätzlich unter Genehmigungsvorbehalt. Neben diesen Rechtstatbeständen sind insbesondere die möglichen Förderungen für baulich-investive Maßnahmen und auch 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.

3.4 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen

Hinsichtlich der Steuerung des großflächigen Einzelhandels sind in Niedersachsen (LROP-VO 2017) folgende Ziele zu beachten:

Konzentrationsgebot

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.“ (LROP-VO 2017, Kap. 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-VO 2017, Kap. 2.3 Nr. 5)

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**).“

„In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (**Kongruenzgebot grundzentral**).“

„Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 – 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.“

„Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten.“

„Falls in einem Gemeindegebiet verschiedene Zentrale Orte festgelegt sind, muss für jeden Zentralen Ort entsprechend ein Verflechtungsbereich abgegrenzt werden (gemäß Ziffer 2.2 03 Satz 9). Bestehen in Samtgemeinden mehrere Grundzentren, so muss auch hier der teilörtliche Verflechtungsbereich, d. h. einzelne Mitgliedsgemeinden, den Grundzentren zuordnet werden.“

Beeinträchtigungsverbot

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

„Städtebaulich integrierte Lagen“ i. S. des LROP⁹

- /// stehen in engem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen i. S. des § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2 BauGB,
- /// verfügen über ein vielfältiges und dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, die auch fußläufig zusammenhängend erfahren werden können,
- /// sind an das ÖPNV-Netz angebunden.

Städtebaulich integriert sind Standorte im zentralen Versorgungsbereich und wenn sich der Standort räumlich an einen zentralen Versorgungsbereich anschmiegt sowie diesen funktional ergänzt. Die Arbeitshilfe zum Kap. 2.3 (5.9) führt dazu aus:

„Der Begriff des erforderlichen Anschmiegens ist nicht dahingehend zu verstehen, dass nur unmittelbar neben dem zentralen Versorgungsbereich gelegene Standorte integriert sein könnten. Je weiter der Standort aber im Einzelfall vom zentralen Versorgungsbereich entfernt liegt, desto deutlicher müssen die Indizien dafür sein, dass er eine Unterstützungsfunktion für den zentralen Versorgungsbereich tatsächlich erfüllt. Fehlt die fußläufige Anbindung, also bis zu 10 Minuten Fußweg (max. 700 – 1.000 m) an den zentralen Versorgungsbereich, so kommt eine integrierte Lage nicht mehr in Betracht.“

Mit Blick auf das **Integrationsgebot** kann eine **Ausnahme** bei Betrieben mit periodischen Sortimenten erfolgen, d.h. diese sind auch außerhalb der städtebaulichen integrierten Lagen zulässig. Allerdings sind verschiedene Anforderungen zu erfüllen (vgl. 5.24 der Arbeitshilfe zum LROP);

„Die LROP-Verordnung nennt als Voraussetzung für die Anwendungsmöglichkeit der Ausnahmeregelung, dass eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist. Die hierzu exemplarisch aufgeführten Gründe (Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild und verkehrliche Gründe) verdeutlichen, dass ausschließlich tatsächliche Umstände mit besonderem städtebaulichem Gewicht die Anwendung dieser Ausnahmeregelung begründen können.“

⁹ Vgl. Arbeitshilfe zum Kapitel 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP, Kapitel 5.8.

Zunächst hat die Gemeinde zu klären, inwiefern im Zentralen Ort die Gefahr von Defiziten in der Versorgung mit periodischen Sortimenten besteht, die nicht in der Innenstadt / Ortsmitte bzw. im Rahmen der wohnortnahen Nahversorgung gedeckt werden kann.

Es ist nachvollziehbar zu belegen, dass innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen weder geeignete Bestandsflächen (Grundstücke / Baulücken) noch potentiell entwickelbare Flächen (Aufkauf / Abriss von Bestandsimmobilien) weder aktuell noch auf absehbare Zeit verfügbar sind.

Zudem müssen folgende Voraussetzungen erfüllt werden (vgl. 5.20 der Arbeitshilfe zum LROP):

- /// 90 % der Verkaufsfläche entfällt auf periodische Sortimente (Nahrungs- / Genussmittel, Drogerie-, Apothekerwaren, Blumen, Zeitschriften / Zeitungen, Tiernahrung), max. 10 % Verkaufsfläche für aperiodische Sortimente
- /// Vorliegen eines verbindlichen städtebaulichen Konzeptes
- /// Vorhandensein einer städtebaulich integrierte Lage
- /// Nachweis muss erbracht werden, dass die Ansiedlung eines Vorhabens in städtebaulich integrierter Lage nicht möglich ist, z. B. aus städtebaulich oder siedlungsstrukturelle Gründe
- /// Lage des Vorhabenstandortes innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes, räumlich funktionaler Zusammenhang zu Wohngebieten, Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs.

In Lagen inmitten von Gewerbegebieten, welche abseits von Wohnbebauung liegen, kann diese Ausnahmeregelung nicht angewendet werden.

3.5 Vorgaben der Regionalplanung

Das regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Uelzen (Entwurf 2016) sieht u. a. Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur vor. Zentrale Orte sind in den regionalen Raumordnungsvorgaben im Benehmen mit den Gemeinden räumlich als zentrale Siedlungsgebiete festzulegen. Für das **Grundzentrum Rosche** werden die Siedlungsgebiete der Ortsteile Rosche und Prielip zum zentralen Siedlungsgebiet festgelegt.

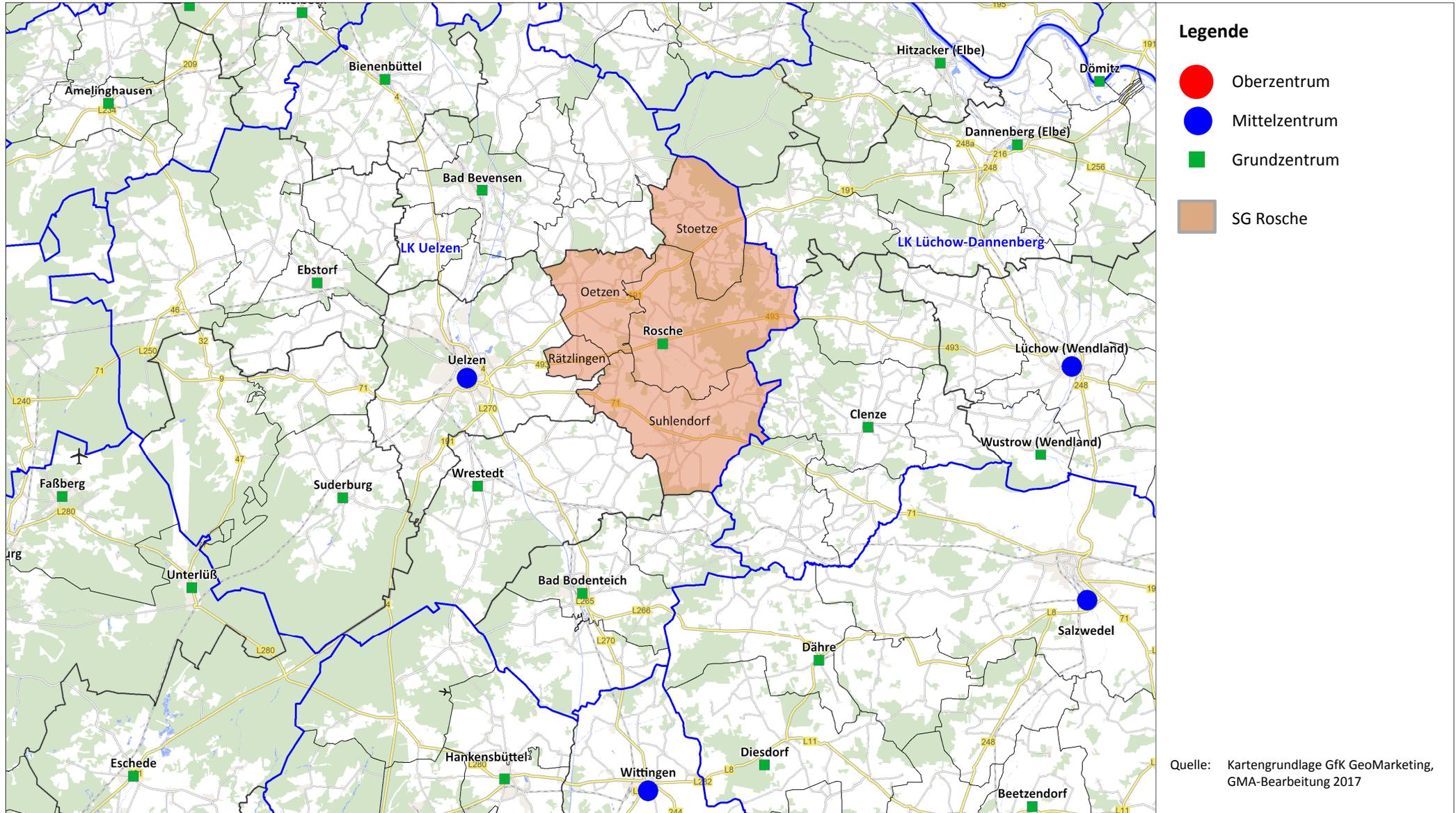
Bei der zentralörtlichen Einstufung handelt es sich um Ziele der Raumordnung, wobei es um die Konzentration der Siedlungstätigkeit auf ein System leistungsfähiger Orte mit Versorgungsfunktion für Verflechtungsbereiche geht. Unterschieden werden Grund-, Mittel- und Oberzentren, welchen unterschiedliche Einrichtungen und Angebote zugewiesen werden:

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

Innerhalb des Landkreises Uelzen ist die Hansestadt Uelzen als **Mittelzentrum** ausgewiesen. Im Mittelzentrum „sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs und zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bereitzustellen.“

Grundzentren sind in Bad Bevensen, Bad Bodenteich, Bienenbüttel, Ebstorf, Rosche, Suderburg und Wrestedt festgelegt.

Karte 1: Lage von Rosche und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum



II. Situationsanalyse des Einzelhandelsstandortes Rosche

1. Makrostandort Samtgemeinde Rosche

In der SG Rosche leben ca. 6.600 Einwohner mit den Schwerpunkten in Rosche und Suhlendorf. Die Samtgemeinde ist mit 31 Einwohnern / km² auch Vergleich zum Landkreis Uelzen (64 EW / km²) sehr dünn besiedelt. Charakteristisch für die Samtgemeinde ist die Vielzahl an kleineren Ortschaften; insgesamt zählt die Samtgemeinde 51 Ortsteile. In den jeweiligen Hauptorten lebt – wenn überhaupt – nur etwa die Hälfte der Einwohner.

Tabelle 2: Einwohnerverteilung nach Ortsteilen

Daten	Einwohner (31.03.2019)			Anzahl Ortsteile
	Hauptort	Ortschaften	Summe	
Oetzen	487	668	1.155	6
Rätzlingen	469	-	469	1
Rosche	1.175	820	1.995	17
Stoetze	123	482	605	10
Suhlendorf	1.263	1.129	2.392	17
Summe	3.517	3.099	6.616	51

Quelle: Einwohnerzahlen von der Verwaltung SG Rosche

Bezeichnend für die Samtgemeinde ist eine leichte Abnahme um rd. 180 Einwohnern zwischen den Jahren 2014 – 2019, lediglich Stoetze verbuchte eine leichte Zunahme.

Tabelle 3: Einwohnerentwicklung in der SG Rosche

Daten	Einwohner (31.03)		Veränderung 14 / 19	
	2014	2019	abs.	in %
Oetzen	1.151	1.149	- 2	- 0,2
Rätzlingen	485	473	- 12	- 2,5
Rosche	2.076	1.992	- 84	- 4,0
Stoetze	589	595	+ 6	+ 1,0
Suhlendorf	2.495	2.403	- 92	- 3,7
Summe	6.796	6.612	- 184	- 2,7

Quelle: LSN online, nur Hauptwohnsitze

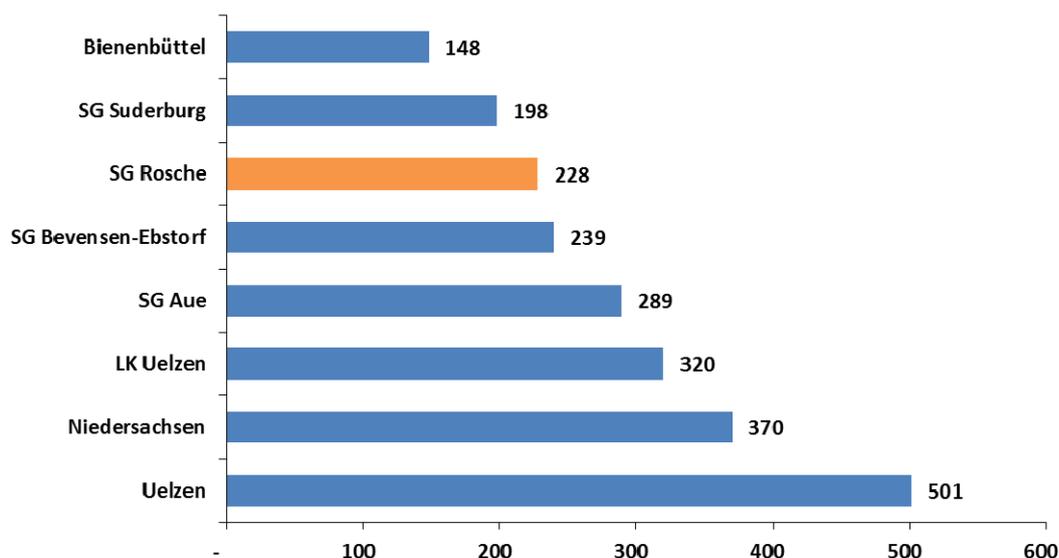
Unter den kreisangehörigen Kommunen verloren neben der Samtgemeinde Rosche auch die Samtgemeinden Aue und Suderburg Einwohner, während v.a. die Kreisstadt Uelzen und Bienenbüttel eine Zunahme verbuchen konnten. Die Einwohnerabnahme in der Samtgemeinde resultierte aus einem Geburtendefizit. Zwischen 2016 und 2018 wurden 129 Kinder geboren, denen 275 Sterbefälle gegenüber standen. Die Samtgemeinde wies in den letzten Jahren einen ausgeglichenen Wanderungssaldo auf, so zogen von 2016 bis 2018 insgesamt 1.498 Personen nach Rosche, während 1.490 Personen fortzogen (Saldo: + 8 Personen). Diese Wanderungsgewinne waren allerdings nicht ausreichend, um das Geburtendefizit auszugleichen.

Tabelle 4: Einwohnerentwicklung der SG Rosche im Vergleich

Daten	Einwohner (31.03)		Veränderung 14 / 19	
	2014	2019	abs.	in %
SG Rosche	6.796	6.612	-184	-2,7
Bienenbüttel	6.551	6.749	198	3,0
Uelzen	33.301	33.603	302	0,9
SG Suderburg	6.875	6.809	-66	-1,0
SG Bevensen-Ebstorf	26.241	26.364	123	0,5
SG Aue	12.508	12.431	-77	-0,6
Landkreis Uelzen	92.272	92.568	296	0,3
Niedersachsen	7.795.221	7.986.189	190.968	2,4

Quelle: LSN online, aktuellere Zahlen als zum Stand 31.12.2015 stehen nicht zur Verfügung

Im letzten Jahr waren in der SG Rosche 1.507 **sozialversicherungspflichtig Beschäftigte**¹⁰ am Arbeitsort registriert, davon fast die Hälfte in Rosche. In Relation zur Einwohnerzahl liegt in der Samtgemeinde ein Besatz von 228 Beschäftigten / 1.000 Einwohner vor, so dass die SG Rosche unter den Grundzentren im Landkreis Uelzen an dritter Stelle rangiert. Dominierender Arbeitsplatzstandort im Landkreis ist das Mittelzentrum Uelzen, in welches 9.463 Beschäftigte einpendeln und nur 5.198 Beschäftigte auspendeln (Pendlersaldo: + 4.265). Mit 772 Arbeitsplätzen hält die Gemeinde Rosche ein umfangreiches Arbeitsplatzangebot mit über 388 Arbeitsplätzen / 1.000 Einwohner vor, so dass fast das Niveau der Kreisstadt Uelzen erreicht wird. Die Bedeutung von Rosche selbst als Arbeitsplatzstandort zeigt sich auch in einer hohen Zahl an Einpendlern.

Abbildung 6: Beschäftigtenbesatz der SG Rosche im Vergleich

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Bearbeitung GMA 2019

¹⁰ Bundesagentur für Arbeit, Stichtag: 30.06.2018.

Tabelle 5: Ein- / Auspendlersaldo in der SG Rosche

2018	Beschäftigte am Arbeitsort	Einpendler	Auspendler	Saldo	Beschäftigte / 1.000 EW
Oetzen	454	99	429	-330	109
Rätzlingen	165	31	157	-126	82
Rosche	772	550	550	0	388
Stoetze	207	56	183	-127	134
Suhldorf	851	343	704	-361	204
Summe	2.449	-	-	-	228

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand: 30.06.2018

Die regionale **verkehrliche Erreichbarkeit** Rosches ist durch die Lage an der Bundesstraße B 493 (Uelzen - Lüchow) vergleichsweise gut. Innerhalb des ÖPNV ist insbesondere auf den Heidebus hinzuweisen, welcher über zwei Linien in unregelmäßiger Taktung eine Anbindung hauptsächlich an Uelzen sicherstellt.

2. Standortgefüge und Einzelhandelsbestand in der Samtgemeinde Rosche

Aufgrund der geringen Anzahl an Einzelhandelsbetrieben (9 Betriebe) in **Rosche** gibt es nur eine Einkaufslage im Ortskern. Mit Ausnahme eines Blumenhauses (Alt Prielip) liegen die übrigen Betriebe an den zentral durch das Siedlungsgebiet verlaufenden Achsen Lüchower Straße und Bevenser Straße. Hier sind der Frischmarkt Külbs, der Aldi-Discounter und der Roscher Landmarkt, ergänzt um Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Fleischer, Bäcker¹¹) ansässig. Eine kleinere Fleischerei ist im Ortsteil Göddenstedt lokalisiert. Die Verkaufsfläche dieser Betriebe beläuft sich auf ca. 1.900 m².

In **Suhldorf** sind im Ortskern ein kleiner Nahversorger (nah & frisch markant), eine Apotheke und ein kleiner Anbieter für baumarktrelevante Sortimente ansässig. Im Gewerbegebiet sind in der Industriestraße ein kleiner Edeka-Markt Mosch mit einem Bäcker und Fleischer lokalisiert. In unmittelbarer Nähe befindet sich der neue Norma-Discounter, in einem Anbau ist eine Bäckereifiliale integriert. Einschließlich einem Tankstellenshop verfügen diese Betriebe über eine Verkaufsfläche von ca. 1.800 m². In **Oetzen** beschränkt sich das Angebot auf einen sehr kleinen Hofladen mit ca. 20 m². In **Stoetzen** und **Rätzlingen** sind keine Einzelhandelsbetriebe vorhanden.

Insgesamt wurden 19 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 3.700 m² aufgenommen.

¹¹ Die Bäckerei Hamborg ist nicht mehr geöffnet.

III. Nachfragesituation

1. Marktgebiet

Als Marktgebiet wird der Raum bezeichnet, in dem sich die Verbraucher zum Einkauf überwiegend auf den Einzelhandelsstandort orientieren. Bei der Abgrenzung des Marktgebietes werden unterschiedliche Kriterien, wie Verkehrsverbindung, räumliche Nähe zu Konkurrenzstandorten sowie das lokale Einzelhandelsangebot angesetzt.

Von den wenigen Einzelhandelsbetrieben in der SG Rosche weisen nur die Discounter Aldi und Norma Verflechtungen mit Kunden aus dem Umland auf. Die Nahversorger Frischmarkt Külbs, Edeka sowie der nah & frisch in Suhlendorf sind nicht nur klein, sondern präsentieren sich seit Langem nicht mehr zeitgemäß, so dass kaum Kunden aus dem Umland hier einkaufen. Zudem bestehen geringe Austauschbeziehungen zwischen den einzelnen Gemeinden, d. h. Verbraucher aus Suhlendorf kaufen kaum im Frischmarkt in Rosche ein und umgekehrt. Dies ist auch vor dem Hintergrund der leistungsstarken großflächigen und modernen Formate in Uelzen (real, E-Center, Kaufland, neuer Rewe am Marktplatz) zu sehen.

In Anlehnung an die Vorgaben des Landes-Raumordnungsprogramms zählt nur die Samtgemeinde mit ca. 6.600 Einwohnern zum Grundzentrum Rosche.

2. Kaufkraftpotenzial im Marktgebiet des örtlichen Einzelhandels

Das Kaufkraftpotenzial wird für den stationären Einzelhandel im engeren Sinne (ohne Autohandel) berechnet. Die jährliche Pro-Kopf-Ausgabe lag in Deutschland¹² bei ca. € 6.035, davon entfielen ca. € 2.859 auf den periodischen Bedarf¹³. Neben den Pro-Kopf-Ausgaben ist zur Berechnung der Kaufkraft das lokale Kaufkraftniveau zu berücksichtigen, d. h. mit dem Kaufkraftniveau wird der durchschnittliche Ausgabesatz entweder nach oben oder nach unten korrigiert. MB Research errechnet den Kaufkraftindex auf der Grundlage der Steuerstatistik. In Rosche sowie den weiteren Mitgliedsgemeinden lag im Jahr 2018 ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau vor:

	Kaufkraftniveau	Ausgabe gewichtet in €
/// Rosche:	93,1	5.619
/// Oetzen:	92,0	5.552
/// Stoetze:	95,7	5.775
/// Suhlendorf:	89,4	5.395
/// Rätzlingen:	94,9	5.727.

Das Kaufkraftvolumen für den Einzelhandel ist in der SG Rosche mit ca. 37 Mio. € p. a. zu beziffern.

¹² Eigene Berechnungen.

¹³ Bei Apotheken wird der Anteil der nicht verschreibungspflichtigen Medikamente berücksichtigt.

Tabelle 6: Kaufkraftvolumen in der SG Rosche

Daten	Kaufkraftvolumen in Mio. €		
	Rosche	Mitglieds- gemeinden	Summe
Nahrungs- und Genussmittel	4,1	9,6	13,7
Drogerie-/ Parfümerie-/ Apothekerwaren	0,8	2,0	2,8
Blumen / Tiernahrung / Zeitschriften	0,4	0,9	1,3
periodischer Bedarf	5,3	12,5	17,8
Bücher, Schreib- / Spielwaren	0,5	1,1	1,6
Bekleidung, Schuhe, Sport	1,4	3,2	4,6
Elektrowaren, Medien, Foto	1,0	2,4	3,4
Hausrat, Einrichtung, Möbel	1,1	2,7	3,8
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	1,0	2,3	3,3
Optik / Uhren, Schmuck	0,3	0,7	1,0
Sonstige Sortimente	0,6	1,5	2,1
aperiodischer Bedarf	5,9	13,9	19,8
Einzelhandel gesamt	11,2	26,4	37,6

GMA-Berechnungen 2019; leichte Rundungsdifferenzen möglich

3. Einzelhandelszentralität und Kaufkraftbindung

Als wichtige Orientierung für die Versorgungsbedeutung einer Gemeinde sowie für deren Entwicklungspotenzial dient die Zentralitätskennziffer. Diese lässt sich durch eine Gegenüberstellung von Kaufkraft und Umsatz errechnen. Dabei deuten Zentralitätswerte über 100 % eine hohe Kaufkraftbindung und Umsatzzuflüsse aus dem Umland an. In der SG Rosche können aufgrund der wenigen Betriebe in allen Sortimentsbereichen nur sehr geringe Zentralitätswerte abgeleitet werden. Im periodischen Bedarf stehen ca. 17 – 18 Mio. € Kaufkraft zur Verfügung; der Umsatz beziffert sich auf rd. 11 – 12 Mio. €. Somit leitet sich eine Zentralität von ca. 65 % ab. Im aperiodischen Bedarf fällt die Zentralität aufgrund des ausgesprochen Angebotes gering aus.

Tabelle 7: Zentralität des Einzelhandels der SG Rosche

Daten	Kaufkraft Mio. €	Umsatz Mio. €	Zentralität in %
periodischer Bedarf	17,7	11 – 12	65
aperiodischer Bedarf	19,6	1 – 2	8 – 9
Einzelhandel gesamt	35,3	13 – 14	35 – 36

GMA-Berechnung 2019

Von der Kaufkraft wird im gesamten Einzelhandel etwa 30 % bzw. ca. 11 Mio. € gebunden, d. h. rd. 26 Mio. € fließen insbesondere nach Uelzen ab. Nimmt man nur den aperiodischen Bedarf, so fließen ca. 18 Mio. € p. a. aus der Samtgemeinde ab, was ca. 90 % der Kaufkraft entspricht. Im periodischen Bedarf liegt die Kaufkraftbindung mit ca. 54 % etwas höher, wenngleich auch hier ca. 8 – 9 Mio. € bzw. fast 50 % aus der Samtgemeinde abfließen.

Grundzentren mit neuen Einzelhandelsbetrieben bzw. Formaten und einem guten Betriebstypenmix binden im periodischen Bedarf ca. 65 – 70 %. Entsprechend der geringen Anzahl an Einzelhandelsbetrieben, der „antiquierten“ Formate an kleinen Nahversorgern bzw. dem Fehlen eines modernen Supermarktes kann die Kaufkraft in der Samtgemeinde derzeit nicht in einem höheren Umfang gebunden werden. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass das Grundzentrum Rosche dem Versorgungsauftrag für die Wohnbevölkerung in der SG Rosche derzeit nicht erfüllt.

Der jetzige Frischemarkt weist für den Betreiber selbst, aber auch für die Kunden viele Einschränkungen auf, wie z. B. zu kleine Fläche, unübersichtliche Gestaltung / Warenpräsentation, separater Getränkemarkt. Die mobilen BürgerInnen aus der SG Rosche kaufen in den zeitgemäßen Supermärkten in Uelzen ein. Dies wird sich tendenziell weiter verstärken, sofern in Rosche das Angebot nicht verbessert wird. Dies wiederum hätte zur Folge, dass die wirtschaftliche Tragfähigkeit für den Frischemarkt mittelfristig in Frage gestellt wird. Es besteht folglich die Gefahr, dass die Versorgung mit periodischen Sortimenten durch den kleinen Frischemarkt nicht mehr gewährleistet werden kann und sich das Versorgungsdefizit damit verstärkt.

IV. Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes

1. Bevölkerungs- und Kaufkraftprognose

Die Entwicklung des Kaufkraftvolumens in der SG Rosche bis zum Prognosehorizont 2024 ist neben konjunkturellen Einflüssen auch von künftigen Entwicklungen des Verbraucherverhaltens, z. B. Online-Einkäufen sowie den soziodemografischen Faktoren abhängig. Für den Prognosezeitraum bis 2024 ist laut regionaler Vorausberechnung der Bevölkerung Niedersachsens¹⁴ bis zum Jahr 2031 im Landkreis Uelzen ein Bevölkerungsrückgang um ca. -3,6 % zu erwarten. Sollte diese Prognose eintreffen ist mit einem leichten Rückgang der Kaufkraft in der SG Rosche zu rechnen:

Kaufkraftvolumen in Mio. €	2019	2024	Saldo
/// insgesamt	37,3	36,0	- 1,3
/// davon periodischer Bedarf	17,7	17,0	- 0,7

Auch unter diesen Voraussetzungen ist ausreichend Potenzial für eine zeitgemäße Nahversorgung in der SG Rosche vorhanden.

2. Bewertung und branchenbezogene Potenziale des Einzelhandels

2.1 Branchen- und betriebstypenbezogene Entwicklungspotenziale

Für die unterschiedlichen Branchen ergeben sich anhand der Bewertungen und daraus abgeleitet folgende Entwicklungspotenziale. Im Fokus der Betrachtung steht das Einzelhandelsangebot mit periodischen Sortimenten.

Für eine hinsichtlich der Größe des Ortes angemessene Grundversorgung¹⁵ sind eine Reihe verschiedener Faktoren, wie z. B. die Größe der Betriebe, Sortimentszusammensetzung, räumliche Verteilung der Betriebe, Verhältnis der Betriebstypen zueinander, entscheidend. Die Angebotsstruktur und -qualität wird insbesondere durch großflächige¹⁶ Supermärkte bzw. Lebensmittel-discounter geprägt. Das Angebot an Betrieben im periodischen Bedarf ist wie folgt zu werten:

- /// Mit den **Discountern** Aldi und Norma ist ein ausreichendes Angebot vorhanden. Aldi präsentiert sich mit einer großen, modernen Einheit von rd. 900 m², obwohl der B-Plan Wischhof eine Verkaufsfläche von 1.000 zulässt. Langfristig gesehen, wird keine Erweiterung notwendig. Die Verkaufsfläche von Norma liegt mit ca. 800 m² unter der im B-

¹⁴ Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2019

¹⁵ Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie- / Parfümerie- / Apothekerwaren, Schreibwaren, Zeitschriften / Zeitungen, Blumen, Tiernahrung.

¹⁶ Ab einer Verkaufsfläche von 800 m².

Plan Rotkuhle 1. Änderung festgesetzten Verkaufsfläche von 1.000 m² auf einem ausreichenden Niveau. Eine Erweiterung ist wegen der fehlenden städtebaulichen Integration nur noch bis zur im B-Plan zulässigen Verkaufsfläche möglich.

Foto 1: Aldi, Lüchower Straße



Foto 2: Norma, Suhlendorf



GMA 2017

- Der Edeka Markt in dezentraler Lage in Suhlendorf ist ca. 500 m² groß und hat aufgrund der fehlenden städtebaulichen Integration keine Chancen auf eine Erweiterung. Zudem zeigt sich seit über 10 Jahren ein deutlicher Investitionsstau, d. h. mit einer Modernisierung seitens des Betreibers ist nicht zu rechnen.
- Der nah & frisch liegt in Suhlendorf im Ortskern und weist eine Verkaufsfläche von ca. 300 m² auf. Somit handelt es sich nicht um einen Supermarkt, sondern um einen kleinen Nahversorger mit einem geringen Angebot an Lebensmitteln. Eine Erweiterung dieses Nahversorgers auf ein großflächiges Format ist angesichts des geringen Marktvolumens und der Nähe zu Norma nicht möglich. Zudem ist Suhlendorf nicht als Grundzentrum ausgewiesen, sondern Rosche. Dementsprechend sollten sich sämtliche Ausbaumaßnahmen auf das Grundzentrum Rosche beschränken.

Foto 3: Edeka, Suhlendorf



Foto 4: nah&frisch, Suhlendorf



GMA 2017

- Der Frischmarkt Külbs in der Bevenser Straße in Rosche weist eine Verkaufsfläche von ca. 520 m² zzgl. eines Getränkemarktes (ca. 150 m²) in einem separaten Gebäude auf. Im alten Gebäude des Frischmarktes sind eine Bäckereifiliale (ca. 30 m² VK) sowie eine Postagentur mit Lotto-Aannahmestelle (ca. 30 m²) integriert. Es besteht ein Eingangsbereich nach hinten in den Hof und nach vorne zum Kreuzungsbereich Bevenser Straße / Lüchower Straße mit zusammen ca. 50 m². Die Räumlichkeiten im Markt selbst sind

sehr verwinkelt, die Gänge zwischen den Warenträgern sehr eng, so dass der Markt unübersichtlich und wenig ansprechend ist. Aufgrund des Zuschnitts der Fläche sind kaum Möglichkeiten zur Platzierung moderner Warenträger gegeben. Der Angebots- und Umsatzschwerpunkt entfällt auf periodische Sortimente mit einer Verkaufsfläche¹⁷ von ca. 600 m² (inkl. Getränkemarkt). Als Randsortimente werden Kleintextilien (z. B. Strümpfe), Spielwaren, Haushaltswaren und Artikel aus dem Bau- und Heimwerkerbedarf auf ca. 70 m² geführt. Dieses für einen kleinen Supermarkt eher untypische Sortiment hängt mit der historischen Entwicklung dieses Marktes zusammen, d.h. ursprünglich war es ein „Kleinkaufhaus“. Auf einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 670 m² kann ein vollsortimentiertes Angebot, welches zum Einzelhandelsangebot eines Grundzentrums gehört, nicht vorgehalten werden.

Der grundzentrale Versorgungsauftrag, welchen das Grundzentrum Rosche für die Samtgemeinde übernimmt, kann mit den in Rosche vorhandenen Betriebstypen nicht erfüllt werden. Auch die in Suhlendorf vorhandenen Betriebe können dieses Versorgungsdefizit nicht ausgleichen, zumal Suhlendorf nicht als Zentraler Ort ausgewiesen ist. Um diese unzureichende Grundversorgung zur verbessern, ist die Erweiterung des vom Edeka belieferten Frischemarktes auf ein zukunftsfähiges Format erforderlich. Die Dimensionierung des Supermarktes muss der Einwohnerzahl von Rosche bzw. der zu versorgenden Mitgliedsgemeinden angemessen sein. Gleichzeitig sollte aber auch die Fläche ausreichend sein, um ein vollsortimentiertes Angebot vorhalten zu können. Diese Mindestgröße wird von den unterschiedlichen Betreibern von Supermärkten in ländlich geprägten und wenig verdichteten Räumen mit ca. 1.200 m² VK beziffert

Exkurs: Zu den möglichen Auswirkungen eines erweiterten Supermarktes:

Um die aus der Erweiterung resultierenden Auswirkungen auf weitere Betriebe im zentralen Versorgungsbereich bestimmen zu können, ist zunächst der Umsatz zu prognostizieren. In der SG Rosche steht im periodischen Bedarf ein Kaufkraftvolumen von ca. 17,7 Mio. € p. a. zur Verfügung. Ein Supermarkt kann von dieser Kaufkraft nur einen Teil binden, da im Mittelzentrum Uelzen großflächige und leistungsfähige Vollversorgern (real, Kaufland, Rewe, Edeka) bestehen. Im periodischen Bedarf leitet sich für einen Supermarkt mit 1.300 m² VK ein Umsatz von rd. 4,8 Mio. € ab (inkl. Streuumsätze). Die bereits am Standort vorhandene Bäckerei könnte ggf. mit an einen neuen Standort verlagert werden.

¹⁷ Die Verkaufsflächen innerhalb des Marktes wurden vom Betreiber ermittelt.

Tabelle 8: Umsatzprognose für den erweiterten Supermarkt im periodischen Bedarf

Daten	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz	
			in Mio. €	in %
SG Rosche	17,1	24,5	4,3	89,6
Streuumsätze			0,5	10,4
Summe	17,7		4,8	100,0

GMA-Berechnungen 09/2019

Einschließlich des Umsatzes in den Randsortimenten (ca. 10 %) liegt der Gesamtumsatz bei ca. 5,2 Mio. €. Der überwiegende Teil des Umsatzes wird mit Kunden aus dem grundzentralen Kongruenzraum erzielt, lediglich rd. 10 – 11 % der Umsätze stammen von außerhalb des Kongruenzraumes. Das Kongruenzgebot wird eingehalten.

Die Umsatzsteigerung im periodischen Bedarf liegt bei ca. 3,1 Mio. €. Das Vorhaben wird dazu beitragen, einen Teil der Kaufkraft verstärkt in Rosche zu binden (ca. 2,0 Mio. €). Dieser Anteil geht zu Lasten der Vollversorger in Uelzen. Aufgaben der betroffenen Betriebe in Uelzen sind nicht zu erwarten, d.h. die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche wird nicht beeinträchtigt.

Tabelle 9: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben

Umsatzherkunft		Umsatzherkunft / -umverteilung in Mio. €	Umsatzumverteilung in %
periodischer Bedarf	Kaufkraftbindung bestehender Markt	1,7	--
	▪ Umsatzumverteilung ggü. Anbietern im ZVB „Ortsmitte“	0,6	12
	▪ Umsatzumverteilung ggü. Anbietern in Suhlendorf	0,5	9
	▪ Umsatzumverteilung ggü. Anbietern in Uelzen	2,0	3
	▪ Umsatz Edeka-Markt im periodischen Bedarf	4,8	--
aperiodischer Bedarf	▪ Kaufkraftbindung bestehender Markt	0,7	n. n.
	▪ Umsatzumverteilung ggü. Anbietern im Untersuchungsraum	n. n.	n. n.
	▪ Umsatz Edeka-Markt im aperiodischen Bedarf	0,4	--
Umsatz Edeka-Markt insgesamt		5,2	--

n. n. = nicht nachweisbar; -- = Ausweisung nicht sinnvoll; ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich, GMA-Berechnungen 2019

Die Umverteilung zu Lasten der Anbieter im zentralen Versorgungsbereich in Rosche liegt bei etwa 12 %. Von der Umverteilung (ca. 0,6 Mio. €) wird primär der Aldi-Discounter betroffen sein, wengleich eine Betriebsgefährdung dieser Filiale auszuschließen ist. Die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches in Rosche wird durch die geplante Erweiterung des Edeka-Supermarktes nicht beeinträchtigt.

Von der Umverteilung sind die in dezentraler Lage ansässigen Betriebe (Edeka Mosch, Norma) in Suhlendorf ebenfalls betroffen (ca. 0,5 Mio. €), eine wesentliche Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung ist auszuschließen. Zudem sind diese an nicht schutzwürdigen Standorten lokalisiert.

Fazit: Für die empfohlene Erweiterung des Frischmarktes Külbs auf eine Verkaufsfläche von ca. 1.300 m² werden das Beeinträchtigungsverbot und das Kongruenzgebot eingehalten.

Foto 5: Getränkemarkt - Hofseite



GMA 2017

Foto 6: Frischmarkt Külbs – Vorderansicht



In den weiteren Branchen des periodischen Bedarfs ist das Angebot wie folgt zu werten:

- Das Angebot bei **Drogerie-, Parfümerie-, Apothekerwaren** verteilt sich auf zwei Apotheken in Rosche und Suhlendorf. Deutschlandweit entfallen rd. 4.000 Einwohner auf eine Apotheke¹⁸, d. h. mit zwei Apotheken ist schon ein sehr guter Besitz gegeben. Drogeriewaren werden als Randsortiment in den beiden Lebensmitteldiscountern sowie in den Nahversorgern geführt, während ein für Grundzentren üblicher Drogeriemarkt fehlt. Umgerechnet auf die Einwohner Deutschlands entfallen rd. 18.300 Einwohner auf einen Drogeriemarkt, d. h. potenziell bestehen keine Ansiedlungschancen in Rosche.
- Im Sortiment **Blumen** ist ein Fachanbieter in Rosche vorhanden. Falls hier eine Erweiterung oder Neuansiedlung angestrebt werden würde, dürfte diese nicht die Schwelle der Großflächigkeit (800 m² Verkaufsfläche) überschreiten. Insofern ist eine Steuerung durch ein Einzelhandelskonzept für diese Branche nicht notwendig.
- Das Sortiment **Zeitungen / Zeitschriften** wird in den Lebensmittelmärkten als Randsortiment geführt. Ansiedlungen bedürfen aufgrund der geringen Größe nicht der Steuerung durch ein Einzelhandelskonzept.
- Tiernahrung** wird ebenfalls als Randsortiment in den Lebensmittelmärkten geführt, auch hier bestehen keine Entwicklungsmöglichkeiten für entsprechende Fachmärkte, z. B. Fressnapf, Futterhaus.

¹⁸ GMA-Berechnung auf Basis EHI handelsdaten 2016.

Im **aperiodischen Bedarf** beschränkt sich das Angebot auf einen Landhandel in Rosche und einen kleinen Markt für baumarktrelevante Sortimente in Suhlendorf. Ausbaumöglichkeiten für kleinere Geschäfte bestehen in fast allen Branchen, wenngleich das Mittelzentrum Uelzen als Konkurrenzstandort sehr nah liegt und damit die Entwicklungsmöglichkeiten stark eingeschränkt sind.

2.2 Standortanforderungen für einen Supermarkt

Als wesentliche Kriterien für die Eignung eines Grundstücks zur Ansiedlung eines Supermarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.300 m² sind folgende Punkte zu nennen:

- /// Mindestgröße von ca. 5.000 m²
- /// rechteckiger Grundstückszuschnitt
- /// gute verkehrliche Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr sowie für den Anlieferverkehr
- /// fußläufige Anbindung an Wohnquartiere.

Wichtig für die verkehrliche Erschließung (Kundenverkehr und Anlieferung) ist der Anschluss an einen leistungsfähigen Verkehrsträger (Hauptverkehrsachse), welcher das durch den Markt initiierte Verkehrsaufkommen bewältigen kann. Aus logistischen Gründen muss der Standort für 40 t-Lkw anfahrbar sein. Zu berücksichtigen ist gerade in ländlichen Räumen mit einem geringen Ausbau des ÖPNV eine entsprechende Anlage von ebenerdigen Parkplätzen. Das Standardmaß für einen Stellplatz beträgt 2,50 x 5,00 m. Aufgrund der in den letzten Jahrzehnten zunehmenden Fahrzeugbreiten und den nötigen Ausstiegsbreiten beträgt die Standardbreite bei neuen Objekten i. d. R. 2,80 m. Berücksichtigt man noch den Fahrweg, werden für einen Supermarkt ca. 25 m² pro Stellplatz benötigt. Bezogen auf eine Größe von ca. 1.200 m² Verkaufsfläche wird folgender Flächenbedarf allein für die Stellplätze benötigt:

- /// bei 80 Stellplätzen: ca. 2.000 m²
- /// bei 60 Stellplätzen: ca. 1.500 m².

Mehrgeschossiges Bauen in Koppelung mit Wohn-, Büro- oder Dienstleistungsnutzungen ist im urbanen Kontext üblich, in ländlichen Räumen allerdings bisher kaum umsetzungsfähig. Bei mehrgeschossigen Lösungen werden andere Ansprüche an Statik und Ausführung des Baus (u. a. Flucht- und Rettungswege) gestellt, wodurch deutlich höhere Baukosten zu erwarten sind. Bei der **Kubatur**¹⁹ ist zu berücksichtigen, dass Lebensmittelmärkte mit Regal- und Gangbreiten operieren, so dass Länge und Breite des Marktes zwar in gewissen Grenzen flexibel, aber nicht komplett frei skalierbar sind. Die Lage des Lagers und der Nebenflächen lässt sich jedoch relativ flexibel variieren. Eine weitere Anforderung der meisten Supermärkte ist die Koppelung mit einer **Bäckereifiliale im Vorkassenbereich**. Eine bestuhlte Gastronomiefläche sorgt zusätzlich für eine erhöhte Aufenthaltsqualität im Markt und ist üblicherweise Bestandteil von Neuansiedlungen.

¹⁹ = Volumen eines Bauwerks: Länge, Breite und Höhe (ohne Gestaltungsmerkmale)

2.3 Überprüfung von Standorten im zentralen Versorgungsbereich

Der Ausbau / Stärkung des Lebensmittelangebotes in Rosche ist seit etwa 10 Jahren ein Ziel der gemeindlichen Entwicklung. So wurden im Zusammenhang mit der damals angestrebten Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters Standorte in der Ortsmitte gesucht. Einziger in Frage kommender Standort war damals der jetzige Standort von Aldi an der Lüchower Straße.

In der Ortsmitte sind hinsichtlich baulicher Strukturen bzw. natürlicher Verhältnisse folgende Umstände gegeben:

- /// weite Teile entlang der Wipperau können aus naturschutzrechtlichen Belangen nicht bebaut werden
- /// die gewachsenen baulichen Strukturen sind wenig verdichtet, u.a. prägen ehemalige Hofstellen, die im Privatbesitz sind, sowie kirchliche Einrichtungen das Erscheinungsbild.
- /// Brachflächen mit mehreren 1.000 m² sind nicht vorhanden, d.h. es müssen Flächen zusammengelegt werden.

Angrenzend das Grundstück von Aldi wurde eine Fläche zur Ansiedlung eines Vollversorgers vor über zwei Jahren in Erwägung gezogen. Dieser Standort wurde wegen der hohen Kosten bei der Gründung des Gebäudes und für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, aber auch den großen Bedenken der unteren Naturschutzbehörde zur Ausgleichsfähigkeit einiger Biotope sowie umfangreichen Auflagen für den Artenschutz vom Vorhabenträger aufgegeben. Im Lauf der letzten Jahre wurden drei weitere Standortbereiche im zentralen Versorgungsbereich identifiziert, welche näher überprüft werden:

Standort des Frischemarktes Külbs (A 1), Bevenser Straße 4, ca. 3.200 m²:

Der Frischemarkt und Getränkemarkt liegen auf 3 Flurstücken, welche zu unterschiedlichen Eigentümern gehören:

- /// Flurstück 19 / 4 mit 1.171 m², Eigentümer Familie Belitz
- /// Flurstück 315 / 19 mit 684 m², Eigentümer Familie Belitz
- /// Flurstück 18 / 8 mit 1.352 m², Eigentümer Christian Krug.

Im Besitz der Betreiberfamilie Belitz ist eine Fläche von 1.855 m². Auf diesen Flurstücken besteht der Markt, im Obergeschoss wohnt die Familie Belitz. Die Fläche des Eigentümers Krug, der nicht verkaufsbereit ist, ist von der Familie Belitz angemietet und wird teilweise für den Getränkemarkt bzw. als Parkplatz genutzt. Im Obergeschoss des Getränkemarktes liegt eine Wohnung des Eigentümers Krug. Die Fläche dieser 3 Flurstücke liegt bei 3.207 m², sodass selbst im Falle der Verkaufsbereitschaft des Eigentümers Krug, diese Fläche für einen Supermarkt mit nicht ausreicht.

An diese Grundstücke schließt sich das Flurstück 14 / 3 mit 1.184 m² an, hier steht ein Wohnhaus, was vom Eigentümer bewohnt wird. Zusammen mit den 3 anderen Grundstücken kommt eine Fläche von knapp 4.400 m² zustande, wenngleich ein Gebäude sowie die notwendigen Erschließungs-/ Verkehrswege bzw. Parkierung auf dieser Fläche nicht entwickelt werden können. Zu berücksichtigen ist, dass Gespräche zwischen den beiden Eigentümern bereits mehrfach erfolglos geführt wurden. In östlicher Richtung grenzt an den Getränkemarkt das Flurstück 14 / 5 mit ca. 3.000 m² an, auf diesem steht ein Gebäude mit einem Restaurant, welches auch zukünftig betrieben wird. Diese Fläche kann nicht erworben werden.

Unter den gegebenen Umständen ist eine Erweiterung auf ein zukunftsfähiges Format des Frischemarktes am jetzigen Standort nicht umsetzungsfähig. Sofern eine Verlagerung vollzogen wird, sollen die jetzigen Gebäude nicht mehr für Einzelhandel, sondern für Wohnen / Lager genutzt werden. Diese Umnutzung sollte durch ein geeignetes Instrument, wie z. B. einen städtebaulichen Vertrag, sichergestellt werden.

Standort A 2, Bodenteicher Straße 1, ca. 5.300 m²

An der Bodenteicher Straße in Ecklage zur Lüchower Straße bestehen ein Zweifamilienhaus und das Gemeindehaus, wobei sämtliche Wohnungen vermietet sind. Das Gemeindehaus befindet sich im Besitz des Kirchenkreisamtes und soll weiterhin für Veranstaltungen und für die Kirchenverwaltung genutzt werden. Hinsichtlich Größe, Zuschnitt, Sichtbarkeit sowie der verkehrlichen Erreichbarkeit ist der Standort gut geeignet, wenngleich das Kirchenkreisamt kein Interesse an einer Veräußerung hat. Dies haben mehrere Gespräche ergeben.

A 3: An der Kirche 1, Alte Hofstelle, ca. 3.900 m².

Auf dem **Standort A 3** an der Lüchower Straße befindet sich eine alte Hofstelle, das Wohnhaus wird vom Eigentümer als Altenteiler genutzt und soll nicht verkauft werden. Das Grundstück ist in Bezug auf die Sichtbeziehungen zur Hauptverkehrsachse, der Erreichbarkeit gut, allerdings ist die Größe mit ca. 3.900 m² für einen modernen Vollversorger mit entsprechenden Erschließungs- und Verkehrswegen zu klein.

Auf der benachbarten östlichen Fläche ist ein Gebäude mit einer Praxis für Physiotherapie sowie Betreuungsräumen für eine Tagesgruppe des CJD Göddenstedt vorhanden. Auf dem hinter der alten Hofstelle anschließenden Grundstück betreibt die Firma Bauck eine Mühle, welche auch zukünftig weiterbetrieben werden soll zumal der Betreiber im letzten Jahren erhebliche investierte, um den Weiterbetrieb zu sichern. Unter Einbeziehung benachbarter Grundstücke könnte die notwendige Fläche zustande kommen, wenngleich diese von den privaten Eigentümern nicht erworben werden können.

Fazit: Sämtliche Grundstücke im zentralen Versorgungsbereich sind für die notwendige Erweiterung des Supermarktes nicht umsetzungsfähig.

2.4 Überprüfung von Standorten außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs

Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs stehen drei Standorte auf dem Prüfstand:

- /// Standorte 1 und 2 sog. „Malchauer Feld“ an der Uelzener Straße mit ca. 25.000 m²
- /// Standort 3 an der Lüchower Straße, Ortsausgang, mit ca. 24.200 m²
- /// Standort 4 entlang des Friedhofs mit ca. 14.000 m².

Die **Standorte 1 und 2 an der Uelzener Straße**²⁰ (B 493) liegen im Bereich der SB-Tankstelle, wobei es sich um eine sehr große landwirtschaftliche Fläche handelt, welche entsprechend geteilt werden müsste. Hinsichtlich der Bebauung würde sich nur der vordere Teil an der Uelzener Straße bzw. direkt angrenzend an die Tankstelle anbieten. Mit der direkten Lage an der Uelzener Straße wären zwar bessere Sichtbeziehungen im Vergleich zum etwas rückseitig hinter der Tankstelle liegenden Bereich gegeben. Allerdings grenzt nur der Standort 2 direkt an die Wohnbebauung an, so dass hier ein besserer Bezug gegeben wäre. Über die Bushaltestellen in der Ortsmitte besteht ein Anschluss an den ÖPNV, die Busse verkehren im regelmäßigen Taktverkehr in unterschiedliche Richtungen (z. B. Uelzen, Lüchow). Die Entfernung der Bushaltestelle beträgt etwa 400 m. Beide Standorte befinden sich in Privateigentum, wobei seitens der Eigentümer eine Verkaufsbereitschaft signalisiert wurde.

Sowohl beim Standort 1 als auch bei Standort 2 muss der Anschluss an die Bundesstraße gewährleistet werden, was mit entsprechenden Kosten verbunden ist.

Die spezifischen Standorteigenschaften für die **Fläche Nr. 3 an der Lüchower Straße** sind gut. Allerdings wird nur ein Bruchteil des riesigen Areals für die Bebauung benötigt. Hier würde sich anbieten, den Markt im vorderen Bereich an der Lüchower Straße zu entwickeln. Allerdings müssten die Anbindungsmöglichkeiten an die Wohnquartiere „Am Schwarzen Berg“ deutlich verbessert werden. Der Standort ist nicht an das ÖPNV Netz angeschlossen.

Die **Fläche 4** erweist sich hinsichtlich der Größe als ausreichend, die Anfahrbarkeit ist gut. Gleichwohl grenzt es direkt an den Friedhof an und soll nach aktueller Auskunft des Kirchenkreisamtes Uelzen als dessen Erweiterungsfläche beibehalten werden. Auch pietätsbezogene Gründe – Supermarkt direkt neben Friedhof – sprechen dagegen. Mit dem Kreiskirchenamt wurden Gespräche geführt, das Interesse am Verkauf des Grundstückes besteht nicht. Der Standort 4 am Friedhof scheidet damit aus.

²⁰ Beide Flächen sind weitgehend durch den Flächennutzungsplan abgedeckt und liegen innerhalb des Siedlungsgebietes.

Der Standort 1 ist durch die B 493 von der Wohnbebauung getrennt. Insofern wäre der Standort 2 besser geeignet. Auch bei Standort 3 würde der Supermarkt im vorderen Bereich gebaut werden, so dass wieder eine Freifläche vorhanden wäre. Dieser Standort sollte nur entwickelt werden, sofern eine weitere Bebauung im südlichen Bereich mit Wohnhäusern sichergestellt werden kann.

Fazit: Unter den überprüften Standorten außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs scheint der Standort 2 kurzfristig am besten für die Ansiedlung eines Supermarktes geeignet.

Ebenfalls geeignet wäre Standort 1.

2.5 Prüfkriterien zur Ausnahmeregelung

Da die Bestandsfläche des Frischmarktes Külbs und die beiden weiteren Flächen auch unter Einbeziehung benachbarter Flurstücke im zentralen Versorgungsbereich nicht in Frage kommen, sollte eine Ausnahme vom Integrationsgebot erfolgen. Die tatsächlichen Umstände in der städtebaulich integrierten Lage in Rosche rechtfertigen, diese Ausnahmeregelung anzuwenden. Die weiteren Prüfkriterien werden wie folgt zu werten:

- /// Schwerpunkt periodische Sortimente: der Frischmarkt hält 90 % der Verkaufsfläche momentan für periodische Sortimente vor. Zukünftig kann dies auch gewährleistet werden, d.h. von den 1.300 m² angestrebte Verkaufsfläche dürfen nur 130 m² mit aperiodischen Sortimenten, z.B. Kleintextilien, Haushaltswaren, Spielwaren, Bau- / Heimwerkerartikel, belegt werden. Dies sollte entsprechend in den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan festgehalten werden.
- /// Versorgungsdefizit: kein moderner Vollversorger
- /// Verbindliches städtebauliches Konzept: liegt vor
- /// Vorhandensein einer städtebaulich integrierten Lage in Rosche: ja
- /// Ansiedlung bzw. Erweiterung des Supermarktes ist in städtebaulich integrierter Lage nicht möglich.

Der alternative Standort an der Uelzener Straße (Malchauer Feld) liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes, weil er bereits größtenteils durch entsprechende Baufläche Darstellung im FNP der SG Rosche besteht ein räumlich-funktionaler Zusammenhang zu Wohngebieten und die Anbindung an den ÖPNV ist über die Bushaltestelle in der Ortsmitte gegeben.

2.6 Quartiersnahe Versorgungsstruktur – Status quo und Entwicklungsmöglichkeiten

Zur Bewertung der quartiersnahen Versorgungsstruktur in Rosche und in Suhlendorf wurde die fußläufige Entfernung ermittelt. Es soll aufgezeigt werden, wie viele Einwohner in kurzer Distanz

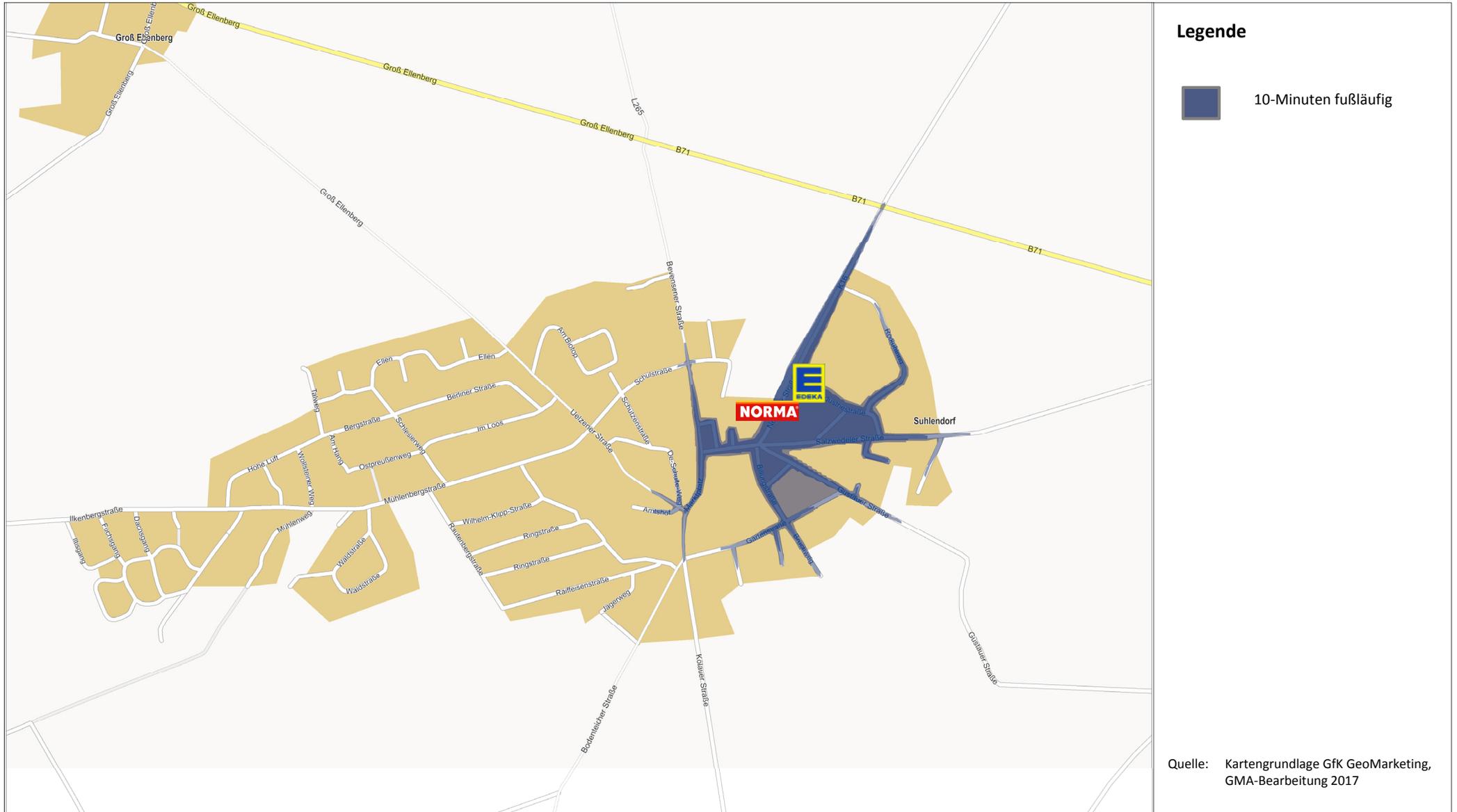
zu einem Lebensmittelmarkt wohnen und damit „theoretisch“ zum Lebensmittelmarkt zu Fuß gehen können:

- /// In **Suhldorf** erstrecken sich die Wohngebiete westlich der Bevenser Straße. Der Norma-Discounter und der kleine Edeka-Markt Mosch liegen zu den Wohngebieten entgegengesetzt in dezentralen Lagen, so dass diese Märkte kaum von den Wohngebieten in 10 Minuten zu erreichen sind.
- /// Der Kernort von **Rosche / Prielip** weist einen dörflichen Charakter mit noch etlichen Hofstellen und wenig verdichteter Bebauung auf. Weite Bereiche entlang des Flusses Wipperau müssen aus naturschutzrechtlichen Belangen freigehalten werden. Infolgedessen sind die Wohngebiete sehr weit auseinandergezogen. Auch die Anlage des Friedhofs zwischen der Bevenser Straße und der Uelzener Straße bedingt eine deutliche Unterbrechung in der Wohnbebauung. Das größte zusammenhängende Wohngebiet mit typischer Einfamilienhausbebauung erstreckt sich südlich der Achse „Am Schwarzen Berg“. Dieses Wohngebiet sowie das Wohngebiet nördlich der Mühlenstraße liegen außerhalb des Radius des Aldi-Discounters, welcher den nächstgelegenen Lebensmittelmarkt darstellt. Um für diese Wohngebiete in Prielip eine direkte quartiersnahe Versorgung zu erreichen, müsste ein Lebensmittelmarkt im Bereich der Achse „Am Schwarzen Berg“ lokalisiert sein, was aufgrund der vorherrschenden Wohnbebauung nicht möglich.

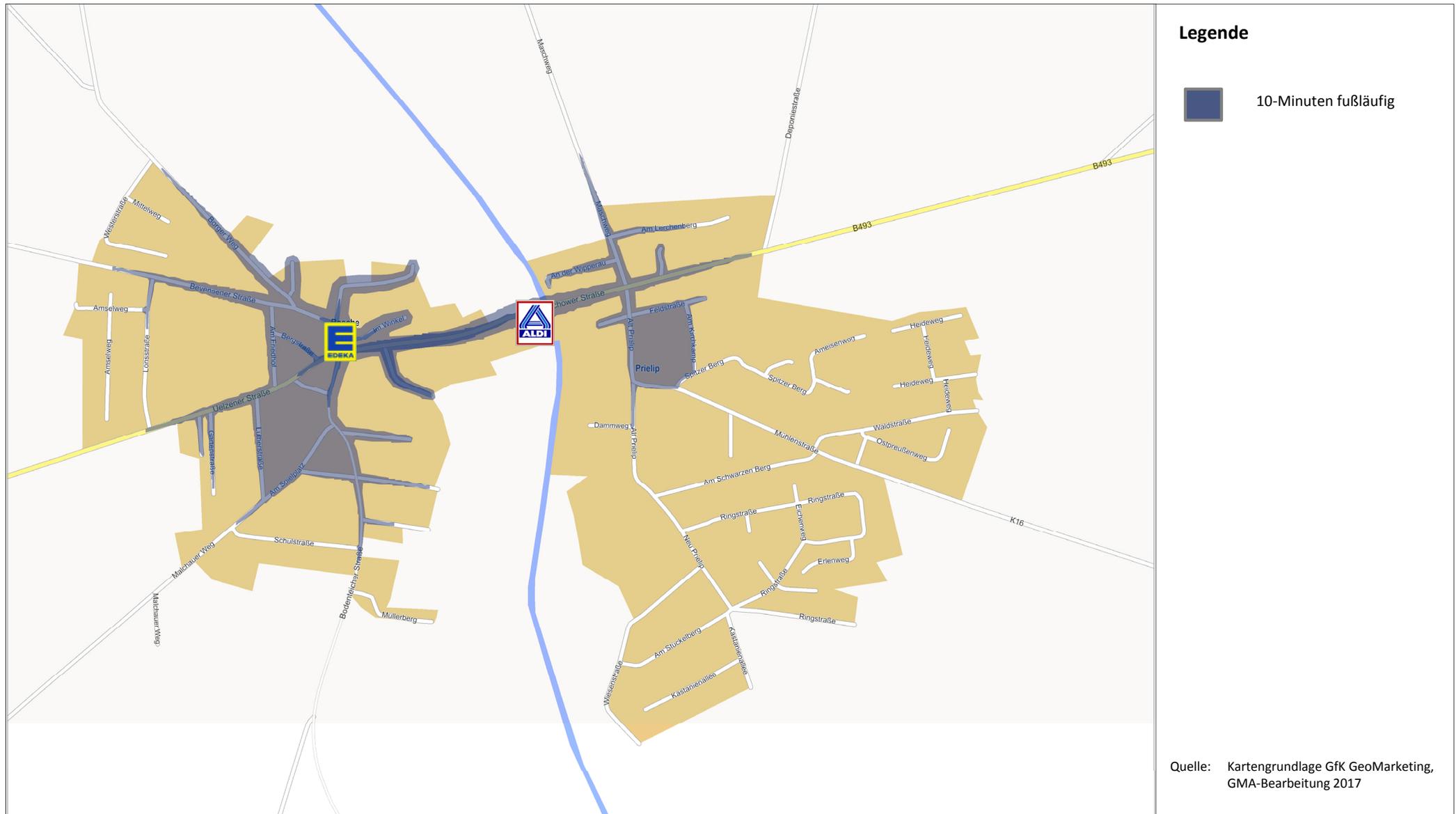
Vom Frischmarkt Külbs werden die Wohngebiete im Bereich der Lutherstraße / Am Spielplatz in fußläufiger Hinsicht erreicht, während die Einfamilienhäuser im Bereich Lönsstraße bzw. Amselweg außerhalb dieses Radius liegen. Sofern eine Erweiterung am jetzigen Standort des Frischmarktes vollzogen werden könnte, würde sich keine Verbesserung der quartiersnahen Versorgungsstruktur, d. h. der fußläufigen Erreichbarkeit, ergeben. Dieselbe Aussage trifft auf die weiteren Standorte im zentralen Versorgungsbereich an der Kirche bzw. an der alten Hofstelle zu. Vom Alternativstandort an der Uelzener Straße werden die Bereiche im historischen Ortskern, aber auch das Gebiet an der Lönsstraße fußläufig erreicht. Die Häuser am Amselweg sind wegen der fehlenden Durchfahrt zur Uelzener Straße nicht innerhalb der fußläufigen 10 Minuten-Entfernung, diese Verbindung könnte hergestellt werden.

In direkter Nähe zum Standort 3 (Lüchower Straße) liegen das Wohnquartier „Am Lerchenberg“, die Wohnhäuser entlang der Lüchower Straße bis etwa zur Wipperau und Teilbereiche der Mühlenstraße. Weitere Bereiche der südlich davon gelegenen Wohnquartiere könnten erreicht werden, wenn die Feldstraße eine Zugänglichkeit zum Grundstücksbereich aufweisen würde. Sofern die Durchlässigkeit von den bestehenden Straßen gefördert werden würde, würde durchaus die quartiersnahe Versorgungsstruktur von einem Markt an diesem Standort verbessert werden.

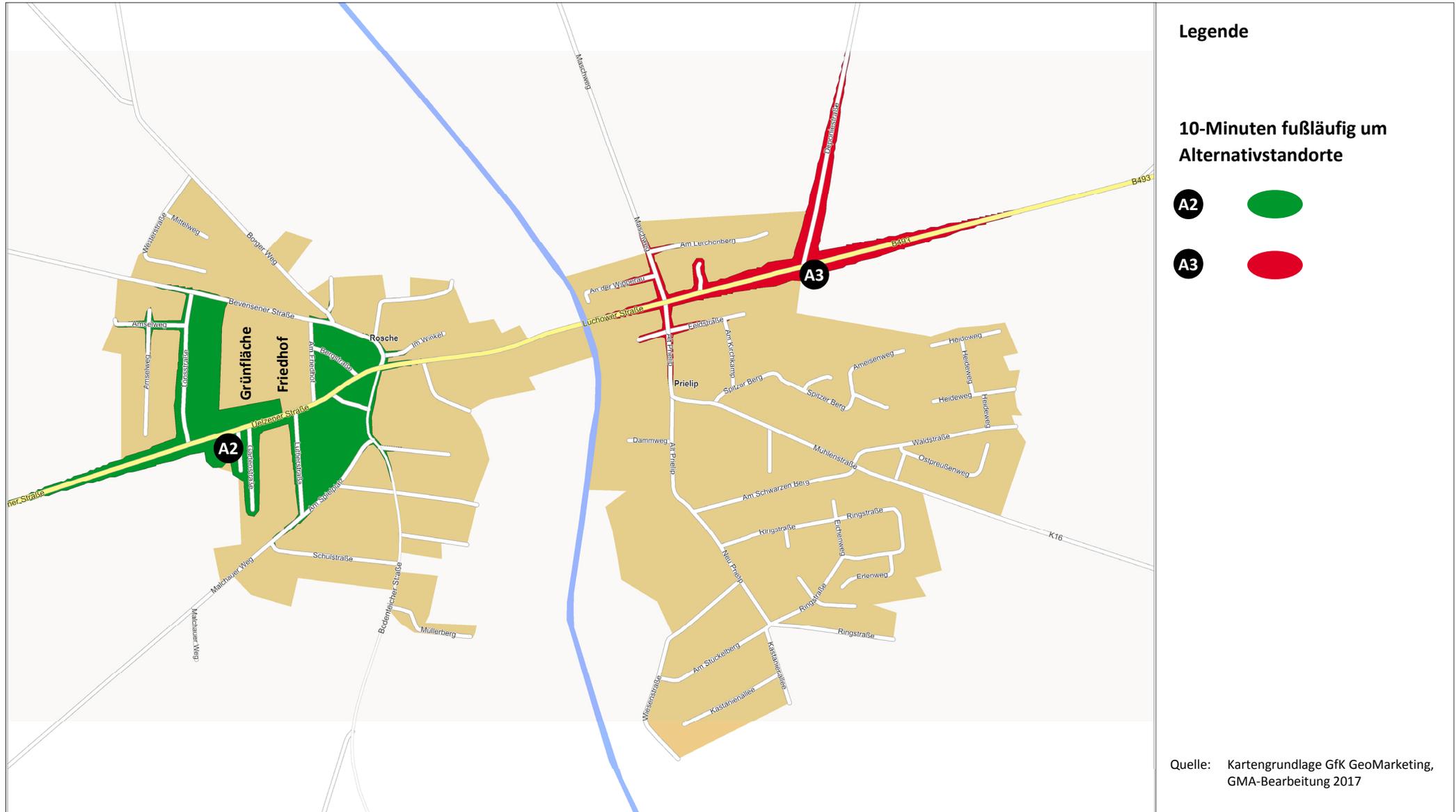
Karte 2: Quartiernahe Versorgung in Suhlendorf



Karte 3: Quartiersnahe Versorgung in Rosche – status - quo



Karte 4: Quartiersnahe Versorgung ausgehend von den Alternativstandorten in Rosche



V. Einzelhandelskonzept für die SG Rosche

1. Ziele des Einzelhandelskonzeptes

Zur Sicherung und gezielten Weiterentwicklung des lokalen Einzelhandels ist ein Einzelhandelskonzept zu empfehlen, welches künftig als Grundlage zur Beurteilung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben im Zuge der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung herangezogen werden sollte. Dieses berücksichtigt die übergeordneten Ziele der Landesplanung und des Regionalen Raumordnungsprogrammes. Die wesentlichen Ziele für die Einzelhandelsentwicklung in der SG Rosche werden wie folgt gesehen:

- /// Stärkung und Sicherung der quartiersnahen Versorgung
- /// Stärkung der Ortsmitte von Rosche als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort

Die Stärkung der Ortsmitte als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort setzt die Nutzung der Erdgeschosslagen maßgeblich durch Einzelhandel voraus, da damit das städtebauliche Erscheinungsbild und die Einkaufsatmosphäre verbessert werden kann.

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

- /// Die Erstellung eines sortimentsbezogenen Leitbildes, welches als Grundlage für die weitere Beurteilung von Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben dient (= **Sortimentskonzept**),
- /// die Formulierung räumlicher Prioritäten hinsichtlich der Weiterentwicklung der Standorte des Einzelhandels (= **Standortkonzept**) mit der Festlegung und Begründung des zentralen Versorgungsbereichs i. S. von § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO.

Der zentrale Versorgungsbereich kann im Flächennutzungsplan dargestellt werden (§ 5 Abs. 2 d).

Mit dem Sortiments- und Standortkonzept werden die Rahmenbedingungen für eine zukunftsorientierte und geordnete Entwicklung der SG Rosche geschaffen werden.

2. Sortimentskonzept

Im **Sortimentskonzept** werden Sortimente nach deren Zentrenrelevanz eingeteilt. Es wird festgelegt, welche Sortimente hinsichtlich des Angebotscharakters, der Attraktivität sowie der Betriebsstrukturen heute im Wesentlichen den zentralen Versorgungsbereichen zugeordnet werden können. Diese Sortimente werden als **zentrenrelevant** bezeichnet.

Zudem wurde innerhalb der zentrenrelevanten Sortimente die Gruppe der **nahversorgungsrelevanten Sortimente** dargestellt, da diese Sortimente grundsätzlich zwar auch zentrenrelevant sind, gleichzeitig aber eine möglichst wohnortnahe Versorgung im periodischen Bedarf anzustreben ist. Neben dem Ortskern kommen auch Standorte in Frage, welche sich angrenzend zu Wohnlagen befinden und somit ein fußläufiges Einzugsgebiet erschließen können. Zudem werden gerade Lebensmittel oft in Betriebsformen angeboten, die auf Großmengeneinkäufe ausgelegt sind. Diese Konzepte stellen höhere Anforderungen an Größe der Verkaufsfläche, Erreichbarkeit und Stellplatzangebot. Im Falle von Erweiterungsvorhaben ist eine sorgfältige Prüfung im Hinblick auf Lage, Sortimentszusammensetzung und der daraus resultierenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche erforderlich.

Das Angebot an **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** stellt an städtebaulich nicht integrierten Standorten keine wesentliche Gefährdung für zentrale Lagen dar. Sie sind an solchen Standorten ggf. aus planerischer Sicht auf Grund ihres großen Platzbedarfs und der Verkehrsfrequenz sogar erwünscht. Zur Bewertung der Sortimente werden folgende Kriterien zugrunde gelegt:

Tabelle 10: Kriterien zur Bewertung der Zentrenrelevanz von Sortimenten

Kriterium	Prüfmaßstäbe
Warenbeschaffenheit / Transport	Sperrigkeit, Abtransport
Flächenbedarf	Warenbeschaffenheit, Verkaufsflächenbedarf
Bedeutung für Attraktivität und Branchenmix in der Ortsmitte	Alltagstauglichkeit, Zielgruppenansprache
Magnetfunktion	Bekanntheit, Anziehungseffekte auf Kunden
Synergien mit anderen Innenstadtsortimenten	Kopplungseffekte zwischen Sortimenten
Städtebauliche Ziele, Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in der SG	Anteil der Verkaufsfläche in der Ortsmitte

GMA Zusammenstellung 2016

In Rosche sind in der nachfolgenden Übersicht die Sortimente als nahversorgungs- und zentrenrelevant bzw. nicht zentrenrelevant eingestuft. Die Sortimentsliste gilt für die gesamte SG und bildet die Basis für die Beurteilung großflächiger Einzelhandelsvorhaben (Erweiterungen in Bestandsobjekten und Neuansiedlungen).

Tabelle 11: Sortimentsliste des Einzelhandels der SG Rosche

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Sanitätswaren	Eisenwaren, Werkzeuge
Bücher, Schreib- / Spielwaren, Bastelartikel	Badeinrichtungen, Sanitärartikel, Fliesen
Bekleidung, Wäsche, Sportbekleidung	Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial
Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe / Zubehör	Rollläden, Rollos, Markisen
Baby- / Kinderartikel	Farben, Lacke, Tapeten
Schuhe, Lederwaren	Holz, Bauelemente
Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik	Teppiche / Bodenbeläge
Kunstgegenstände, Bilder / Rahmen / Spiegel, Wohnaccessoires	baumarktrelevante Haushaltswaren (z.B. Leitern, Wäscheständer, Aufbewahrungsböden)
Haus- / Tisch- / Bettwäsche, Zierkissen	Arbeitsbekleidung und -schuhe
Bettwaren (Decken, Kopfkissen)	Gartenbedarf und -geräte, Pflanzen / Zubehör
Matratzen / Zubehör	Gartenmöbel
Gardinen / Zubehör	Tierpflegemittel, zoologischer Bedarf
Uhren / Schmuck	Möbel, Küchen, Büromöbel, Antiquitäten
Foto / Zubehör	Elektrogroßgeräte
Optik / Akustik	Campingartikel
Musikalien	Sportgroßgeräte
Lampen / Leuchten / Beleuchtungsmaterial	Reitsportartikel
Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik	Angel-, Jagdbedarf
Computer / Zubehör, Telekommunikation	Auto- / Motorradzubehör
Kinderwagen / Autokindersitze	Fahrrad / Zubehör
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Nahrungs-/ Genussmittel, Getränke, Tabak-, Reformwaren	
Drogerie-, Parfümerie-, Apothekerwaren	
Zeitschriften, Zeitungen	
Schnittblumen	
Tiernahrung	

GMA-Empfehlungen auf Grundlage der erhobenen Standortverteilung 2017

Mit Bezug auf das Sortimentskonzept ist die Problematik der sog. Randsortimente in die Betrachtung mit einzubeziehen. **Um einen geordneten Umgang mit zentrenrelevanten Randsortimenten zu gewährleisten, sollte bei Ansiedlungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs die Summe der zentrenrelevanten Randsortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes nicht überschreiten.** Bei der Bewertung großflächiger Einzelhandelsvorhaben wird zwischen dem

sog. Kernsortiment und den zentren- bzw. nicht zentrenrelevanten Randsortimenten differenziert, um so die jeweiligen Verkaufsflächenanteile der Randsortimente zu bestimmen. Die Basis dazu bildet die Sortimentsliste der Samtgemeinde Rosche.

Die Sortimentsdifferenzierung erweist sich im Gegensatz zu in früheren Jahren praktizierten Flächenfestsetzungen ohne entsprechende Sortimentshinweise als rechtssicher. So können mit dem Instrumentarium der Baunutzungsverordnung zentrenrelevante Sortimente in nicht integrierten 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 Randsortimente auch unterhalb der Grenze der Großflächigkeit ausgeschlossen werden können, um damit zentrale Versorgungsbereiche zu stärken oder weiterzuentwickeln. Gleichzeitig ist generell darauf hinzuweisen, dass alle bestehenden Betriebe Bestandsschutz genießen.

Da die Entwicklungspotenziale sehr begrenzt sind, sollte in den Gewerbegebietslagen eine restriktive Ansiedlung hinsichtlich zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Sortimente verfolgt werden, was durch Ausschlüsse in den jeweiligen Bebauungsplänen umsetzbar ist. Ein schlüssiges Gesamtkonzept muss neben konkreten Maßnahmen in zentralen Versorgungsbereichen auch durch eine entsprechende Bebauungsplanung in den übrigen Standortlagen abgesichert werden. Sortimentsausschlüsse in Gewerbegebietslagen sind als flankierende Maßnahmen zur Stabilisierung und Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs zu sehen.

3. Standortkonzept

Das Standortkonzept dient zur Sicherung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Versorgungsstruktur und zum Erhalt einer lebendigen und attraktiven Ortsmitte. 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 die Einkaufslagen in eine Zentren- und Standortstruktur eingeordnet und zentrale Versorgungsbereiche räumlich abgegrenzt.

3.1 Begriff „zentraler Versorgungsbereich“

Mit dem § 11 Abs. 3 BauNVO ist der Begriff des „zentralen Versorgungsbereiches“ bereits lange Bestandteil der planungsrechtlichen Grundlagen. 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 Bedeutungszuwachs. Dies verdeutlichen die vier Schutznormen, die (auch) zentrale Versorgungsbereiche erfassen²¹:

- /// **§ 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 bzw. können geschützt werden. Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches wurde als unbestimmter Rechtsbegriff eingeführt, sodass keine allgemein gültige Definition vorliegt. In den nunmehr knapp zehn Jahren, die z. T. von konträren Diskussionen und in Folge auch Interpretationsunsicherheiten in der Praxis geprägt waren, wurden durch die **Rechtsprechung** die bestehenden Begrifflichkeiten thematisiert und in Teilen konkretisiert. 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

²¹ Quelle: Ulrich Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, Bonn, 2007, S. 77 f.

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. [...].

Entscheidend ist, dass der zentrale Versorgungsbereich eine städtebaulich integrierte Einzelhandelslage darstellt und nach „Lage, Art und Zweckbestimmung“ eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat²². Der nach städtebaulich-funktionalen Kriterien abgrenzbare Bereich hat Einzelhandelsnutzungen aufzuweisen, die aufgrund ihrer Qualität und ihres Gewichts einen über die eigenen Grenzen und damit über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehenden Einzugsbereich haben²³.

Für einen zentralen Versorgungsbereich ist die Konzentration verschiedener Versorgungseinrichtungen maßgeblich, wobei der Einzelhandel durch Komplementärnutzungen (bspw. Dienstleister, Ärzte, Gastronomie / Hotellerie, öffentliche Einrichtungen) ergänzt wird.

3.2 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 zentrale Versorgungsfunktion als unverrückbare „**Muss-Kriterien**“ gelten. Die Abgrenzung²⁴ 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 wenigen Lücken, d. h. reine Wohnhäuser, wahrgenommen.

²² Vgl. u. a. BVerwG Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007 bzw. Urteil 4 C 2.08 vom 17.12.2009.

²³ Vgl. u. a. OVG Sachsen, Bautzen, Urteil vom 13.05.2014; AZ 1 A 432 / 10, juris RN 30 ff.

²⁴ BVerwG, Urteil vom 11.11. 2007; BVerwG, Urteil vom 17.12.2009.

- /// **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 werden²⁵ und sich die Planungsabsichten bereits konkretisiert haben.²⁶
- /// 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 sowohl einen überörtlichen als auch einen auf einen bestimmten örtlich begrenzten Bereich als Versorgungsbereich abdecken. Ein übergemeindliches Einzugsgebiet ist dafür nicht 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 damit über den unmittelbaren Nahbereich hinauswirken.

Der Idealzustand eines zentralen Versorgungsbereichs ist durch eine durchgängige, kompakte Geschäftslage mit guter fußläufiger Erreichbarkeit, Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und eine ausreichende Pkw-Erreichbarkeit. Aufgrund der faktischen Prägung kann in der SG Rosche nur ein zentraler Versorgungsbereich in der Ortsmitte ausgemacht werden.

3.3 Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Rosche

Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang den Durchgangachsen Lüchower Straße von der Aldi-Filiale bis zur Fleischerei Wüst an der Uelzener Straße. Hier sind neben der Aldi-Filiale, dem Frischmarkt Külbs, den Betrieben des Lebensmittelhandwerks auch öffentliche Einrichtungen (Rathaus, Polizei, Jugendbüro, Kirche), Gastronomie (griechisches Restaurant, Grillimbiss) und Dienstleister (Sparkasse, Volksbank, VGH-Versicherung, TSG Rosche) lokalisiert. Bedingt durch die spezifischen Verhältnisse ist keine kompakte Struktur gegeben.

²⁵ Vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 30.11.2005, 1ME172/05.

²⁶ D. h. die Umsetzung muss in einem absehbaren zeitlichen Rahmen erfolgen, vgl. VG München, Urteil vom 07.11.2005, M8K05.1763.

Karte 5: Alternativstandorte und Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Ortsmitte

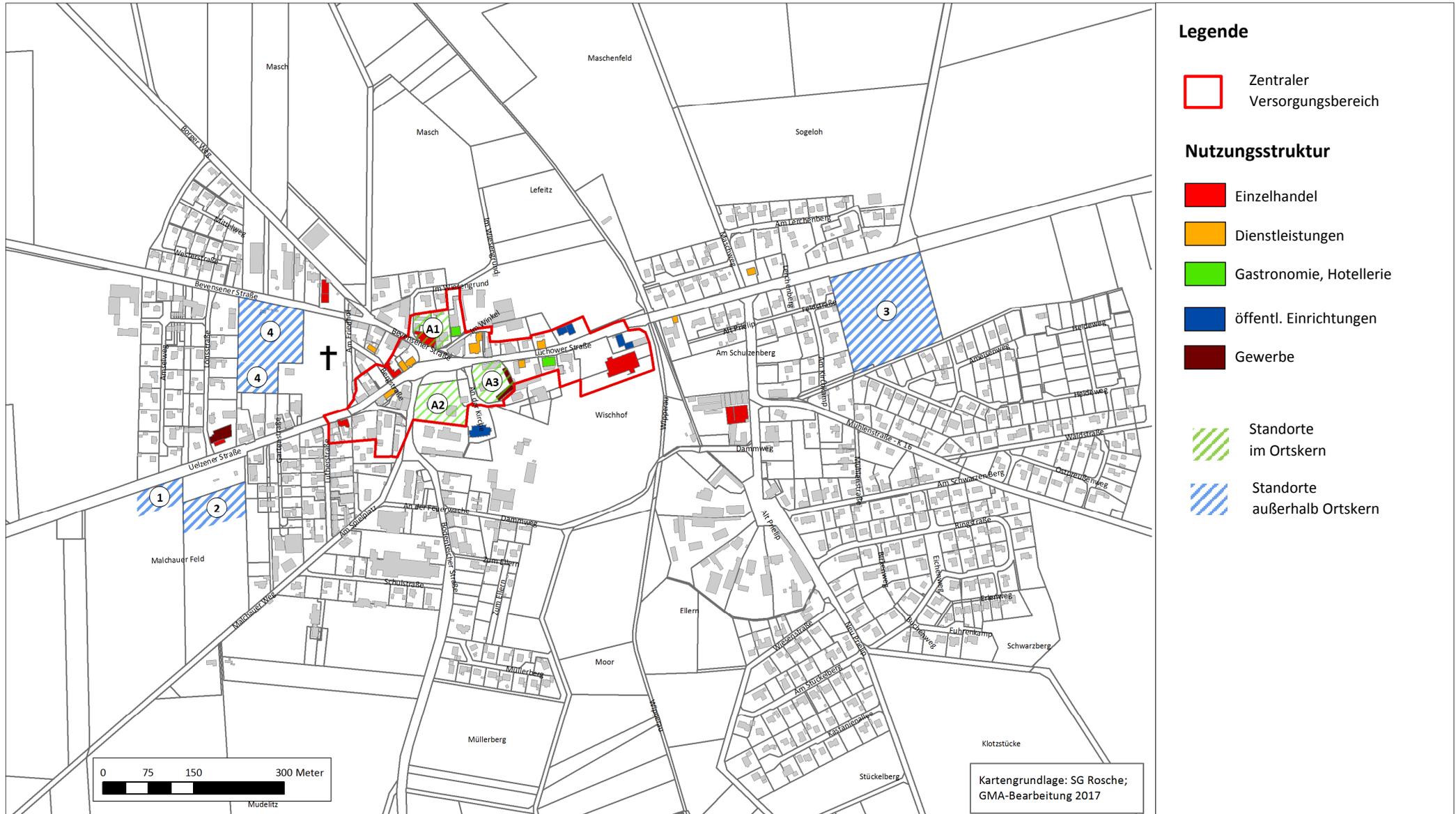


Foto 7: Rosche, Ortsmitte**Foto 8: Gemeindehaus****Foto 9: Standort Uelzener Straße****Foto 10: Standort Ortsausgang Lüchower Straße**

GMA 2017

3.4 Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung

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

- /// Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente
- /// zusätzlicher Ausschluss großflächigen Einzelhandels i. S. von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung
- /// Ausschluss des gesamten Einzelhandels.

Um den zentralen Versorgungsbereich in seiner Struktur nicht zu beeinträchtigen sowie in der Entwicklung nicht zu behindern, sollte in den Gewerbegebieten die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten (groß- und nicht großflächig) ausgeschlossen werden. Die hier vorhandenen Betriebe genießen Bestandsschutz. Auch kleinflächige Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollten im zentralen Versorgungsbereich angesiedelt werden, da diese zu einer Belebung der Ortsmitte beitragen können.

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 Kernsortimente Möbel-, Bau- und Gartenmärkte, deren zentrenrelevante Randsortimente auf maximal 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche, jedoch maximal 800 m² Verkaufsfläche begrenzt werden sollte. Diese Begrenzung entspricht den Vorgaben des Landes- / Raumordnungsprogramms Niedersachsen.

Bestehende Betriebe genießen grundsätzlich Bestandsschutz. Zur Sicherung des Standortes sowie der wirtschaftlichen Tragfähigkeit ist bestehenden Betrieben außerdem eine gewisse Erweiterungsmöglichkeit einzuräumen. Dies setzt voraus, dass die Erweiterung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs den Vorgaben der Raumordnung entspricht. Darüber hinaus müssen sämtliche Vorhaben berücksichtigt und überprüft werden.

4. Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes

Das vorliegende Einzelhandelskonzept wurde in Abstimmung mit der SG Rosche erarbeitet. Um eine Verbindlichkeit dieser informellen Planung herzustellen, sollte das Konzept durch den Rat der Samtgemeinde als Teil einer städtebaulichen Planung nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen werden. Damit ist das Einzelhandelskonzept bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Zudem sollte geprüft werden, wie die Standortempfehlungen möglichst zeitnah in rechtsverbindliches 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 Rat der SG beschlossen worden ist. Mittelfristig sollten die Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes bei einer Fortschreibung des Flächennutzungsplans berücksichtigt werden.

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

Verzeichnisse	Seite
Abbildungsverzeichnis	
Abbildung 1: Entwicklung des Einzelhandelsumsatzes in Deutschland	8
Abbildung 2: Entwicklung der Onlineumsätze in Deutschland	8
Abbildung 3: Anteil Online-Handel am Umsatz einzelner Branchen	9
Abbildung 4: Verkaufsflächenwachstum im deutschen Einzelhandel 2006 – 2017	10
Abbildung 5: Konsumtrends im Zusammenhang mit der Ausbildung des „hybriden“ Verbrauchers	11
Abbildung 6: Beschäftigtenbesatz der SG Rosche im Vergleich	20
Fotoverzeichnis	
Foto 1: Aldi, Lüchower Straße	26
Foto 2: Norma, Suhlendorf	26
Foto 3: Edeka, Suhlendorf	26
Foto 4: nah&frisch, Suhlendorf	26
Foto 5: Getränkemarkt - Hofseite	29
Foto 6: Frischmarkt Külbs – Vorderansicht	29
Foto 7: Rosche, Ortsmitte	47
Foto 8: Gemeindehaus	47
Foto 9: Standort Uelzener Straße	47
Foto 10: Standort Ortsausgang Lüchower Straße	47
Kartenverzeichnis	
Karte 1: Lage im Raum und zentralörtliche Struktur des Grundzentrums Rosche	18
Karte 2: Quartiersnahe Versorgung in Suhlendorf	36
Karte 3: Quartiersnahe Versorgung in Rosche – Status quo	37
Karte 4: Quartiersnahe Versorgung – ausgehend von den Alternativstandorten in Rosche	38
Karte 5: Zentraler Versorgungsbereich in Rosche	46

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	GMA-Branchensystematik	7
Tabelle 2:	Einwohnerverteilung nach Ortsteilen	19
Tabelle 3:	Einwohnerentwicklung in der SG Rosche	19
Tabelle 4:	Einwohnerentwicklung der SG Rosche im Vergleich	20
Tabelle 5:	Ein- / Auspendlersaldo in der SG Rosche	21
Tabelle 6:	Kaufkraftvolumen in der SG Rosche	23
Tabelle 7:	Zentralität des Einzelhandels der SG Rosche	23
Tabelle 8:	Umsatzprognose für den erweiterten Supermarkt im periodischen Bedarf	28
Tabelle 9:	Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben	28
Tabelle 10:	Kriterien zur Bewertung der Zentrenrelevanz von Sortimenten	40
Tabelle 11:	Sortimentsliste des Einzelhandels der SG Rosche	41