



Einzelhandelskonzept für die Samtgemeinde Bardowick

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Katharina Staiger

PROJEKTBEARBEITUNG: Dipl.-Geogr. Tanja Nagelsmeier

Köln, den 29.06.2021

Urheberrecht

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

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

Quelle Titelbild: GMA eigenes Foto



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

Niederlassung Köln
Siegburger Straße 215
50679 Köln

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

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

Vorbemerkung

Im September 2020 beauftragte die Samtgemeinde Bardowick die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, ein Einzelhandelskonzept für die Samtgemeinde zu erarbeiten. Bardowick hat im Jahr 2016 von Dr. Lademann & Partner ein Einzelhandelskonzept für den Flecken Bardowick erstellen lassen¹. Das Einzelhandelskonzept für die Samtgemeinde wurde notwendig, da sich die standortbezogenen und rechtlichen Rahmenbedingungen seit 2017 stark verändert haben.

Dies bezieht sich insbesondere auf das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen. Darüber hinaus signalisieren verschiedene Betreiber von Lebensmittelmärkten ihr Interesse, Verkaufsflächen zu erweitern bzw. Standorte zu verlagern, und es bestehen Anfragen zur Ansiedlung von Betrieben mit periodischem Kernsortiment.

Das Einzelhandelskonzept bildet die Basis zur planungsrechtlichen Steuerung des großflächigen Einzelhandels und bewertet die branchen- und standortbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten, wobei vorliegende Anfragen mit berücksichtigt werden. Ziel des Konzeptes ist es, die Leitlinien und Strategien für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels in Bardowick und in den Mitgliedsgemeinden aufzuzeigen.

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

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

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Köln, im 29.06.2021
KST/TN-aw

¹ Dr. Lademann & Partner, „Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in Bardowick“, 03/2016.

Abkürzungsverzeichnis

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

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	7
1. Aufgabenstellung und Methodik	7
2. Aufgabe von Einzelhandelskonzepten und Ziele der Einzelhandelssteuerung	7
3. Angebotsstrukturen und Entwicklungen der Nahversorgung	8
4. Entwicklung des Onlinehandels	10
5. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel	11
5.1 Bauplanungsrecht	11
5.1.1 Gebiete mit Bebauungsplan	11
5.1.2 Gebiete ohne Bebauungsplan	12
5.1.3 Besonderes Städtebaurecht	12
5.2 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen	13
5.2.1 Zentrale Orte	13
5.2.2 Ziele der Landes-Raumordnung	13
5.2.3 Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot	16
5.3 Regionalplanung	17
6. Zentrale Versorgungsbereiche	19
6.1 Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“	19
6.2 Abgrenzung und Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche	20
II. Situationsanalyse des Einzelhandelsstandortes Bardowick	22
1. Makrostandort Bardowick	22
2. Einzelhandelssituation	25
III. Nachfragesituation	27
1. Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Bardowick	27
2. Kaufkraftvolumen für den Einzelhandel in Bardowick	27
3. Zentralität	28
IV. Bewertung des Einzelhandelsangebotes und Potenziale	29
1. Bewertung des Einzelhandelsangebotes im periodischen Bedarf	29
2. Nahversorgungssituation	30

2.1	Nahversorgungssituation in Bardowick	30
2.2	Nahversorgungssituation in Handorf	32
2.3	Nahversorgungssituation in Vögelsen	33
2.4	Nahversorgungssituation in den weiteren Mitgliedsgemeinden	33
3.	Bewertung des Einzelhandelsangebotes im aperiodischen Bedarf	34
V.	Einzelhandelskonzept für Bardowick	35
1.	Ziele des Einzelhandelskonzeptes	35
2.	Sortimentskonzept	35
3.	Standortkonzept	38
3.1	Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte	38
3.2	Standorte in Streulagen	41
3.3	Gewerbegebiete	42
4.	Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung	42
	Verzeichnisse	44

I. Grundlagen

1. Aufgabenstellung und Methodik

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

Das Konzept basiert auf folgenden Vor-Ort-Arbeiten:

- /// Erhebung aller Einzelhandelsbetriebe in der Samtgemeinde Bardowick
- /// Aufnahme aller Nutzungen, u. a. Gastronomie, Dienstleister, medizinische Praxen in der Ortsmitte von Bardowick zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches.

Die Vor-Ort-Aufnahme der Verkaufsflächen² aller Einzelhandelsbetriebe und die der Nutzungen in der Ortsmitte erfolgte im September 2020.

2. Aufgabe von Einzelhandelskonzepten und Ziele der Einzelhandelssteuerung

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

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

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

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

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

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

3. Angebotsstrukturen und Entwicklungen der Nahversorgung

Die Nahversorgung wird durch unterschiedliche Anbieter und Betriebsformen abgedeckt, wobei insbesondere Lebensmittelmärkte strukturprägend sind. Zur Einordnung und Charakteristik der in Deutschland vorhandenen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels werden die Betriebsformen nachfolgend kurz definiert:⁴

Supermarkt:

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood-I-Artikel⁵ führt und einen geringen Verkaufsflächenanteil an Nonfood II⁶ aufweist.

Großer Supermarkt:

Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood-I- und Nonfood-II-Artikel führt.

Discounter:

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood-I-Sortimente sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II führt.

Fachgeschäft im Lebensmitteleinzelhandel (LEH):

Ein LEH-Fachgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft, das auf eine Warengruppe spezialisiert ist und ein tiefes Sortiment führt. Dazu zählen u. a. Spezialitäten-Fachgeschäfte, Getränkeabholmärkte, Obst- und Gemüse-, Süßwarenläden sowie handwerklich orientierte Einzelhandelsgeschäfte wie Feinkostgeschäfte, Bäckereien und Fleischereien.

Convenience Store:

Ein Convenience Store ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche unter 400 m², das ein begrenztes Sortiment aus den Warenbereichen Tabakwaren, Süßwaren, Getränke, Presseartikel sowie frische Snacks und Fertiggerichte bietet. Ein Convenience Store zeichnet sich durch seine bequeme Erreichbarkeit und Sonntagsöffnung aus. Zu den Convenience Stores gehören Kioske und Tankstellenshops.

Kleines Lebensmittelgeschäft:

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als

⁴ Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2019, Seite 397.

⁵ Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

⁶ Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

400 m² Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood-I-Sortiment anbietet.

Besondere Bedeutung kommt im **Lebensmitteleinzelhandel** den Lebensmitteldiscountern zu, d. h. Vertriebskonzepten mit konsequenter Niedrigpreispolitik. Lebensmitteldiscounter verfügen über einen Marktanteil im Lebensmittelsektor von ca. 45 %⁷, wobei mittlerweile bundesweit über 16.000 Lebensmitteldiscounter vorhanden sind. In den vergangenen Jahren flachte sich deren Expansion deutlich ab. Im Vordergrund steht mittlerweile die Optimierung vorhandener Filialen. Supermärkte und SB-Warenhäuser expandierten ebenfalls noch in den letzten Jahren, kleinere Lebensmittelgeschäfte hingegen verzeichneten einen hohen Bedeutungsverlust. So verringerte sich die Anzahl kleinerer Lebensmittelgeschäfte von über 12.800 (2009) auf etwa 8.600 Geschäfte (2018)⁸.

In einem Lebensmitteldiscounter werden im feststehenden Sortiment (ohne wöchentliche Aktionswaren) zwischen 1.200 Artikel (Aldi Nord) und 4.000 Artikel (Netto Marken-Discount) angeboten. Ein Supermarkt führt auf einer Verkaufsfläche von rd. 1.200 m² bereits über 15.000 Artikel und auf einer Verkaufsfläche von rd. 1.800 m² über 30.000 Artikel. Der Angebots- und Umsatzschwerpunkt entfällt sowohl bei Discountern als auch bei Supermärkten auf den periodischen Bedarf⁹, wenngleich mit unterschiedlichen Anteilen. Bei Discountern liegt dieser Anteil bei ca. 85 %, bei kleineren Supermärkten bei ca. 95 % und bei großen Supermärkten bei etwa 75 %.

Die umsatzstärksten Betreiber im Lebensmittelhandel und im Drogeriehandel optimieren und modernisieren ihr **Standortnetz** konsequent, d. h. Neubau (i.d.R. mit Green building-Standard) und Erweiterung der Verkaufsfläche. In Abhängigkeit vom Betriebstyp und Betreiber werden unterschiedliche Größen als zukunftsfähig angesehen.

Tabelle 1: Verkaufsflächengrößen unterschiedlicher Betriebstypen

mögliche / typische Angebote	Beispiele	Mindest-Einwohnerzahl im Einzugsgebiet	Verkaufsfläche in m ² (ca.-Werte)
Supermarkt in ländlich geprägten Orten	Edeka, Rewe, Markant, Combi, K+K	4.000	1.200 – 1.700
Lebensmitteldiscounter	Aldi-Nord	8.000	1.200 – 1.400
	Lidl	8.000	1.300 – 1.500
	Netto Marken-Discount	3.000	800 – 1.100
	Penny	4.000	800 – 1.000
Getränkemarkt	Hol'Ab, Hoffmann, Trinkgut	5.000 – 10.000	300 – 500
Drogeriemarkt Rossmann	-	ab 10.000	600 – 800
Drogeriemarkt dm	-	ab 20.000	800

GMA-Standortforschung 2020

⁷ Quelle: EHI, handelsdaten aktuell, 2019.

⁸ Quelle: EHI, handelsdaten aktuell, 2019.

⁹ Zum sog. periodischen Bedarf zählen Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie-/Apothekenwaren, Blumen, Zeitschriften und Tierpflegeprodukte.

Die Erweiterungen werden angestrebt, um

- /// interne Prozesse, wie Warenlogistik, Auffüllen der Regale zu optimieren
- /// Waren übersichtlicher und ansprechender zu präsentieren
- /// ein bequemes Einkaufen, u. a. für gehandicapte Kunden durch niedrigere Regale, breitere Gänge, mehr Querungen, kürzere Laufwege zu ermöglichen
- /// mehr und größere Abstandsflächen für Kunden, u. a. in der Kassenzone, anzubieten
- /// größere Eingangskoffer für einen ungehinderten Kundenlauf und einer bequemen Abgabe von Pfandflaschen zu ermöglichen.

Als Standorte für großflächige Lebensmitteldiscounter oder Supermärkte wurden in den letzten Jahren aufgrund raumordnerischer Vorgaben zunehmend Standorte in städtebaulich integrierten Lagen nachgefragt.

Hinsichtlich des Sortiments werden Biowaren, regionale, internationale und fair gehandelte Produkte ausgebaut und in fast allen Discountern, Supermärkten, Bio-Märkten sowie in kleineren Geschäften geführt. Auch im Verbraucherverhalten scheint langsam das Bewusstsein zu wachsen, lokale und regionale Produkte verstärkt einzukaufen.

4. Entwicklung des Onlinehandels

Während der stationäre Einzelhandel in den letzten Jahren nur ein leichtes Plus verzeichnete, wies der Onlinehandel ein jährliches Wachstum von über 10 % und mehr auf. So stieg der Umsatz des Online-Einzelhandels von 20,2 Mrd. € in 2010 auf ca. 71,5 Mrd. € in 2020 an. Im stationären Einzelhandel erhöhte sich der Umsatz von 407 Mrd. € (2010) auf ca. 505,9 Mrd. € (2020). Allerdings schwanken die Anteile des Onlinehandels nach Branche stark:

- /// Bei Elektrowaren und Bekleidung werden mittlerweile Anteile des online Handels von ca. 30 % erreicht werden, im Heimwerker-/ Gartenbedarf lediglich von ca. 6 %.
- /// Bei Lebensmitteln und Delikatessen erhöhte sich der Onlineanteil nur geringfügig (2015: 0,6 %, 2019: 1,1 %). Spezialanbieter für logistikaffine und wenig preissensible Produkte (z. B. Wein, Spirituosen) konnten ihren online-Umsatz hingegen deutlich erhöhen. So stieg deren Umsatz bei Weinen und Sekt von 4,1 % (2015) auf 6,8 % (2019)¹⁰.
- /// Bei Artikeln der Körperpflege und Kosmetik entwickelte sich der Onlineanteil ebenfalls dynamisch und liegt bereits bei ca. 13,1 % (7,5 % in 2015). Bei Drogeriewaren (Hygieneartikel, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel) hat der Online-Vertrieb hingegen nur einen Anteil von 1,7 %. auf einem geringen Niveau
- /// Auch Artikel des Heimtierbedarfs (Tiernahrung / Zubehör) werden verstärkt online nachgefragt, dieser Anteil erhöhte sich von 12,1 % (2015) auf 20,6 % (2019).¹¹

¹⁰ Quelle: HDE Handelsverband Deutschland, Handel digital, Online-Monitor 2020

¹¹ Quelle: HDE Handelsverband Deutschland, Handel digital, Online-Monitor 2020

Wie sich der stationäre Einzelhandel im Verhältnis zum Onlinehandel entwickeln wird, lässt sich angesichts der aktuellen Situation kaum mehr prognostizieren. In kleineren Städten und Gemeinden wie Bardowick ist der Einzelhandel mit periodischen Sortimenten angebotsprägend. Im periodischen Bedarf ist der stationäre Einzelhandel nach wie vor die dominierende Einkaufsquelle.

5. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel

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

5.1 Bauplanungsrecht

5.1.1 Gebiete mit Bebauungsplan

Nach § 30 BauGB ist ein Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans zulässig, wenn es dessen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Werden in Bebauungsplänen die in der BauNVO bezeichneten Baugebietstypen festgelegt, sind Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe der §§ 2 bis 9 BauNVO wie folgt vorgesehen:

Tabelle 2: Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben differenziert nach Baugebietstypen

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

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

Für großflächige Einzelhandelsbetriebe enthält § 11 Abs. 3 BauNVO eine Sonderregelung. **Einkaufszentren** und **großflächige Einzelhandelsbetriebe** mit bestimmten städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen sind **außer in Kerngebieten nur in den festgesetzten sonstigen Sondergebieten** zulässig.

In Gebieten mit einfachen Bebauungsplänen gem. § 30 Abs. 3 BauGB richtet sich die Zulässigkeit nach § 34 oder § 35 BauGB. Zudem können nach § 1 Abs. 5, 6 BauNVO in Bebauungsplänen Nutzungsarten ausgeschlossen oder nur ausnahmsweise zugelassen werden:

- „(5) Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2 bis 9 sowie 13 und 13a allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.*
- (6) Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 vorgesehen sind,*
- 1. nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden oder*
 - 2. in dem Baugebiet allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.“*

5.1.2 Gebiete ohne Bebauungsplan

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

In Gemengelagen, z. B. Mischgebieten, ist eine Steuerung ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich. Dies soll der Sicherung zentraler Versorgungsbereiche, insbesondere dem Schutz der Angebotsstrukturen in Innenstädten dienen.

Mit der Novellierung des BauGB 2007 schuf der Gesetzgeber die Möglichkeit, über § 9 Abs. 2 a BauGB im unbeplanten Innenbereich einen Bebauungsplan aufzustellen, in dem zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen festgelegt oder ausgeschlossen werden können.

5.1.3 Besonderes Städtebaurecht

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

Neben diesen Rechtstatbeständen sind insbesondere die möglichen Förderungen für baulich-investive Maßnahmen und die Umgestaltung im öffentlichen Bereich attraktiv. Durch die Programme der städtebaulichen Erneuerung sind Fördermöglichkeiten geschaffen, die gerade

auch an private Grundstückseigentümer zur Modernisierung oder Instandsetzung der Gebäudesubstanz weitergegeben werden können.

5.2 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen

5.2.1 Zentrale Orte

Für die Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten sind die Ziele der Landes-Raumordnung heranzuziehen. Im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) werden Ober- und Mittelzentren abschließend festgelegt. Grundzentren werden hingegen in den Regionalen Raumordnungsprogrammen (RROP) festgelegt. Bei der zentralörtlichen Einstufung handelt es sich um ein Ziel der Raumordnung¹², wobei es um die Konzentration der Siedlungstätigkeit auf ein System leistungsfähiger Orte mit Versorgungsfunktion für Verflechtungsbereiche geht. Unterschieden werden Grund-, Mittel- und Oberzentren, welche unterschiedliche Einrichtungen und Angebote sichern und entwickeln sollen:

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

5.2.2 Ziele der Landes-Raumordnung

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

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

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

Konzentrationsgebot

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

Integrationsgebot

*„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren **Kernsortimente zentrenrelevant** sind,*

¹² Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes (§ 3 Nr. 2 ROG). Die Ziele der Raumordnung sind von den öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten (§ 4 Abs. 2 ROG). Zudem besteht eine Anpassungspflicht der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB).

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

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

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

- a) wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt oder
- b) wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.“ (LROP 2017 Kapitel 2.3 Nr. 6)

Kongruenzgebot

„In einem **Grundzentrum** 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**)“.

„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.“

Abstimmungsgebot

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

Beeinträchtigungsverbot

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

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

„Abweichend von Ziffer 02 Satz 1 sowie den Ziffern 03 bis 05 sind neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente auf mindestens 90 vom 100 der Verkaufsfläche periodische Sortimente sind, auch zulässig, wenn

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

„Die Standorte mit **herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung** dürfen die Funktion und Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte nicht beeinträchtigen und sind im Benehmen mit der jeweiligen Gemeinde oder Samtgemeinde festzulegen. Sie sollen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Das regionale Raumordnungsprogramm muss für jeden dieser Standorte einen zu versorgenden Bereich festlegen (vgl. LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 10).“

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

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

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

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

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

5.2.3 Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot

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

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

Allerdings kann die sog. Ausnahmeregelung¹³ angewandt werden:

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

„Die Gründe für die Ausnahme müssen auf einer verbindlichen städtebaulichen Konzeption beruhen. Entscheidend sind folgende Aspekte:¹⁴

- *inwiefern besteht im Zentralen Ort die Gefahr von Versorgungsdefiziten, die nicht in der Innenstadt / Ortsmitte bzw. im Rahmen der wohnortnahen Nahversorgung gedeckt werden können und*

¹³ Vgl. Begründung Teil C zur Landes- Raumordnung, Seite 28.

¹⁴ Die verbindliche städtebauliche Konzeption muss im Rahmen eines Beteiligungs- und Abstimmungsprozesses unter Einbeziehung anderer Träger öffentlicher Belange sowie ggf. der Öffentlichkeit und der Nachbargemeinden zustande gekommen sein, z. B. einem gemeindlichen Einzelhandelskonzept, einem Stadtentwicklungskonzept oder dem Flächennutzungsplan. Diese Konzeption muss die Ziele und Leitvorstellungen Zentraler Orte und den Schutz vorhandener städtebaulich integrierter Lagen berücksichtigen. (vgl. Begründung Teil C zur Landes-Raumordnung, Seite 28.)

- *welche Auswirkungen haben Vorhaben an den Standorten, für die die Ausnahmeregelung in Anspruch genommen werden soll, auf die städtebauliche Situation und die Versorgungsstrukturen in der Innenstadt / Ortsmitte.“*

5.3 Regionalplanung

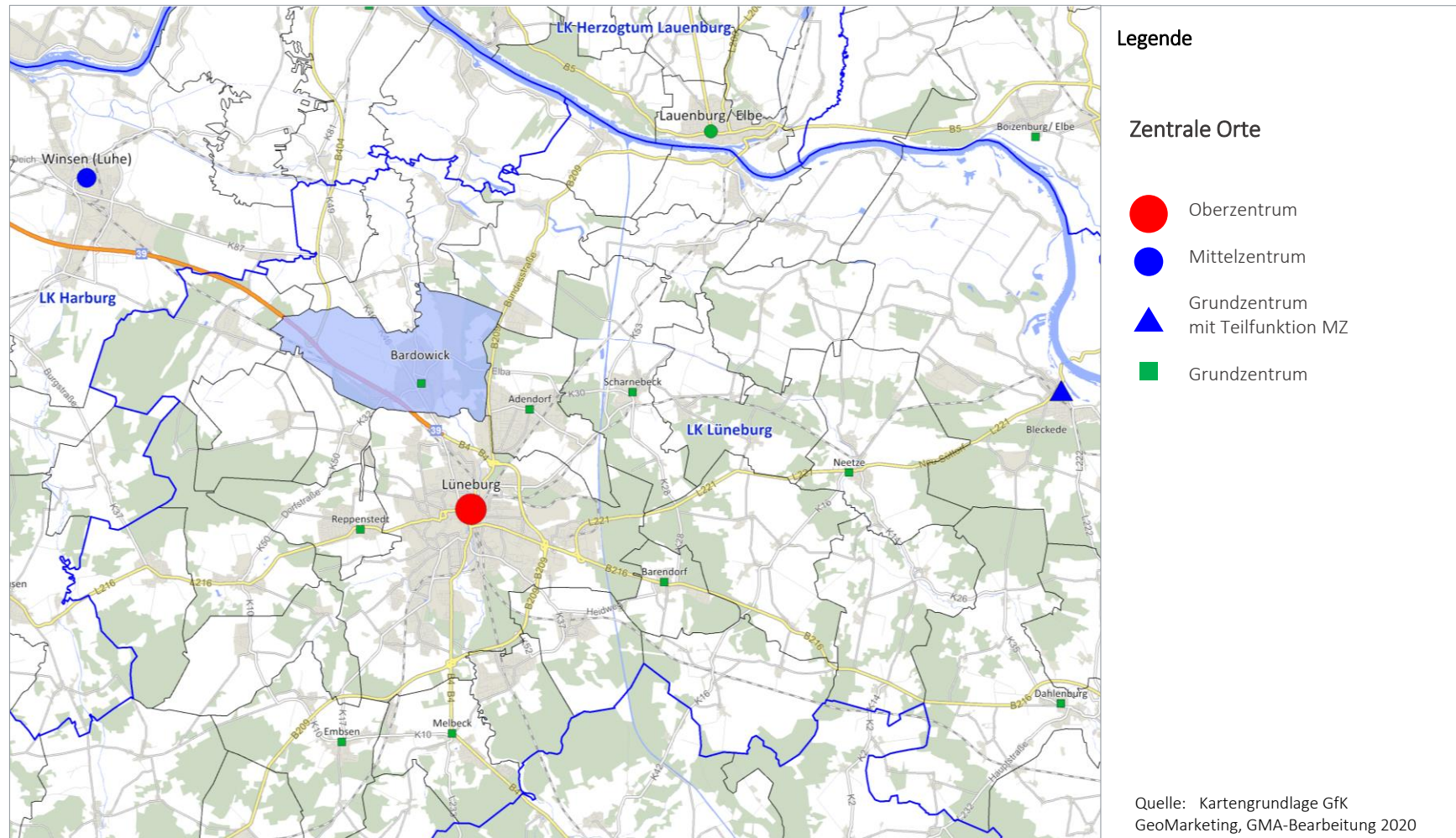
Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Lüneburg legt die räumliche und strukturelle Entwicklung für den Planungsraum fest und entfaltet für raumbedeutsame Planungen eine Steuerungs- und Bindungswirkung.

Es muss daher fortgeschrieben werden, sofern sich wesentliche Rahmenbedingungen ändern. Die Ursprungsfassung des RROP des Landkreises Lüneburg stammt aus dem Jahr 2003, wurde in 2010 fortgeschrieben und wird aktuell neu aufgestellt. Mit dem Inkrafttreten der RROP-Änderung wird in 2021 gerechnet. Neben dem Oberzentrum Lüneburg und dem Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion Bleckede sind elf weitere Grundzentren im Landkreis Lüneburg vorhanden. In der Samtgemeinde Bardowick ist Bardowick das einzige Grundzentrum. Auch in den Samtgemeinden Amelinghausen, Dahlenburg, Scharnebeck und Gellersen ist jeweils nur ein Grundzentrum festgelegt. Hingegen sind Embsen und Melbeck in der Samtgemeinde Ilmenau bzw. Barendorf und Neetze in der Samtgemeinde Ostheide als Grundzentren ausgewiesen.

Als Grundzentrum kommt Bardowick die Aufgabe zu, Einrichtungen und Angebote, welche zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs der Bevölkerung dienen, bereitzustellen. Der sog. grundzentrale Kongruenzraum bezieht sich auf alle Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Bardowick.

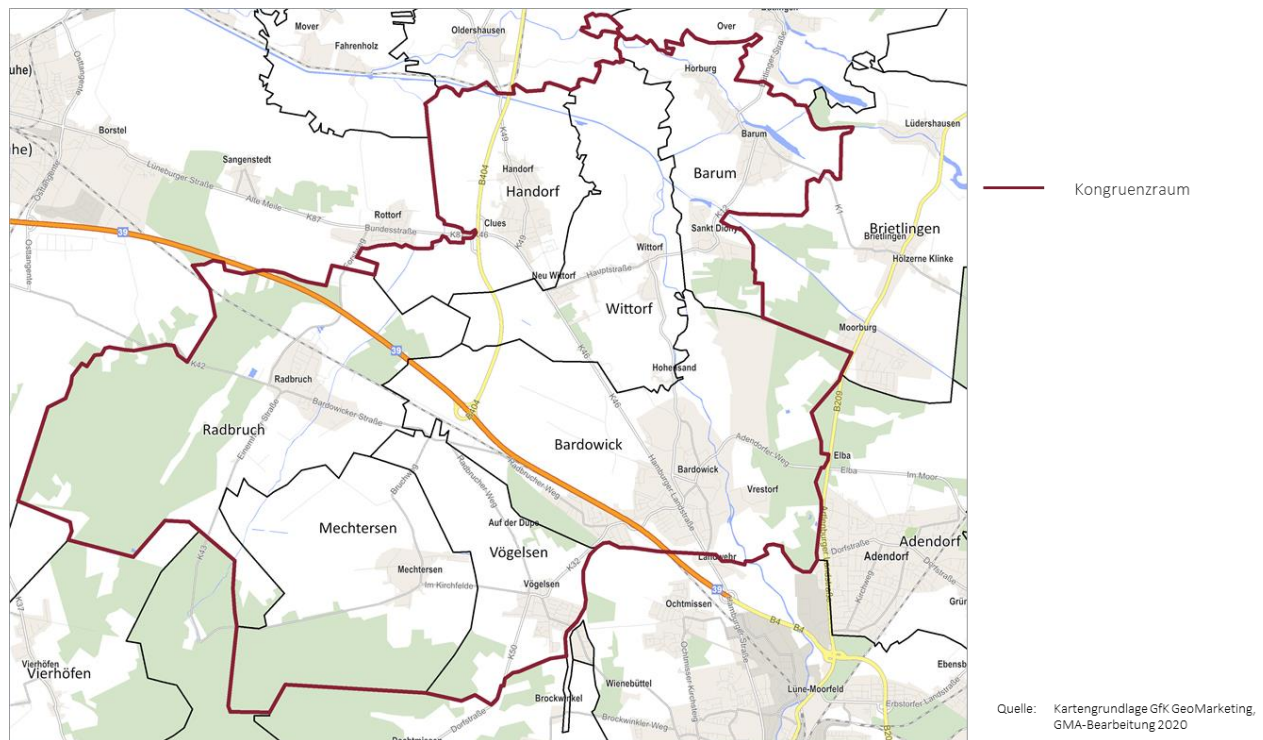
Bardowick nimmt mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ eine herausgehobene Stellung im Landkreis Lüneburg ein, indem es aufgrund seiner guten Infrastruktur und Lage in gewissem Umfang Entlastungsfunktion für den Siedlungsdruck in Lüneburg erfüllt. Dies zeigt sich auch in einer deutlichen Einwohnerzunahme in den letzten fünf Jahren (vgl. Tabelle 3, Seite 21).

Karte 1: Zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum



Als zentrales Siedlungsgebiet werden die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen, gemischte oder gewerbliche Bauflächen dargestellten Flächen definiert.¹⁵

Abbildung 1: Grundzentraler Kongruenzraum von Bardowick



6. Zentrale Versorgungsbereiche

6.1 Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“

Der Begriff des „zentralen Versorgungsbereiches“ ist Bestandteil der planungsrechtlichen Grundlagen und in verschiedenen Schutznormen enthalten. Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 und der Einführung des zusätzlichen Absatzes 3 in § 34 BauGB erfuhr der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches im Baugesetz einen wesentlichen Bedeutungszuwachs¹⁶:

- / **§ 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 Einzelhandelnutzungen auf „Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche“ berufen können.

¹⁵ Vgl. RROP Lüneburg, 2003, 1. Änderung 2010, Kapitel 2.2, S. 20.

¹⁶ Quelle: Ulrich Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, Bonn, 2007, S. 77 f.

- / **§ 34 Abs. 3 BauGB** knüpft die Zulässigkeit von Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich, die sonst nach § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB zuzulassen wären, zusätzlich daran, dass von ihnen „keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt oder in anderen Städten“ zu erwarten sein dürfen.
- / **§ 9 Abs. 2a BauGB** ermöglicht es den Städten nunmehr, für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile i. S. v. § 34 BauGB „zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ mit einem einfachen Bebauungsplan die Zulässigkeit bestimmter Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzung zu steuern.

Nach **§ 1 Abs. 6 BauGB** sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere „die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ zu berücksichtigen. Durch diese unterschiedlichen Schutznormen sind zentrale Versorgungsbereiche unter verschiedenen Aspekten geschützt. Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches wurde als unbestimmter Rechtsbegriff eingeführt, sodass keine allgemein gültige Definition vorliegt. Das OVG Münster führt in einem Urteil (Beschluss vom 11.12.2006, 7 A 964/05) hierzu aus:

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

Entscheidend ist, dass der zentrale Versorgungsbereich eine städtebaulich integrierte Einzelhandelslage darstellt und nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich übernimmt¹⁷. In diesem Bereich ist Einzelhandel vorhanden, welcher aufgrund Qualität und Umfang einen über die eigenen Grenzen und über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehenden Einzugsbereich hat¹⁸.

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

6.2 Abgrenzung und Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche

Bei der Festlegung eines zentralen Versorgungsbereiches handelt es sich um eine Abwägung unterschiedlicher Kriterien, wenngleich die städtebauliche Integration und die Versorgungsfunktion als „**Muss-Kriterien**“ gelten. Die Abgrenzung¹⁹ 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

¹⁷ Vgl. u. a. BVerwG Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007 bzw. Urteil 4 C 2.08 vom 17.12.2009.

¹⁸ Vgl. u. a. OVG Sachsen, Bautzen, Urteil vom 13.05.2014; AZ 1 A 432 / 10, juris RN 30 ff.

¹⁹ BVerwG, Urteil vom 11.11. 2007; BVerwG, Urteil vom 17.12.2009.

Einzelhandel sind Voraussetzung. Städtebauliche, natürliche oder topografische Barrieren zwischen Geschäftslage und Wohnbereichen (z. B. Autobahn, Flüsse, Geländesprünge) mindern die Integrationsfähigkeit einer Lage, schließen sie jedoch per se nicht aus. Entscheidend ist die fußläufige Anbindung, welche über ergänzende Hilfsmittel (z. B. Ampelanlagen, Querungshilfen) sichergestellt werden kann. Grundlage ist die Bewertung der konkreten Situation vor Ort.

- /// **Zusammenhängende Versorgungslage:** Die vorhandenen oder geplanten Einzelhandelsbetriebe müssen in einem räumlichen und funktionalen Kontext stehen und vom Kunden als zusammenhängende Versorgungslage wahrgenommen werden. Dies wird v. a. durch kurze Entfernungen zwischen den Geschäften und wenige Lücken, d. h. reine Wohnhäuser, wahrgenommen.
- /// **Magnetbetriebe:** Eine hohe Kundenfrequenz wird maßgeblich von „Magnetbetrieben“ gewährleistet, wozu großflächige Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Drogeriemärkte, Kauf- und Warenhäuser zählen. Auch informelle Planungen können eine Rolle spielen, sofern diese von einer Kommune als Arbeitsgrundlage für ihre Planungen verwendet werden²⁰ und sich die Planungsabsichten bereits konkretisiert haben.²¹
- /// In Abgrenzung zu Solitärstandorten des Einzelhandels zeichnen sich zentrale Versorgungsbereiche durch **Einzelhandel** und **ergänzende Nutzungen** (z. B. Dienstleister, Gastronomie, Kultur, Freizeit, öffentliche Einrichtungen) aus.
- /// **Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus:** Die Betriebe in einem zentralen Versorgungsbereich können einen überörtlichen Einzugsbereich abdecken oder ein lokal begrenztes Einzugsgebiet umfassen. Ein übergemeindliches Einzugsgebiet ist nicht Voraussetzung. Auch Betriebe in einer Lage, welche auf die Nahversorgung eines örtlich begrenzten Einzugsgebietes zugeschnitten sind, können einen zentralen Versorgungsbereich ausmachen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherung der wohnortnahen Versorgung. Ein zentraler Versorgungsbereich muss jedoch einen über seine eigenen Grenzen hinausreichenden räumlichen Einzugsbereich haben und über den unmittelbaren Nahbereich hinauswirken.

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

²⁰ Vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 30.11.2005, 1ME172/05.

²¹ d. h. die Umsetzung muss in einem absehbaren zeitlichen Rahmen erfolgen, vgl. VG München, Urteil vom 07.11.2005, M8K05.1763.

II. Situationsanalyse des Einzelhandelsstandortes Bardowick

1. Makrostandort Bardowick

Die SG Bardowick liegt zwischen dem Mittelzentrum Winsen (Luhe) und dem Oberzentrum Lüneburg und grenzt im Norden an Lüneburg an. Über die BAB 39 ist Bardowick zügig mit Hamburg verbunden. In den letzten 5 Jahren nahm die Einwohnerzahl in der SG Bardowick im Vergleich zum Landkreis Lüneburg und zur Stadt Lüneburg auf einem deutlich höheren Niveau zu.

Tabelle 3: Einwohnerveränderung der SG Bardowick im Vergleich

Daten	Einwohner (30.09.)		Veränderung 2015 / 2020	
	2015	2020	abs.	in%
Adendorf	10.690	10.889	199	1,9
Bleckede	9.446	9.579	133	1,4
Lüneburg	72.893	75.290	2.397	3,3
Amt Neuhaus	4.770	4.981	211	4,4
Amelinghausen	8.323	8.435	112	1,3
SG Bardowick	17.258	18.047	789	4,6
SG Dahlenburg	6.105	6.160	55	0,9
SG Gellersen	13.053	14.310	1.257	9,6
SG Ilmenau	10.434	10.577	143	1,4
SG Ostheide	10.407	10.320	-87	-0,8
SG Scharnebeck	15.464	15.572	108	0,7
LK Lüneburg	178.843	184.160	5.317	3,0
Niedersachsen	7.884.320	8.006.404	122.084	1,5

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, ein aktuellerer Stand liegt beim Statistischen Landesamt momentan nicht vor.

Die SG Bardowick gliedert sich in den Flecken Bardowick und sechs dörflich geprägte Gemeinden. Die deutlichsten Einwohnerzuwächse verzeichneten in den letzten 5 Jahren Radbruch, Barum und Handorf, während in Wittorf die Einwohner zurückgingen.

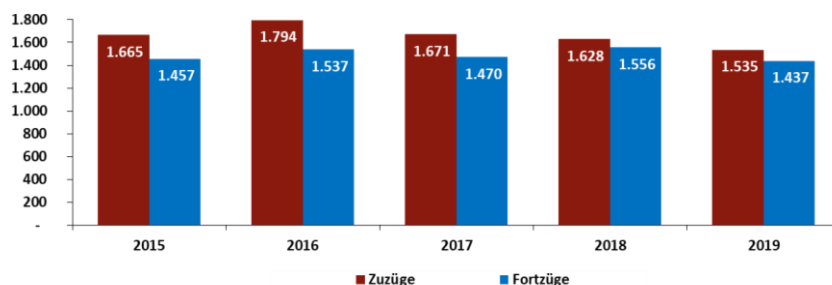
Tabelle 4: Einwohnerveränderung innerhalb der SG Bardowick

Daten	Einwohner (30.09.)		Veränderung 2015 / 2020	
	2015	2020	abs.	in%
Bardowick	6.886	7.057	171	2,5
Barum	1.909	2.078	169	8,9
Handorf	1.966	2.099	133	6,8
Mechtersen	692	700	8	1,2
Radbruch	2.026	2.256	230	11,4
Vögelsen	2.317	2.425	108	4,7
Wittorf	1.462	1.432	-30	-2,1
Summe	17.258	18.047	789	4,6

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

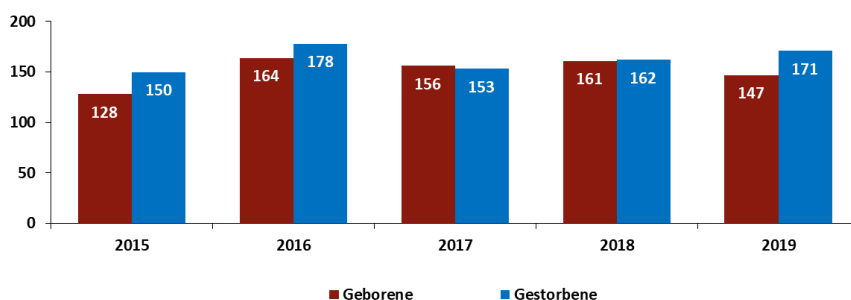
Der Zuwachs im Zeitraum 2015 bis 2019²² in der SG Bardowick resultierte v. a. aus Wandergewinnen (+ 836 Einwohner bzw. 8.293 Zuzüge, 7.457 Fortzüge). Gleichzeitig fiel die natürliche Bevölkerungsbilanz negativ aus (- 58 Einwohner), d. h. die Zahl der Geburten (756) lag unter der Zahl der Sterbefälle (814).

Abbildung 2: Zu- und Fortzüge in der SG Bardowick



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, GMA-Darstellung 2021

Abbildung 3: Natürliche Bevölkerungsbewegungen in der SG Bardowick



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, GMA-Darstellung 2021

Im Zeitraum 2015 – 2019 verbuchten Bardowick, Handorf, Barum, Radbruch und Vögelsen die meisten Zuzüge. Eine negative Bevölkerungsbilanz zeigte sich v.a. in Vögelsen, Wittorf und Handorf. Für alle anderen Mitgliedsgemeinden waren mehr Geburten als Sterbefälle festzustellen.

Tabelle 5: Wanderungsbewegungen und natürliche Bevölkerungsbilanz

Daten	Geburten	Sterbefälle	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo
Bardowick	305	288	17	3.540	3.329	211
Barum	91	70	21	786	635	151
Handorf	88	95	-7	732	572	160
Mechtersen	24	23	1	239	260	-21
Radbruch	132	67	65	804	656	148
Vögelsen	69	170	-101	1.364	1.218	146
Wittorf	47	101	-54	828	787	41
Summe	756	814	-58	8.293	7.457	836

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Stand 30.06.2019.

²² Für das Jahr 2020 lagen zum Zeitpunkt der Berichtserstellung noch keine entsprechenden Daten vor.

Zukünftig ist für die SG Bardowick aufgrund von Wohngebietsausweisungen von einer Einwohnerzunahme auszugehen. Bis zum Jahr 2035 wird im Entwicklungskonzept²³ in einer Modellrechnung, welche u. a. auf den Wünschen der Mitgliedsgemeinden bezüglich der Neubautätigkeiten basiert, ein deutlicher Zuwachs auf über 20.000 Einwohner prognostiziert. Dies würde einem Zuwachs von fast 2.000 Einwohner bzw. von fast 11 % entsprechen.

Ob allerdings dieser starke Zuwachs realistisch ist, wird im Konzept bereits kritisch gesehen, da sich die im Jahr 2017 zurückgemeldeten Vorstellungen teilweise schon überholt haben. Zudem sind die für die Modellrechnung herangezogenen Annahmen aus heutiger Sicht zu überprüfen.

In 2020 waren in der SG Bardowick 3.426 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (ohne Freiberufler und Beamte) registriert. In Relation zur Einwohnerzahl liegt ein Besatz von 190 Beschäftigten / 1.000 Einwohner vor. Dieser Wert ist unterdurchschnittlich im Vergleich zur dominierenden Stadt Lüneburg, zum Landkreis Lüneburg sowie zum Land Niedersachsen. Einen überdurchschnittlichen Beschäftigtenbesatz weist Wittorf auf, was mit dem Gewerbepark „Wittorfer Heide“ zusammenhängt. Auch in Bardowick liegt ein hoher Beschäftigtenbesatz vor, während die übrigen Gemeinden eher Wohn- als Arbeitsplatzstandorte sind.

Tabelle 6: Beschäftigtenbesatz im Vergleich

Daten	Beschäftigte Arbeitsort	Einwohner	Beschäftigte / 1.000 EW	Ein- pendler	Aus- pendler	Saldo
Bardowick	2.143	7.045	304	1.775	2.655	-880
Barum	140	2.066	68	109	809	-700
Handorf	220	2.106	104	154	852	-698
Mechtersen	52	697	75	39	230	-191
Radbruch	142	2.240	63	113	886	-773
Vögelsen	269	2.400	112	184	736	-552
Wittorf	460	1.445	318	411	641	-230
SG Bardowick	3.426	17.999	190	2.785	6.809	-4.024
Adendorf	2.396	10.887	220	1.859	3.589	-1.730
Bleckede	1.917	9.547	201	960	2.613	-1.653
Lüneburg	41.868	75.430	555	26.418	12.675	13.743
LK Lüneburg	59.560	184.188	323	16.250	26.775	-10.525
Niedersachsen	3.016.855	7.996.046	377	301.425	439.413	-137.988

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand 30.06.2020, GMA-Darstellung 2021

Der Pendlersaldo fällt in der SG Bardowick negativ aus, was die wichtige Funktion als Wohnstandort für Berufspendler in Richtung Lüneburg und Hamburg deutlich macht.

²³ Vgl. Gertz, Gutsche, Rümenapp: Entwicklungskonzept Samtgemeinde Bardowick, 2018, S. 24 ff.

2. Einzelhandelssituation

Zum Zeitpunkt der Erhebung waren in der SG Bardowick 58 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 31.560 m² vorhanden. Der Großteil der Verkaufsfläche entfällt auf 7 Betriebe aus dem Einrichtungssektor, was auf die großflächigen Betriebe Poco Einrichtungsmarkt und Hammer Heimtextilien zurückzuführen ist. Somit wird die regionalplanerisch zugewiesene Sonderfunktion von Bardowick als Standort für Einzelhandelsgroßprojekte mit aperiodischen Kernsortimente deutlich.

Tabelle 7: Einzelhandelsbestand in der Samtgemeinde Bardowick

Daten	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²
periodischer Bedarf	32	7.690
Bücher, Schreib- / Spielwaren, Bekleidung, Schuhe, Sportbekleidung und -artikel	6	1.490
Hausrat, Einrichtung, Möbel	7	16.450
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf, Elektrowaren, Medien, Foto	5	2.090
Optik / Akkustik, Uhren / Schmuck, sonstige Sortimente	8	3.840
Einzelhandel insgesamt	58	31.560

Zuordnung der Betriebe nach deren Umsatzschwerpunkt; GMA-Erhebung 2020 (ca.-Werte, gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

Mit 42 Betrieben und einer Verkaufsfläche von ca. 28.210 m² entfällt der überwiegende Teil (ca. 89 %) auf Bardowick. Räumlich konzentrieren sich die Einzelhandelsbetriebe in Bardowick zum einen in der Ortsmitte entlang der Achse „Pieperstraße / Große Straße“, zum anderen in der Daimlerstraße und entlang der „Hamburger Landstraße / K 46“, welche die Hauptverkehrsverbindung zwischen Lüneburg, Bardowick und Winsen (Luhe) darstellt. In der Ortsmitte kommen dem inhabergeführten Fachgeschäft Vick Mode sowie dem Lidl-Discounter eine besondere Magnetfunktion zu.

Im Gewerbegebiet Daimlerstraße sind die großflächigen Formate mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten Poco Einrichtungsmarkt, Hammer Heimtextilien und Jawoll Sonderpostenmarkt ansässig. Entlang der Hamburger Landstraße / K 46 sind der Rewe Supermarkt, die Filialen von Aldi, Hol ab Getränkemarkt, Kik und Penny vorzufinden. In diversen Streulagen sind mehrere, meist kleinere bis mittelgroße Einzelhandelsbetriebe ansässig.

In Handorf, Mechtersen, Radbruch, Vögelsen und Wittorf sind insgesamt 16 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 3.350 m² vorhanden. Der Einzelhandelsbestand konzentriert sich auf Handorf (7 Betriebe, 640 m² Verkaufsfläche) mit einem kleinen Edeka Markt und kleinere Geschäfte (Bäckerei, Hofladen, Elektrofachgeschäft, Fachgeschäft für Glas / Porzellan / Keramik, Optiker) ergänzt. In Vögelsen sind der Edeka-Markt, eine Apotheke und mehrere Dienstleistungsangebote in einem kleinen Zentrum vorhanden.

In Wittorf sind vier kleine Betriebe (Bäcker, Hofladen, Blumen, Gärtnerei) lokalisiert. In Radbruch sind ein kleines Fachgeschäft für Tierbedarf sowie ein großflächiger Pflanzenhof vorhanden. Im Mechtersen ist eine Gärtnerei ansässig.

Während der Konzepterstellung hat der kleine Dorfladen in Radbruch den Betrieb eingestellt. Aktuell bestehen Bestrebungen seitens der Gemeinde den kleinen Markt als Dorfladen wieder zu eröffnen.

III. Nachfragesituation

1. Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Bardowick

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

- /// Angebotssituation in Bardowick und im Umland
- /// siedlungs- und zentralörtliche Strukturen in Bardowick und im Umland
- /// verkehrliche Gegebenheiten und die damit zusammenhängenden Zeit-Distanz-Werte.

Dabei fallen Einzugsgebiete einzelner Betriebe oftmals sehr unterschiedlich aus. So erschließen die Betriebe im Gewerbegebiet Daimlerstraße ein räumlich sehr großes Gebiet, zu welchem auch Lüneburg gehört. Allerdings kann dieses große Gebiet nicht für ein Grundzentrum als Marktgebiet aus raumordnerischer Hinsicht angesetzt werden. Die Abgrenzung bezieht sich demnach entsprechend den raumordnerischen Vorgaben auf den sog. Kongruenzraum des Grundzentrums Bardowick. Zu diesem gehören neben Bardowick sämtliche Mitgliedsgemeinden und damit ca. 18.000 Einwohner (vgl. Abb.1 S. 18).

2. Kaufkraftvolumen für den Einzelhandel in Bardowick

Das Kaufkraftpotenzial wird für den stationären Einzelhandel im engeren Sinne (ohne Autohandel) berechnet. Die jährliche Pro-Kopf-Ausgabe lag im vergangenen Jahr in Deutschland bezogen auf den gesamten Einzelhandel bei ca. 6.210 €, davon entfielen ca. 2.952 € auf den periodischen Bedarf²⁴.

Neben den Pro-Kopf-Ausgaben ist zur Berechnung der Kaufkraft das lokale Kaufkraftniveau zu berücksichtigen. In Bardowick lag im Jahr 2020 mit 98,7 ein leicht unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau vor, während in allen anderen Mitgliedsgemeinden das Kaufkraftniveau²⁵ überdurchschnittlich ist:

Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet, d. h. in einem Raum mit hohem Einkommen und geringer Arbeitslosigkeit liegt ein hohes Kaufkraftniveau vor. Entsprechend des Kaufkraftniveaus wurde der durchschnittliche Ausgabesatz für den Einzelhandel gewichtet. Das Kaufkraftvolumen beträgt im Kongruenzraum von Bardowick ca. 119,2 Mio. € p. a. Auf die Hauptsortimente verteilt sich das Kaufkraftvolumen wie folgt:

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

²⁴ Bei Apotheken wird nur der Anteil der nicht verschreibungspflichtigen Medikamente berücksichtigt.

²⁵ Mechtersen 117,6; Vögelsen 114,6; Barum 114,3; Handorf 110,7; Radbruch 110,3; Wittorf 103,0.

Tabelle 8: Kaufkraftvolumen im grundzentralen Kongruenzraum von Bardowick

Daten	Bardowick	Barum, Handorf, Mechtersen, Radbruch, Vögelsen, Wittorf	Summe
	Kaufkraft in Mio. €		
Periodischer Bedarf	20,5	36,1	56,6
Bücher, Schreib- und Spielwaren	1,8	3,1	4,9
Bekleidung, Schuhe, Sport	5,1	9,0	14,1
Elektrowaren, Medien, Foto	4,0	7,0	11,0
Hausrat, Einrichtung, Möbel	4,4	7,7	12,1
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	3,7	6,5	10,2
Optik / Akustik, Uhren / Schmuck	1,1	2,0	3,1
Sonstige Sortimente	2,6	4,6	7,2
Einzelhandel insgesamt	43,2	76,0	119,2

GMA-Berechnung 2020

3. Zentralität

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

Die Einzelhandelsbetriebe in der SG Bardowick erwirtschafteten einen Umsatz von rd. 64 - 65 Mio. €. Diesem Umsatz steht ein Kaufkraftvolumen von rd. 119 Mio. € gegenüber, so dass die Zentralität – bezogen auf alle Einzelhandelssortimente – bei etwa 54 % liegt.

Im periodischen Bedarf wird eine Zentralität von ca. 61 % erreicht, welche für ein Grundzentrum sehr gering ausfällt. Gut ausgestattete Grundzentren, d. h. mit einem guten Mix an unterschiedlichen Betriebstypen (Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, Drogeriemarkt, Getränkemarkt, Lebensmittelhandwerk, Apotheken, Fachgeschäfte) und modernen Einheiten erreichen Zentralitäten von ca. 70 – 75 %.²⁶ Die geringe Zentralität zeigt, dass Kaufkraft in erheblichem Maße aus den Mitgliedsgemeinden an andere Einkaufsstandorte abfließt. Von den Kaufkraftabflüssen dürften insbesondere Lüneburg, aber auch das Grundzentrum Adendorf mit dem sehr leistungsfähigen E-Center in einer sehr gut erreichbaren Lage profitieren.

Die höchste Zentralität mit ca. 144 % erreicht die Branche Hausrat / Einrichtung / Möbel aufgrund der großen Formate Poco Einrichtungsmarkt und Hammer. Dieser Wert zeigt deutliche Zuflüsse aus dem Umland. Vergleichsweise hoch für ein Grundzentrum fällt die Zentralität von ca. 52 % in der Branche Optik / Akustik sowie Uhren / Schmuck aus. Bei Bekleidung, Schuhe, Sportbekleidung und -artikel wird immerhin eine Zentralität von ca. 18 % erreicht.

²⁶ Referenzwerte: Adendorf (ca. 10.800 Einwohner, ca. 107 %) SG Hemmoor (ca. 14.000 Einwohner): ca. 85 %,

IV. Bewertung des Einzelhandelsangebotes und Potenziale

1. Bewertung des Einzelhandelsangebotes im periodischen Bedarf

Ausschlaggebend für eine gute Versorgungsqualität sind nicht nur die jeweilige Größe der einzelnen Betriebe, sondern vielmehr auch deren Verhältnis zueinander und der Bezug zur jeweiligen Einwohnerzahl. So ist eine ausreichende wirtschaftliche Tragfähigkeit für Supermärkte gewährleistet, wenn rd. 6.000 – 7.000 Einwohner auf einen Supermarkt entfallen, der Referenzwert für Lebensmitteldiscounter liegt bei rd. 5.000 Einwohner. Da Bardowick das Grundzentrum innerhalb der Samtgemeinde ist, ist zunächst der grundzentrale Kongruenzraum, also ca. 18.000 Einwohner, ausschlaggebend. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass Handorf als sog. „Standort mit herausgehobener Nahversorgungsbedeutung“ ausgewiesen werden soll.

Mit drei **Lebensmitteldiscountern** ist dieser Betriebstyp in Relation zur Einwohnerzahl in etwa proportional vertreten. Das **Lebensmittelvollsortiment** ist mit nur einem größeren Supermarkt in Bardowick und zwei kleinen Supermärkten in Vögelsen und Handorf hingegen unterproportional vertreten. Die einzelnen Märkte / Discounter werden wie folgt bewertet:

- / Der **Rewe Supermarkt mit Getränkemarkt**, Schwarzer Weg, weist ca. 1.400 m² Verkaufsfläche auf, im Vorkassenbereich befindet sich eine Filiale der Bäckerei Harms mit Café. Der Getränkemarkt befindet sich allerdings in einem separaten Gebäude, in modernen Einheiten sind Markt und Getränkemarkt zusammengeführt. Die Verkaufsfläche bewegt sich für einen modernen Vollversorger an der unteren Grenze. Rewe liegt in verkehrsgünstiger Lage in der Nähe zu den nördlichen Siedlungsgebieten Lüneburgs und profitiert von hohen Umsatzzuflüssen.
- / **Aldi**, Vor der Westermarsch, verfügt nach dem Neubau und der Erweiterung über eine moderne Einheit mit ca. 1.200 m² Verkaufsfläche.
- / Der **Penny Discounter** am Ilmer Weg weist eine Verkaufsfläche von ca. 800 m² auf, was für eine Penny-Filiale als untere Größenkategorie einzuordnen ist. Die Filiale soll am jetzigen Standort auf eine Verkaufsfläche von ca. 920 m² erweitert werden.
- / Der **Lidl Discounter**, Große Straße, übernimmt eine Magnetfunktion für die kleineren Geschäfte in der Ortsmitte. Mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.000 m² entspricht diese Einheit nicht mehr den zukunftsfähigen Einheiten von Lidl, sodass ein Erweiterungsbedarf auf ein übliches Format von ca. 1.300 m² besteht.
- / **E-aktiv Markt Baudorff** in Vögelsen, Lüneburger Straße, verfügt mit ca. 500 m² Verkaufsfläche über keine moderne Größe. Da der Markt als einziger Nahversorger eine wichtige Versorgungsfunktion übernimmt, wird eine Erweiterung auf eine Verkaufsfläche von ca. 800 m² empfohlen.
- / **Lebensmittel Junge** in Handorf, Hauptstraße, ist der einzige Nahversorger in Handorf. Mit ca. 400 m² Verkaufsfläche besteht Erweiterungs- und Modernisierungsbedarf, zumal dieser Betrieb nicht nur Verbraucher aus Handorf, sondern auch aus Wittorf, Radbruch und Teilbereichen von Barum mit versorgen soll. Seitens des Betreibers wird eine Erweiterung auf ca. 1.200 m² angestrebt, wobei dies am jetzigen Standort nicht möglich ist und so eine Verlagerung vorgesehen ist.

- / Mit den **Getränkemärkten** von Rewe und Hol ab (im Standortverbund mit Aldi) ist eine gute Versorgungssituation gegeben.

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

- / Ein Angebot bei **Drogeriewaren** ist nur im Randsortiment bei Rewe sowie den Discountern vorhanden. Ein Drogeriemarkt, welcher üblich ist für Grundzentren, ist nicht vorhanden, sodass sich Nachholbedarf abzeichnet. Hinsichtlich der Größe der Samtgemeinde wird ein Drogeriemarkt von dm eher nicht möglich sein, dafür aber von Rossmann.
- / Der Besatz an **Apotheken** ist für die Größe der Samtgemeinde angemessen, in der Ortsmitte sind zwei Apotheken in zentraler Lage vorhanden, in Vögelsen rundet eine Apotheke das Angebot ab.
- / Das Angebot bei **Blumen** ist v. a. durch die beiden größeren Fachgeschäfte Blumenziele in Bardowick und Meyers Blumenparadies in Wittorf gut abgedeckt.
- / Das Angebot bei **Tiernahrung** verteilt sich auf die beiden Fachanbieter BARF-Shop (Tiernahrung) und True Friends sowie Teilsortimente von Rewe bzw. den Lebensmittel-Discountern und ist für ein Grundzentrum ausreichend.

Das Angebot im periodischen Bedarf wird durch Fachhandelsbetriebe wie sieben Bäckereien, davon jeweils eine in Wittorf und in Handorf, mehrere Hofläden, eine Metzgerei, einen Kiosk und einen Tankstellenshop, ergänzt.

2. Nahversorgungssituation

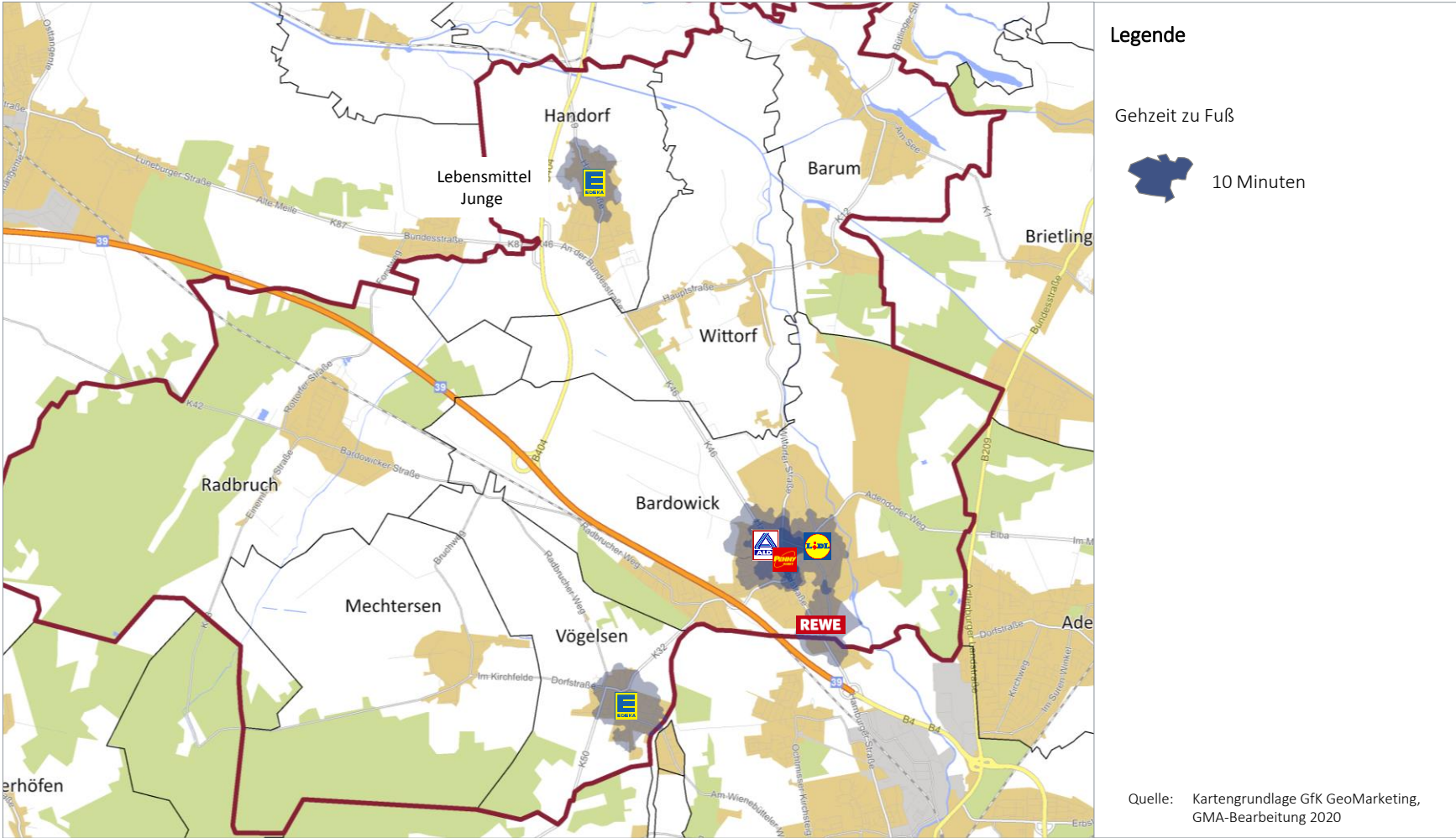
Die Lebensmittelmärkte sind als Hauptträger der Nahversorgung zu klassifizieren. Weitere Betriebe des täglichen Bedarfs kommen ergänzend hinzu. Die Betriebstypen unterscheiden sich in einer Vielzahl von Kriterien, dies betrifft nicht nur die Größe, sondern auch die Sortimentszusammensetzung sowie den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

2.1 Nahversorgungssituation in Bardowick

Die Nahversorgungsstruktur und -qualität in Bardowick wird insbesondere durch den Rewe-Supermarkt und die drei Lebensmitteldiscounter Aldi, Lidl, Penny geprägt. Wichtig ist mit Blick auf die quartiersnahe Versorgung deren räumliche Verteilung. Zur Bewertung der räumlichen Versorgungssituation wurde um die Standorte der Lebensmittelmärkte jeweils eine fußläufige Laufdistanz von 1.000 m gesetzt,²⁷ welche etwa zehn Gehminuten entspricht. Es soll aufgezeigt werden, wie viele Einwohner in kurzer Distanz zu einem Lebensmittelmarkt wohnen und damit theoretisch als versorgt gelten.

²⁷ Die 10 min-fußläufige Entfernungen wird mit Hilfe einer Geomarketing-Software auf Basis der vorhandenen Straßenzüge berechnet. Dabei werden städtebauliche Gegebenheiten mit einbezogen (z. B. Autobahnen, Fluss, Bahntrassen als Zäsur). Größtenteils nicht berücksichtigt, werden jedoch Abkürzungen oder „Schleichwege“ (z. B. über Parkflächen, Grünanlagen).

Karte 2: Fußläufige Nahbereiche der wesentlichen Lebensmittelanbieter



Der Rewe Supermarkt ist am südlichsten Rand des Gemeindegebietes lokalisiert, sodass der Markt nur für einen sehr kleinen Einwohnerteil fußläufig erreichbar ist und vor allem Autokunden und Bewohner aus dem nördlichen Stadtgebiet Lüneburgs anspricht. Lidl, in integrierter Lage in der Ortsmitte sowie Penny und Aldi in Streulage an der Hamburger Landstraße, sind jeweils für ähnlich viele Einwohner (je ca. 1.300 – 1.400 Einwohner) fußläufig erreichbar. Teilweise überlappen sich deren fußläufige Nahbereiche.

Räumliche Versorgungslücken sind in den Wohngebieten im Norden sowie in den Wohngebieten westlich der BAB 39 und zwischen Daimlerstraße und Bahnhofstraße und im östlichen Gemeindegebiet vorhanden. Aufgrund des geringen Einwohnerpotenzials in diesen Gebieten ist es jedoch unrealistisch, diese Lücken mit einem Supermarkt zu schließen. Auch unter Berücksichtigung neuer Wohngebiete, z. B. Im Kuhreiher, werden in diesen Gebieten keine ausreichenden Einwohnerpotenziale für die Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebs generierbar sein.

2.2 Nahversorgungssituation in Handorf

In Handorf (ca. 2.100 Einwohner) wird der periodische Bedarf durch Lebensmittel Junge und eine Bäckerei präsentiert, beide Betriebe sind im Standortverbund lokalisiert. Entlang der Hauptstraße, die bandartig durch Handorf führt, befinden sich weitere Einzelhandelsbetriebe, konsumnahe Dienstleister und Gastronomie, wie das Gasthaus Benecke, Optiker, Fachgeschäfte für Hausgeräte bzw. Wohnaccessoires, Glas / Porzellan / Keramik und das Gartencenter Schlumbom. Diese Betriebe stehen in keinem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang im Sinne eines fußläufig erlebbaren Zentrums mit dem Lebensmittelmarkt als Anker. Die Voraussetzungen für einen zentralen Versorgungsbereich im Sinne eines Nahversorgungszentrums können nicht erfüllt werden. Aufgrund der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten in Handorf erreichen nur knapp 700 Einwohner den kleinen Supermarkt in ca. 10 Gehminuten.

Der Betreiber des Edeka-Marktes plant die Erweiterung auf eine moderne Betriebsgröße von ca. 1.200 m² Verkaufsfläche. Diese Erweiterung ist in der Bestandsimmobilie aufgrund der baulichen Gegebenheiten nicht möglich. Der Betreiber plant die Vergrößerung im Zuge der Standortverlagerung an eine bisher unbeplante Fläche im Ortseingangsbereich (Hauptstraße / An der Bundesstraße) mit guter Anbindung an die K 46. Die verkehrsgünstige Lage und moderne Einheit bilden die Voraussetzung für die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines Nahversorgers, da der Standort andernfalls für die im zu versorgenden Bereich lebenden Verbraucher nicht gut zu erreichen wäre und sich ein Nahversorger allein aus dem Einwohnerpotenzial Handorfs nicht tragen würde.

Nach Auskunft des Landkreises Lüneburg ist es im RROP vorgesehen in Handorf einen „Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung“ auszuweisen. Dieser Status erlaubt es, auch an nicht-zentralen Standorten, großflächige Betriebe mit periodischem Kernsortiment anzusiedeln. Als Versorgungsraum werden neben Handorf, Wittorf, Radbruch und der Barumer Ortsteil St. Dionys (insgesamt etwa 6.300 Einwohner) festgelegt.

Die Voraussetzungen für die Ausweisung eines „Standortes mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung“ sind in Handorf erfüllt:

- Es handelt es sich um einen Lebensmittelsupermarkt, also einen Betrieb mit periodischem Kernsortiment. Es werden nur sehr wenige aperiodische Sortimente, wie z. B. Kleintextilien, Batterien, geführt.

- / Im Versorgungsraum steht ein Kaufkraftvolumen im periodischen Bedarf von ca. 20,1 Mio. € zur Verfügung. Bei der angestrebten Verkaufsfläche von ca. 1.200 m² ist ein Umsatz von ca. 3,5 – 4,0 Mio. € erforderlich. Das Kaufkraftvolumen ist für die wirtschaftliche Tragfähigkeit ausreichend.
- / Zudem beträgt die Mindestentfernung zum nächstgelegenen Zentralen Ort (Bardowick) 6 km.²⁸
- / Der Vorhabenstandort „schmiegt“ sich unmittelbar an die Wohnbebauung Handorfs an, d. h. er steht im räumlichen Zusammenhang mit der Wohnbebauung.

2.3 Nahversorgungssituation in Vögelsen

In Vögelsen (ca. 2.400 Einwohner) sind der E-aktiv Markt Baudorff und eine Apotheke in der Ortsmitte vertreten. Hinzu kommen Dienstleister (u. a. Frisör / Kosmetik, Sparkasse), Ärzte, Gemeindeverwaltung und Gastronomie. Abgerundet wird das Angebot durch einen Wochenmarkt. Auch hier lässt sich kein zentraler Versorgungsbereich i.S. eines Nahversorgungszentrums ausmachen. Für den Großteil (ca. 1.600 Einwohner) ist der Markt fußläufig erreichbar.

Der Supermarkt Baudorff verfügt mit ca. 500 m² Verkaufsfläche über kein modernes Format. Gleichzeitig hat der Markt für Verbraucher aus Vögelsen und aus Mechtersen (insgesamt ca. 3.100 Einwohner) als einziger Nahversorger eine wichtige Versorgungsfunktion. Zudem weisen die Busverbindungen von Vögelsen zu den nächstgelegenen Standorten von Lebensmittelmärkten nur eine geringe Taktung auf, sodass der Betrieb vor Ort für nicht-motorisierte Einwohner besonders wichtig ist. Eine Erweiterung des Marktes ist daher primär in der Bestandsimmobilie – sofern möglich – oder im unmittelbaren Standortumfeld zu empfehlen. Wenn sich hier keine Möglichkeiten ergeben, sollten auch Standorte außerhalb der Ortsmitte in Betracht gezogen werden, um eine für den Betrieb wichtige Verkaufsflächenerweiterung zu ermöglichen.

In Vögelsen und Mechtersen beläuft sich das Kaufkraftvolumen im periodischen Bedarf auf ca. 10,6 Mio. €. Selbst unter Berücksichtigung von sog. Streuumsätzen mit Durchfahrenden, u. a. Kirchgellersen, Reppenstedt, ist jedoch nur eine Verkaufsfläche von bis zu max. 800 m² wirtschaftlich noch tragfähig. Damit liegt der Markt unter der Grenze der Großflächigkeit und ist ohne Ausweisung eines Sondergebietes realisierbar. Die nächstgelegenen Lebensmittelmärkte befinden sich ca. 3 – 4 km entfernt in Bardowick, Reppenstedt und Lüneburg, weshalb eine Ausweisung als Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung nicht vorgesehen ist.

2.4 Nahversorgungssituation in den weiteren Mitgliedsgemeinden

Die übrigen Mitgliedsgemeinden weisen keine Nahversorgungsstrukturen im Sinne eines umfangreicheren Lebensmittelangebots (außer Bäckerei in Wittorf) mehr auf. Seitens der Verwaltung bestehen Bestrebungen, den Dorfladen in Radbruch wieder zu eröffnen.

²⁸ Vgl. Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP (S. 73). Dieser eher abstrakte Distanzwert dient zur Beurteilung einer möglichen Beeinträchtigung der Nahversorgungsfunktion Zentraler Orte.

3. Bewertung des Einzelhandelsangebotes im aperiodischen Bedarf

Die Angebotssituation in den aperiodischen Sortimenten wird wie folgt bewertet:

- /// Bei **Büchern / Schreibwaren** ist auf die Bücherstube und Schreibwaren Lange & Gade in der Ortsmitte hinzuweisen, außerdem wird dieses Sortiment als Aktionsware der Lebensmittelmärkte geführt. Entwicklungspotenziale bei Büchern sind angesichts des hohen Online-Anteils in diesem Segment kaum mehr gegeben.
- /// Das Angebot bei **Spielwaren** beschränkt sich auf den kleinen Spielwarenladen Bardobrick (mit stark eingeschränkten Öffnungszeiten und einer hohen Sortimentsspezialisierung) sowie die Aktionsware bei den Lebensmitteldiscountern und sporadisch im Bekleidungsfachmarkt Kik. Entwicklungspotenziale bei Spielwaren sind aufgrund des hohen Online-Anteils eingeschränkt.
- /// Bei **Bekleidung** hält Mode Vick in der Ortsmitte ein umfangreiches Angebot an Damenbekleidung vor. Das untere Preis- und Markengenre wird durch Kik, welcher für Grundzentren üblich ist, abgedeckt. Mit nur zwei Betrieben, ist der Bekleidungsbe- reich eher unterrepräsentiert, wenngleich die Nähe zu Lüneburg das Entwick- lungspotenzial jedoch eingeschränkt.
- /// **Schuhe / Lederwaren** werden im Schuhhaus Bardowick in der Bahnhofstraße ange- boten. Auch hier dürften derzeit aufgrund der spezifischen Situation und des hohen Onlineanteils kaum Entwicklungsmöglichkeiten ableitbar sein.
- /// Die Sortimente **Elektrowaren, Medien, Foto** werden beim Elektro-Fachhändler Hahn in Handorf geführt. Ein Mobilfunk- / Telekommunikationsanbieter ist nicht zu finden. Auch in diesen Segmenten ist mit Blick auf die Zuwächse im Online-Handel kein Ent- wicklungspotenzial erkennbar.
- /// In den Sortimenten **Optik, Akustik und Uhren, Schmuck** ist mit zwei Optikern (davon einer in Handorf) und zwei Hörgeräteakustikern eine gute Ausstattung vorhanden. Ein Uhren-/ Schmuckgeschäft gibt es nicht, würde das Angebot aber abrunden.
- /// Im Sortimentsbereich **Hausrat, Einrichtung, Möbel** fällt das Angebot den großflächigen Formaten Poco, Hammer und den Fachmärkten Lagerhaus, Olympia-Matratzen und Matratzen Concord überdurchschnittlich aus. Mit dem Fachgeschäft Marquardt in Handorf ist ein inhabergeführter Fachhandelsbetrieb für Wohnaccessoires / Glas / Keramik ansässig, was außergewöhnlich ist.
- /// Im **Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf** ist mit dem Friede Bauzentrum an der Ham- burger Landstraße, dem ebenfalls großflächigen Pflanzenmarkt Corbelin in Radbruch und Gärtnereien in Handorf und Mechtersen) ein gutes Angebot gegeben.
- /// Mit dem Jawoll-Markt ist ein großflächiger Sonderpostenmarkt vertreten, was nicht in allen Grundzentren der Fall ist. Auch weitere Betriebe, wie z. B. Fachgeschäfte für Babyausstattung oder für Nähbedarf, sind außergewöhnlich für ein Grundzentrum.

V. Einzelhandelskonzept für Bardowick

1. Ziele des Einzelhandelskonzeptes

Zur Sicherung und gezielten Weiterentwicklung des lokalen Einzelhandels ist die Verabschiedung eines Einzelhandelskonzeptes zu empfehlen, welches künftig als Grundlage zur Beurteilung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben im Zuge der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung herangezogen werden sollte²⁹. Dieses berücksichtigt auch die übergeordneten Ziele der Landesplanung (LROP 2017).

Die wesentlichen Ziele für die Einzelhandelsentwicklung in Bardowick werden wie folgt gesehen:

- /// Sicherung und Ausbau der grundzentralen Versorgungsfunktion
- /// Erhalt und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs.

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

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

Mit dem Sortiments- und Standortkonzept sollen die Rahmenbedingungen für eine zukunftsorientierte und geordnete Einzelhandelsentwicklung geschaffen werden. An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass ein Einzelhandelskonzept nur die Rahmenbedingungen für eine adäquate Entwicklung bereitstellt. Es entbindet nicht von Modernisierungs- und Aufwertungsmaßnahmen in den zentralen Versorgungsbereichen.

2. Sortimentskonzept

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

Im Allgemeinen sind **zentrenrelevante Sortimente** Warengruppen, bei denen von einem besonderen „Gefährdungspotenzial“ für die gewachsenen Zentren auszugehen ist, wenn diese außerhalb der Zentren angeboten werden. Auf das Vorhandensein dieser Sortimente und deren

²⁹ Durch den Beschluss des Rates wird diese informelle Planungsgrundlage zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist damit im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen.

Anziehungskraft gründet sich das aus städtebaulicher Sicht wünschenswerte „Einkaufserlebnis“ bzw. eine zusätzliche Belebung der integrierten Lagen (z. B. durch Verbundkäufe). Zu zentrenrelevanten Sortimenten gehören **nahversorgungsrelevante Sortimente**, da eine möglichst wohnortnahe Versorgung im periodischen Bedarf erreicht werden sollte. Das Angebot an **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** stellt an städtebaulich nicht integrierten Standorten keine wesentliche Gefährdung für zentrale Lagen dar. Sie sind an solchen Standorten unter Umständen aus planerischer Sicht auf Grund ihres großen Platzbedarfs und der Verkehrsfrequenz sogar erwünscht.

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

Großflächige Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind häufig in dezentralen Lagen angesiedelt. Diese Sortimente sind i. d. R. nicht kritisch im Hinblick auf die Ziele der Einzelhandelsentwicklung in zentralen Versorgungsbereichen zu sehen. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den zentrenrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

Tabelle 9: Sortimentsliste des Einzelhandels von Bardowick

Nahversorgungsrelevante Sortimente = periodischer Bedarf i. S. des LROP	Nicht zentrenrelevante Sortimente = aperiodischer Bedarf
<ul style="list-style-type: none"> - Nahrungs-/ Genussmittel - Drogerie-, Parfümerie-, Apothekerwaren - Zeitschriften, Zeitungen - Schnittblumen - Tiernahrung 	<ul style="list-style-type: none"> - Tierpflegemittel, Tierbedarf - Gartenbedarf, Pflanzen, Pflegeartikel, Düngemittel - Gartenmöbel - Gartengeräte, Rasenmäher - Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren, Werkzeuge, Farben, Lacke, Tapeten, Leitern - baumarktrelevante Haushaltswaren (z. B. Aufbewahrungsboxen, Wäscheständer) - Sanitär / Fliesen - Rollläden, Rollos, Markisen - Möbel, Antiquitäten, Küchen, Büromöbel, Badmöbel, -ausstattung - Matratzen, Matratzenschoner - Gardinen / Zubehör - Teppiche, Bodenbeläge - Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper - Campingartikel - Auto- / Motorradzubehör - Fahrräder / Zubehör - Reitsportartikel - Angel- und Jagdbedarf
Zentrenrelevante Sortimente = aperiodischer Bedarf <ul style="list-style-type: none"> - Sanitätswaren kleinteilig - Bücher, Spiel-, Schreibwaren, Bastelartikel, Hobbybedarf - Bekleidung, Wäsche - Sportbekleidung und -geräte - Schuhe, Lederwaren - Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe - Baby-/ Kinderartikel, Kinderwagen, Autokindersitze - Bettwaren (Decken, Kopfkissen, Tagesdecken) - Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Korbwaren, Wohnaccessoires, Kunstgegenstände, Bilder / Rahmen - Haus- / Tischwäsche, Bettwäsche (Bettbezüge, Laken) - Elektrogroß- und -kleingeräte, Unterhaltungselektronik, Computer / Zubehör, Telekommunikation, Foto - Uhren, Schmuck, Optik, Akustik 	

GMA-Empfehlungen 2021

Mit Blick auf **zentrenrelevante Randsortimente** der großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment sind die Vorgaben des LROP (LROP 2017, 2.3.06) zu berücksichtigen:



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

- c) wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt oder*
- d) wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.“*

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

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

Die kommunale Bauleitplanung kann hier zwei Wege wählen:

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

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

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

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

3. Standortkonzept

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

3.1 Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte

Der zentrale Versorgungsbereich **Ortsmitte** erstreckt sich entlang der Pieperstraße (400 m) einschließlich der Apotheke und des Restaurants und umfasst Teilbereiche der Großen Straße. In der Großen Straße umfasst dieser den Abschnitt von der Bäckerstraße mit dem ehemaligen Spar-Markt (Große Straße 9a) bis zum Kreuzungsbereich Im Sande / Große Straße 5. In dem nördlichen und südlichen Teilbereich der Großen Straße und dem nördlichen Bereich „Hinter der Worth“ tritt die Handelsfunktion in den Hintergrund, hier ist Wohnbebauung prägend. Im nördlichen Bereich „Hinter der Worth“ ist lediglich ein Kiosk mit Postannahmestelle lokalisiert.

Strukturprägend sind freistehende ein- bis zweigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser sowie das Schulzentrum südlich der Pieperstraße. Im Umfeld (u. a. nördlich der Pieperstraße) befinden sich Hofanlagen, kleinere Felder bzw. Freiflächen. Das Rathaus und der Bardowicker Dom liegen abgesetzt von der Ortsmitte im nördlichen Teil von Bardowick.

Foto 1: Pieperstraße



Foto 2: Lidl, Große Straße



Aufnahmen: GMA 2020

Räumliche Situation

- /// Entsprechend der faktischen Prägung umfasst der zentrale Versorgungsbereich die Pieperstraße, Teile der Großen Straße, Bäckerstraße
- /// Strukturprägend sind freistehende ein- bis zweigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser sowie das Schulzentrum südlich der Pieperstraße
- /// Im Umfeld (u. a. nördlich der Pieperstraße) befinden sich Hofanlagen, kleinere Felder bzw. Freiflächen

Versorgungsfunktion und Nutzungen

- /// ca. 2.110 m² Verkaufsfläche in 17 Einzelhandelsbetrieben
- /// Die Betriebe übernehmen eine Versorgungsfunktion für die Samtgemeinde, d.h. die Versorgungsfunktion geht über den unmittelbaren Nahbereich hinaus

- // strukturprägende Betriebe: Lidl, Mode Vick
- // öffentliche Einrichtungen: keine
- // Komplementärnutzungen: Beauty Center, Massage Praxis, Fitnessstudio, Wäscherei, Friseur, Ärzte, Versicherungen, Sparkasse, Bardowicker Döner Treff, Pizza-Lieferdienst Mama Mia, etc.
- // Leerstände: ein kleines Ladenlokal in der Pieperstraße, die Immobilie des ehem. Spar Marktes ist inzwischen abgebrochen
- // Für eine qualifizierte verbesserte Versorgung im periodischen Bedarf wird die Erweiterung des wichtigen Ankerbetriebs Lidl auf eine moderne Einheit und die Ansiedlung eines Drogeriemarktes empfohlen

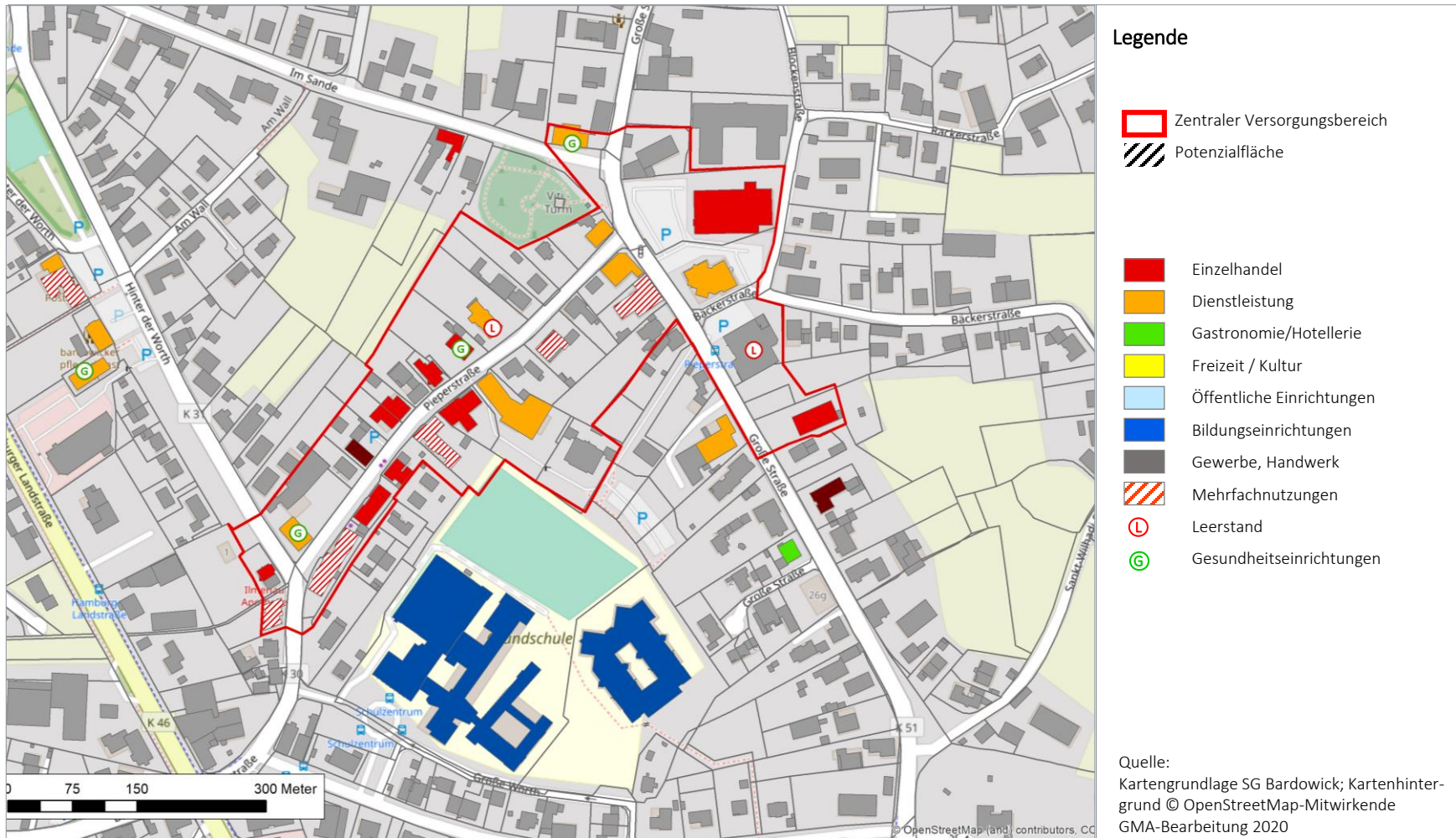
Potenzialfläche

- // Das Grundstück des Lidl-Discounters sowie die angrenzende Fläche der Sparkasse umfasst ca. 7.700 m². Das Grundstück der ehem. Spar-Bestandsimmobilie ist ca. 2.400 m² groß. Diese Flächen wären ausreichend, um die Lidl-Filiale neu aufzustellen, einen Drogeriemarkt, z. B. Rossmann, neu anzusiedeln und die Sparkasse ebenfalls zu integrieren.

Entwicklungspotenziale und Ziele

- ➔ Sicherung als grundzentraler Versorgungsstandort
- ➔ Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche bis zu ca. 800 m²
- ➔ Erweiterung des Lidl-Discounters auf ca. 1.300 m² Verkaufsfläche.

Karte 3: Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte



Westlich an den zentralen Versorgungsbereich grenzen die Areale der ehem. Penny-Filiale und des ehem. Omnibusunternehmens an, welche sich entlang der Hamburger Landstraße erstrecken. Mit einer Größe von zusammen ca. 8.300 m² ist die Fläche ausreichend groß, um hier perspektivisch einen modernen Supermarkt anzusiedeln. Diese Option sollte allerdings erst dann verfolgt werden, wenn die Versorgungssituation in Handorf (einschl. umliegender Mitgliedsgemeinden) durch die Erweiterung des Edeka-Marktes verbessert wird. Diese Erweiterung genießt erste Priorität.

Die Ansiedlung eines zweiten Supermarktes, direkt angrenzend an den jetzigen zentralen Versorgungsbereich, wäre durchaus vertretbar, wobei hier insbesondere als Betreiber Rewe In Frage kommt. Rewe hat am jetzigen Standort aufgrund der planungsrechtlichen Voraussetzungen keine Möglichkeiten mehr, zu erweitern. Da Rewe am jetzigen Standort sehr leistungsfähig ist, wäre quasi ein „Entlastungsstandort“ vorstellbar. Dies bedarf allerdings einer entsprechenden Überprüfung zu den möglichen Auswirkungen (u. a. Beeinträchtungsverbot nach der Landes-Raumordnung).

3.2 Standorte in Streulagen

In Streulage, also außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs und nicht in Gewerbegebietslage, befinden sich in der SG Bardowick 36 Betriebe, die ca. 10.900 m² Verkaufsfläche auf sich vereinen.

Die standortprägenden, großflächigen Lebensmittelmärkte (Rewe, Aldi und Penny) können wie folgt charakterisiert werden:

Standortlage	Rewe, Schwarzer Weg	Aldi, Vor der Westermarsch	Penny, Ilmer Weg
Verkaufsfläche (ca. Angaben)	1.400 m ² , zzgl. Bäckerei Harms, Standortverbund mit Rewe Getränkemarkt	1.200 m ² , Standortverbund mit Hol ab Getränkemarkt	780 m ²
Umfeldnutzungen	Friede Bauzentrum, Gewerbebetriebe, Wohnbebauung, landwirtschaftl. Nutzfläche	Hol ab Getränkemarkt, Gewerbebetriebe, landwirtschaftl. Nutzfläche, Wohnbebauung	Gewerbebetriebe, landwirtschaftl. Nutzfläche, Wohnbebauung
B-Plan	B-Plan Nr. 26/26.1: MI (G)	B-Plan Nr. 40b: SO „Nahversorgung“, Verkaufsfläche -Begrenzung 1.200 m ²	B-Plan Nr. 23: eingeschränktes GE, „zentrumsrelevanter Fach-einzelhandel nicht zulässig“

GMA-Zusammenstellung 2021

Die angestrebte Erweiterung der Penny-Filiale auf ein großflächiges Format bedarf der Änderung des Bebauungsplanes. Dabei ist insbesondere die Einhaltung des städtebaulichen Integrationsgebotes zu beachten, da Penny wie alle Lebensmittelmärkte ein periodisches Kernsortiment (=zentrenrelevant) führt. Da es sich i.S. der Landes-Raumordnung nicht um einen städtebaulich integrierten Standort handelt, bedarf dies einer detaillierten Überprüfung.

3.3 Gewerbegebiete

Die größte einzelhandelsrelevante Gewerbegebietslage in Bardowick ist die Verbundlage von Fachmärkten in der Daimlerstraße. Hier sind die großflächigen Anbieter Poco Einrichtungsmarkt, Jawoll Sonderpostenmarkt sowie Hammer Heimtextilien lokalisiert. Ferner sind hier auch die Anbieter BARF Shop (Tiernahrung) und das Lagerhaus (Haushaltswaren, Möbel) ansässig.

Der Standortbereich Daimlerstraße übernimmt mit den hier angesiedelten großflächigen Einzelhandelsbetrieben eine über das Grundzentrum Bardowick hinausgehende Versorgungsfunktion. Dies entspricht jedoch der regionalplanerisch zugewiesenen Versorgungsbedeutung von Bardowick innerhalb des Verflechtungsbereiches Lüneburg/Bardowick/Adendorf.

In der Gewerbegebietslage besteht einzelhandelsseitig kein unmittelbarer Handlungsbedarf.

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 BauNVO
- /// 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 zentrenrelevanten Kernsortimenten (groß- und nicht großflächig) ausgeschlossen werden. Vorhandene Betriebe genießen Bestandsschutz. Zur Sicherung des Standortes sowie der wirtschaftlichen Tragfähigkeit ist bestehenden Betrieben außerdem eine gewisse Erweiterungsmöglichkeit einzuräumen. Voraussetzung hierfür ist, dass die Erweiterung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs den Vorgaben der Raumordnung entspricht und mit den städtebaulichen Zielsetzungen zur Entwicklung der Samtgemeinde vereinbar ist. Darüber hinaus müssen sämtliche Vorhaben berücksichtigt und überprüft werden.

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

Zudem sollte geprüft werden, soweit noch nicht erfolgt, wie die Standortempfehlungen möglichst zeitnah in gültiges Baurecht umgesetzt werden können. Neue Festsetzungsmöglichkeiten v. a. im unbeplanten Innenbereich eröffnet der § 9 Abs. 2a BauGB. Hiermit kann verhindert werden, dass an städtebaulich nicht gewünschten Standorten eine Entwicklung entsteht, die den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes entgegensteht. Für die Begründung

kann das Einzelhandelskonzept verwendet werden, wenn es durch den Gemeinderat beschlossen worden ist. Mittelfristig sollten die Ergebnisse des Einzelhandelskonzepts bei einer Fortschreibung des Flächennutzungsplans berücksichtigt werden.

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

Verzeichnisse

	Seite
Abbildungsverzeichnis	
Abbildung 1: Grundzentraler Kongruenzraum von Bardowick	19
Abbildung 2: Zu- und Fortzüge in der SG Bardowick	23
Abbildung 3: Natürliche Bevölkerungsbewegungen in der SG Bardowick	23
Fotoverzeichnis	
Foto 1: Pieperstraße	38
Foto 2: Lidl, Große Straße	38
Kartenverzeichnis	
Karte 1: Zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum	18
Karte 2: Fußläufige Nahbereiche der wesentlichen Lebensmittelanbieter	31
Karte 3: Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte	40
Tabellenverzeichnis	
Tabelle 1: Verkaufsflächengrößen unterschiedlicher Betriebstypen	9
Tabelle 2: Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben differenziert nach Baugebietstypen	11
Tabelle 3: Einwohnerveränderung der SG Bardowick im Vergleich	22
Tabelle 4: Einwohnerveränderung innerhalb der SG Bardowick	22
Tabelle 5: Wanderungsbewegungen und natürliche Bevölkerungsbilanz	23
Tabelle 6: Beschäftigtenbesatz im Vergleich	24
Tabelle 7: Einzelhandelsbestand in der Samtgemeinde Bardowick	25
Tabelle 8: Kaufkraftvolumen im grundzentralen Kongruenzraum von Bardowick	28
Tabelle 9: Sortimentsliste des Einzelhandels von Bardowick	36