



# Einzelhandelskonzept Gemeinde Barßel

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Katharina Staiger

Köln, den 24.01.2023

## Urheberrecht

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

Im vorliegenden Dokument wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit bei Personenbezeichnungen die männliche Schriftform verwendet. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Quelle Titelbild: GMA



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

Niederlassung Köln  
Siegburger Straße 215  
50679 Köln

Geschäftsführerin: Birgitt Wachs

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

## Vorbemerkung

Die Gemeinde Barßel hat in 2005 / 2006 ein Einzelhandelskonzept erstellen lassen, welches aufgrund der fehlenden Aktualität nicht mehr als Entscheidungsgrundlage für den großflächigen Einzelhandel herangezogen werden kann. Da zwischenzeitlich Änderungen im Einzelhandelsbestand, den wesentlichen Rahmenbedingungen und v. a. der rechtlichen Grundlagen eingetreten sind, soll das Einzelhandelskonzept fortgeschrieben werden.

Das Einzelhandelskonzept bildet die Basis zur planungsrechtlichen Steuerung des großflächigen Einzelhandels und bewertet vorliegende Anfragen zu Entwicklungsmöglichkeiten.

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

Die Untersuchung dient der Vorbereitung für kommunalpolitische und bauleitplanerische Entscheidungen der Gemeinde. 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 Niedersachsen, MB Research Nürnberg, kann die GMA keine Gewähr übernehmen.

G M A  
Gesellschaft für Markt- und  
Absatzforschung mbH

Köln, den 24.01.2023  
KST-aw

## 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
<b>I. Grundlagen</b>	<b>6</b>
1. Aufgabe und Methodik	6
2. Angebotsstrukturen und Entwicklungen der Nahversorgung	6
3. Entwicklung des Onlinehandels	9
4. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel	11
4.1 Bauplanungsrecht	11
4.1.1 Gebiete mit Bebauungsplan	11
4.1.2 Gebiete ohne Bebauungsplan	12
4.1.3 Besonderes Städtebaurecht	12
4.2 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen	13
4.2.1 Zentrale Orte	13
4.2.2 Ziele der Landes-Raumordnung	13
4.2.3 Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot	15
4.2.4 Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung außerhalb zentraler Orte	16
4.2.5 Nicht-raumbedeutsame Nahversorgung	16
5. Zentrale Versorgungsbereiche	17
5.1 Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“	17
5.2 Abgrenzung und Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche	18
<b>II. Situationsanalyse des Einzelhandelsstandortes Barßel</b>	<b>20</b>
1. Makrostandort Barßel	20
2. Einzelhandelssituation	22
2.1 Einzelhandelsbestand und räumliche Verteilung	22
2.2 Bewertung des Einzelhandelsangebotes	23
<b>III. Nachfragesituation</b>	<b>27</b>
1. Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Barßel	27
2. Kaufkraftvolumen für den Einzelhandel in Barßel	27
3. Zentralität	28
<b>IV. Einzelhandelskonzept für Barßel</b>	<b>30</b>
1. Ziele des Einzelhandelskonzeptes	30
2. Sortimentskonzept	30
3. Standortkonzept	33
4. Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung	36
Verzeichnisse	37

## I. Grundlagen

### 1. Aufgabe und Methodik

Kommunale Einzelhandelskonzepte dienen v. a. der Erarbeitung von Leitlinien für eine zielgerichtete und nachhaltige Einzelhandelsentwicklung. Diese werden in Form eines Standort- und Sortimentskonzeptes konkretisiert. Ein Einzelhandelskonzept stellt eine informelle Planungsgrundlage ohne rechtliche Bindungswirkung gegenüber Dritten dar. Durch den Beschluss des Gemeinderates wird diese Grundlage zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist in der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen.

Als wesentliches Ziel der Einzelhandelssteuerung sind der **Schutz und die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche** zu nennen<sup>1</sup>.

Das Einzelhandelskonzept basiert auf verschiedenen Vor-Ort-Erhebungen:

- /// Aufnahme aller Einzelhandelsbetriebe
- /// Aufnahme aller Nutzungen in der Ortsmitte und in angrenzenden Räumen.

Die Verkaufsfläche wurde in den Betrieben sortimentsgenau im Juni / Juli 2022 erhoben. Sämtliche Nutzungen wurden in der Ortsmitte ebenfalls im Juli 2022 durch die Verwaltung erhoben.

### 2. 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:<sup>2</sup>

#### **Supermarkt:**

*Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood-I-Artikel<sup>3</sup> führt und einen geringen Verkaufsflächenanteil an Nonfood II<sup>4</sup> aufweist.*

#### **Großer Supermarkt:**

*Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood-I- und Nonfood-II-Artikel führt.*

#### **Discounter:**

*Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m<sup>2</sup>, 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.*

<sup>1</sup> Vgl. Urteile BVerwG (27.03.2013), Az. BVerwG 4 CN 7.11 und OVG NRW (28.01.2014), Az 10 A 152/13

<sup>2</sup> Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2019, Seite 397.

<sup>3</sup> Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

<sup>4</sup> Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektro Großgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

### **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 m<sup>2</sup>, 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 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood-I-Sortiment anbietet.*

Bezogen auf den **Brutto-Umsatz des Einzelhandels<sup>5</sup> von ca. 498 Mio. € (2020)** entfällt mit ca. 256 Mio. € über die Hälfte des Umsatzes auf den Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Gesundheit und Körperpflege.

Besondere Bedeutung kommt im **Lebensmitteleinzelhandel** den Lebensmitteldiscountern zu, d. h. Vertriebskonzepten mit konsequenter Niedrigpreispolitik. In den vergangenen Jahren flachte sich deren Expansion deutlich ab. So gab es in 2017 noch 16.162 Filialen<sup>6</sup>, welche sich auf 15.909 Filialen verringerte. Aufgrund des dichten Netzes an Discountern steht nicht mehr die Neuansiedlung, sondern die Optimierung vorhandener Filialen im Fokus der Betreiber.

**Supermärkte** expandierten in den letzten Jahren noch und nahmen von 10.895 (2017) auf 11.018 (2020) bundesweit zu. Die Supermärkte machen ca. 32 % des Umsatzes im Lebensmitteleinzelhandel aus. Auch **große Supermärkte** (ab 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) erhöhten die Anzahl im Vergleichszeitraum von 1.054 auf 1.209 (2020). Im Gegensatz dazu zeigten **SB-Warenhäuser** eine rückläufige Entwicklung, diese verringerten die Zahl von 836 auf 789. Durch eine deutliche Abnahme sind die übrigen **Lebensmittelgeschäfte** gekennzeichnet, alleine zwischen 2017 und 2020 verringerte sich deren Anzahl von 8.650 auf 8.450.

Unter den Betriebstypen weisen die Discounter mit ca. 44 % den höchsten Marktanteil im Lebensmitteleinzelhandel auf, gefolgt von den Supermärkten mit ca. 32 %. große Supermärkte und SB-Warenhäuser vereinigen jeweils ca. 11 % auf sich. Ein geringer Anteil von ca. 3 % entfällt auf die übrigen Lebensmittelgeschäfte.

Hinsichtlich des Sortiments und der Artikelzahl unterscheiden sich die Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel deutlich voneinander. So werden in einem Lebensmitteldiscounter 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 ca. 1.200 m<sup>2</sup> bereits über 15.000 Artikel und auf einer Verkaufsfläche von ca.

<sup>5</sup> Quelle: EHI, handelsdaten aktuell, 2021, S. 64.

<sup>6</sup> Quelle: EHI, handelsdaten aktuell, 2021, S. 76 ff.

1.800 m<sup>2</sup> über 30.000 Artikel. Der Angebots- und Umsatzschwerpunkt entfällt sowohl bei Discountern als auch bei Supermärkten auf den periodischen Bedarf<sup>7</sup>, wenngleich mit unterschiedlichen Anteilen. Bei Discountern liegt dieser Anteil bei ca. 85 %, bei kleineren Supermärkten bei ca. 95 % und bei großen Supermärkten bei etwa 70 %.

Die umsatzstärksten Betreiber im Lebensmittelhandel und 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 Angebotselemente	Einwohner im Einzugsgebiet	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> (ca.-Werte)	Kennzeichen
Großer Supermarkt (z. B. familia, E-Center, Rewe Center)	15.000	ab 2.500	Vollversorger, ca. 40.000 Artikel mit großem Einzugsgebiet, Bedienungstheken, umfangreiche Frischekompetenz
Supermarkt (z. B. Rewe, Edeka, Combi, K+K, Markant)	6.000 – 7.000	1.800	Vollversorger, ca. 30.000 Artikel, Bedienungstheken, umfangreiche Frischekompetenz
Netto Marken-Discount	ab 3.000	800 – 1.100	ca. 4.000 Artikel
Penny	4.000	800 – 1.200	1.700 – 2.200 Artikel, zunehmende Frische- und Biowaren, insbesondere Nonfoodartikel als Aktionswaren
Lidl	5.000 – 6.000	1.300 – 1.500	
Aldi-Nord	5.000 – 6.000	1.200 – 1.400	
Rossmann	ab 10.000	600 – 800	Vollsortiment bei Drogeriewaren, zunehmende Angebote bei Nahrungs- und Genussmitteln, im Randsortiment v. a. Schreibwaren, bei dm zusätzlich Babybekleidung
dm	ab 20.000	800 – 1.400	

GMA-Standortforschung 2022

Die Erweiterungen im Lebensmitteleinzelhandel 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 Niedersachsen seit 2017 aufgrund raumordnerischer Vorgaben zunehmend Standorte in städtebaulich integrierten Lagen, d.h. in zentralen Versorgungsbereichen, nachgefragt. Hinsichtlich des

<sup>7</sup> Zum sog. periodischen Bedarf zählen Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie-/Apothekenwaren, Blumen, Zeitschriften und Tierpflegeprodukte.

Sortiments wurden Biowaren, regionale, internationale bzw. fair gehandelte Produkte ausgebaut und mittlerweile in fast allen Discountern, Supermärkten, Bio-Märkten sowie in Fachgeschäften geführt. Im Verbraucherverhalten wächst das Bewusstsein, lokale und regionale Produkte verstärkt einzukaufen.

An attraktive **Nahversorgungsstandorte** werden nach wie vor hohe funktionale und emotionale Anforderungen gestellt.

Abbildung 1: Anforderungen an Grund- und Nahversorgungsstandorte



GMA-Darstellung 2022

Die Polarisierung zwischen dem „Run-Shopping“ (versorgungsorientierter Routineeinkauf) und dem „Fun-Shopping“ (freizeitorientierter Spaßeinkauf) setzt sich fort und wird durch die Digitalisierung vorangetrieben. In der Folge verliert die „unprofilierte Mitte“ weiter an Bedeutung. Gewinner sind die digitalen Marktplätzen und Plattformen und v. a. attraktive und multifunktionale Innenstädte, die das Grundbedürfnis nach gemeinschaftlichem „Erlebnis“ und nach Aufenthaltsqualität bedienen. Verbrauchernahe und gut erreichbare Nahversorgungsstandorte profitieren ebenfalls, da sie Zeitersparnis, kurze Wege und emotionale Bedürfnisse ansprechen.

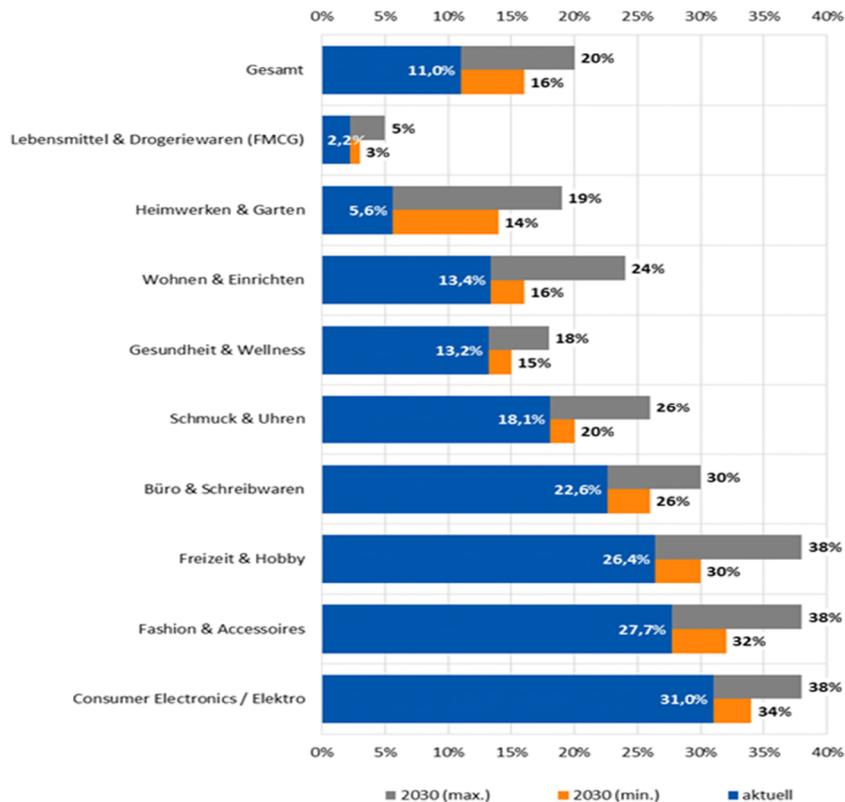
### 3. Entwicklung des Onlinehandels

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

Einigkeit besteht darin, dass der digitale Handel als ergänzender Vertriebskanal seinen festen Platz in der Konsumentenwelt gefunden hat. Insbesondere die zentrenrelevanten Sortimente (z. B. Fashion und Accessoires, Bücher und Medien) werden vergleichsweise stark vom Onlinehandel bedient. Demnach werden in diesen Warengruppen auch künftig weniger Verkaufsflächen nachgefragt. Trotz wachsender Marktanteile im Onlinebereich wird der stationäre Einzelhandel jedoch auch mittelfristig der wichtigste Einkaufskanal bleiben.

Die Folgen der **Digitalisierung als Treiber der Einzelhandelsentwicklung** sind im Nonfood-Segment bereits deutlich spürbar. Textil- / Schuhanbieter sowie Elektronik- und Buchhandel zählen zu den Sortimenten, welche die höchsten Umsatzanteile abgegeben haben

Abbildung 2: Onlinemarktanteile und Entwicklungsszenarien bis 2030



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

Hingegen waren im **Lebensmitteleinzelhandel** die (kosten-)intensiven Bemühungen der Händler zum Aufbau des online-handels bislang wenig erfolgreich. Gerade in Städten trifft die onlineaffine Kundschaft i. d. R. auf ein sehr **engmaschig gewobenes Netz an Nahversorgern**.<sup>8</sup> Insbesondere im letzten Jahr nahmen Teile der Bevölkerung verstärkt Lieferdienste in Anspruch, um Einkaufswege oder den Transport in Obergeschossen zu verringern / zu vermeiden. So entwickelten sich in städtischen Räumen vermehrt **Schnelllieferdienste**, welche online bestellten Lebensmittel per Fahrrad / E-Bike liefern (z. B. Gorillas, Flink, Foodpanda). Dies hat bereits spürbaren Folgen für den Immobilienmarkt, da in den Zentren mittelgroßen Flächen als Lebensmittellager der Lieferdienste nachgefragt werden. Dies bezieht sich z.B. auf ehemalige Lebensmittelmärkte, in denen bereits die notwendigen technischen Rahmenbedingungen wie Kühleinrichtungen bestehen<sup>9</sup>. Im ländlichen Raum bzw. einwohnerschwächeren Räumen hingegen wurde bislang noch kein nachhaltig rentables Geschäftsmodell entwickelt. Kostendruck und Umweltschutz lassen eine ökonomisch nachhaltige Lösung der „Logistik der letzten Meile“ bis heute kaum möglich erscheinen.<sup>10</sup>

<sup>8</sup> Zum Teil auch mit erweiterten Öffnungszeiten; Kioske und Eckläden gestalten die Grenze zur Gastronomie fließend und sind teilweise bis weit in die Abendstunden geöffnet.

<sup>9</sup> vgl. u. a. „Der Supermarkt sattelt aufs Fahrrad um“, Immobilienzeitung 15.07.2021, IZ 28/2021, Seite 1

<sup>10</sup> vgl. u. a. Supermarkt statt online, Pressemitteilungen z. B. in der Süddeutschen Zeitung, Stuttgarter Zeitung, Hamburger Abendblatt et al.; 24.05.2018; Onlinelebensmittelhandel: die Verkürzung der letzten Meile; hi-heute.de; 07.08.2018, S. 4 ff.

#### 4. 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.

##### 4.1 Bauplanungsrecht

###### 4.1.1 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

GMA-Zusammenstellung 2022

Für großflächige Einzelhandelsbetriebe (ab einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>) 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. Einzelhandel bis zu 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist in den einzelnen Gebieten wie in Tab. 2 dargestellt 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.“

#### 4.1.2 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.

#### 4.1.3 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.

## 4.2 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen

### 4.2.1 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 Raumordnung<sup>11</sup>, 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.

Barßel ist als Grundzentrum im Landkreis Cloppenburg ausgewiesen.

### 4.2.2 Ziele der Landes-Raumordnung

Die Vorgaben der Landes-Raumordnung sind bei großflächigen 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** (LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 4)

*„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.“*

**Integrationsgebot** (LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 5)

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

<sup>11</sup> 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).

„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 m<sup>2</sup> 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 (LROP 2017, Kapitel 2,3 Nr. 3)**

„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.“

In einem **Mittel- oder Oberzentrum** soll das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine aperiodischen Sortimente den maßgeblichen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (**Kongruenzgebot aperiodisch mittel- und oberzentral**).<sup>4</sup> Der maßgebliche Kongruenzraum gemäß Satz 3 ist von der unteren Landesplanungsbehörde unter Berücksichtigung insbesondere

- der zentralörtlichen Versorgungsaufträge der Standortgemeinde sowie benachbarter Zentraler Orte,
- der verkehrlichen Erreichbarkeit der betreffenden Zentralen Orte,
- von grenzüberschreitenden Verflechtungen und
- der Marktgebiete von Mittel- und Oberzentren auf Grundlage kommunaler Einzelhandelskonzepte

zu ermitteln, sofern er nicht im Regionalen Raumordnungsprogramm festgelegt ist.“

#### **Abstimmungsgebot (LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 07)**

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen. Zur Verbesserung der Grundlagen für regional bedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden. Zur Ver-

*besserung der Versorgungsstrukturen in Grenträumen soll eine grenzüberschreitende Abstimmung unter Berücksichtigung der Erreichbarkeiten und gewachsener Strukturen erfolgen.“*

**Beeinträchtungsverbot (LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 08)**

*„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.“*

#### 4.2.3 Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot

Bei Supermärkten oder Lebensmitteldiscountern wird bei Erweiterungen bestehender Betriebe die Grenze der Großflächigkeit (über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) überschritten, sodass eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich wird. Somit ist das Integrationsgebot von Bedeutung, da Supermärkte oder Lebensmitteldiscounter ein periodisches Kernsortiment (= zentrenrelevant) führen und nur innerhalb städtebaulich integrierter Lagen zulässig sind.

Städtebaulich integrierte Lagen stehen in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit zentralen Versorgungsbereichen i.S. 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. Ausnahmeregelung<sup>12</sup> 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:<sup>13</sup>*

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

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

<sup>12</sup> Vgl. Begründung Teil C zur Landes- Raumordnung, Seite 28.

<sup>13</sup> Die verbindliche städtebauliche Konzeption muss im Rahmen eines Beteiligungs- und Abstimmungsprozesses unter Einbeziehung Träger öffentlicher Belange, 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.)

#### 4.2.4 Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung außerhalb zentraler Orte

Außerhalb der festgesetzten zentralen Orte gibt es eine weitere Regelung, welche sich allerdings nur auf Betriebe mit periodischem Kernsortiment bezieht. Diese betrifft damit sämtliche Lebensmittelmärkte und Drogeriemärkte.

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

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

Die Standorte mit **herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung** dürfen die Funktion und Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte nicht beeinträchtigen und sind im Benehmen mit der jeweiligen Gemeinde oder Stadt festzulegen. Sie sollen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.

Die Festlegung eines solchen Standortes ist abhängig von der entsprechenden Erforderlichkeit und erfolgt von der Regionalplanung. Das regionale Raumordnungsprogramm legt für jeden dieser Standorte einen zu versorgenden Bereich fest (vgl. LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 10).

#### 4.2.5 Nicht-raumbedeutsame Nahversorgung

Mit großflächigen Einzelhandelsvorhaben sind i. d. R. Betriebe gemeint, welche Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO hervorrufen können. Diese fasst man unter dem Begriff raumbedeutsam zusammen. Im Gegensatz dazu gibt es Einzelhandelsvorhaben **ohne raumbedeutsame Auswirkungen**. Für diese gelten die landes- bzw. regionalplanerischen Vorgaben zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels nicht. Darunter werden folgende Betriebe verstanden:

- / Betriebe mit weniger als 800 m<sup>2</sup> 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
- /// mindestens 90 % der Verkaufsfläche entfällt auf das nahversorgungsrelevante Sortiment.

Damit ein großflächiger Lebensmittelmarkt mehr als die Hälfte seines Umsatzes aus einem fußläufigen Nahbereich (10 Gehminuten) erzielen kann, müssen nach Berechnungen der GMA mindestens 2.000 – 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 Betriebe, wie Supermärkte, Discounter, Getränkemärkte, kleinere Fachgeschäfte, Sonderpostenmärkte, Lebensmittelhandwerk aufsuchen. In ländlich geprägten Orten mit geringen bzw. kaum verdichteten Wohngebieten ist diese Mindesteinwohnerzahl im fußläufigen Nahbereich kaum zu erreichen.

## 5. Zentrale Versorgungsbereiche

### 5.1 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 Bedeutungszuwachs<sup>14</sup>:

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

<sup>14</sup> Quelle: Ulrich Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, Bonn, 2007, S. 77 f.

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 übernimmt<sup>15</sup>. In diesem Bereich ist Einzelhandel vorhanden, welcher aufgrund Qualität und Umfang einen über die eigenen Grenzen und über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehenden Einzugsbereich hat<sup>16</sup>.

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

## 5.2 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 Abgrenzung<sup>17</sup> erfolgt anhand der faktischen Prägung, wobei folgende Anforderungen mindestens erfüllt sein müssen:

- Städtebaulich integrierte Lage:** Diese ist durch die Einbettung in eine bzw. Zuordnung zu einer zusammenhängenden Wohnbebauung charakterisiert, d. h. es muss ein baulicher Zusammenhang mit einem Wohnumfeld in mindestens zwei Himmelsrichtungen vorliegen. Fußläufige Austauschbeziehungen zwischen Wohnumfeld und Einzelhandel sind Voraussetzung. Städtebauliche, natürliche oder topografische Barrieren zwischen Geschäftslage und Wohnbereichen (z. B. Autobahn, Flüsse, Geländesprünge) mindern die Integrationsfähigkeit einer Lage, schließen sie jedoch per se nicht aus. Entscheidend ist die fußläufige Anbindung, welche über ergänzende Hilfsmittel (z. B. Ampelanlagen, Querungshilfen) sichergestellt werden kann. Grundlage ist die Bewertung der konkreten Situation vor Ort.

<sup>15</sup> Vgl. u. a. BVerwG Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007 bzw. Urteil 4 C 2.08 vom 17.12.2009.

<sup>16</sup> Vgl. u. a. OVG Sachsen, Bautzen, Urteil vom 13.05.2014; AZ 1 A 432 / 10, juris RN 30 ff.

<sup>17</sup> BVerwG, Urteil vom 11.11. 2007; BVerwG, Urteil vom 17.12.2009.

- /// **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 werden<sup>18</sup> und sich die Planungsabsichten bereits konkretisiert haben.<sup>19</sup>
- /// 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**.

---

<sup>18</sup> Vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 30.11.2005, 1ME172/05.

<sup>19</sup> 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 Barßel

### 1. Makrostandort Barßel

In der Gemeinde Barßel leben aktuell 14.041 Einwohner<sup>20</sup> und wird aus dem Kernort (ca. 2.450 Einwohner) und 12 Gemeindeteilen gebildet, welche größtenteils vom Kernort räumlich abgesetzt sind. Zu den größeren Gemeindeteilen mit jeweils über 2.000 Einwohnern zählen Elisabethfehn, Barßelermoor und Harkebrügge.

Nach Angaben des Statistischen Landesamtes leben in Barßel 13.503 Einwohner. Um die Einwohnerentwicklung der letzten Jahre im Vergleich zu anderen Kommunen einordnen zu können, werden die Daten des Statistischen Landesamtes verwendet. In den letzten fünf Jahren konnte Barßel über 600 Einwohner hinzugewinnen, die Wachstumsrate lag etwas unter dem Niveau im Landkreis Cloppenburg, aber deutlich über dem Vergleichswert in Niedersachsen.

**Tabelle 3: Einwohnerveränderung der Gemeinde Barßel im Vergleich**

Daten	Einwohner		Veränderung 2017 / 2022	
	30.06.2017	30.06.2022	abs.	in %
Barßel	12.880	13.503	623	4,8
Bösel	7.844	8.731	887	11,3
Cappeln (Oldg.)	7.989	8.745	756	9,5
Cloppenburg	34.454	36.778	2.324	6,7
Emstek	12.021	12.501	480	4,0
Essen (Oldg)	8.890	9.102	212	2,4
Friesoythe	22.220	22.961	741	3,3
Garrel	14.792	15.687	895	6,1
Lastrup	6.943	7.563	620	8,9
Lindern (Oldg.)	4.779	5.101	322	6,7
Löningen	13.303	13.801	498	3,7
Molbergen	8.576	9.453	877	10,2
Saterland	13.542	14.347	805	5,9
<b>LK Cloppenburg</b>	<b>168.233</b>	<b>178.273</b>	<b>10.040</b>	<b>6,0</b>
Niedersachsen	7.962.523	8.114.837	152.314	1,9

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen.

Die Zunahme<sup>21</sup> im Zeitraum 2017 – 2022 resultierte aus einem Wanderungsgewinn (+517 Einwohner), während mehr Sterbefälle als Geburten zu verzeichnen waren (- 87 Einwohner):

	Geborene:	671
	Gestorbene:	758
	Zugezogene:	4.193
	Fortgezogene:	3.676.

<sup>20</sup> Quelle: Angaben der Gemeinde Barßel, Bestandsstatistik, Stichtag 30.06.2022.

<sup>21</sup> Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen.

Die positive Einwohnerentwicklung dürfte sich auch in den nächsten Jahren fortsetzen, zumal verschiedene große Wohngebiete in Elisabethfehn und Barßelermoor geplant sind. In Abhängigkeit jeweils von der Bebauung als Einfamilienhaus bzw. als Mehrparteienhaus wurde seitens der Verwaltung die Belegung in einer Minimal- bzw. Maximalbetrachtung berechnet.

**Tabelle 4: Übersicht Neubaugebiete**

Gemeindeteil	Bau- plätze	Wohneinheiten		Bemerkung
		min.	max.	
Elisabethfehn-West	28	84	168	Vermarktung noch in 2022
Barßelermoor, westlich Westmarkstraße	85	255	510	Vermarktung läuft bereits
Barßelermoor, Hauptstraße	51	195	348	Erschließung 2023
<b>Summe</b>	<b>164</b>	<b>534</b>	<b>1.026</b>	

Quelle: Angaben der Verwaltung, GMA-Darstellung 2022

Entsprechend der Maximalbetrachtung könnten über 1.000 Wohneinheiten in den nächsten 2 – 3 Jahren geschaffen werden. Da in den letzten 5 Jahren das Einwohnerwachstum aus Wanderungsgewinnen resultierte, ist auch für die Zukunft davon auszugehen. Allerdings ist auch Teil der zu erwartenden Einwohner für die sog. Binnenwanderung innerhalb der Gemeinde anzunehmen.<sup>22</sup>Neben den o. a. Neubaugebieten ist ein weiteres Wohnbaugelände mit rd. 2,4 ha in Elisabeth-Süd derzeit in Aufstellung.

Unterstellt man zusätzlich für die nächsten Jahre ein Wachstum um ca. 500 Einwohner, so entspricht dies einem Kaufkraftvolumen von knapp 3,0 Mio. € für den gesamten Einzelhandel bzw. von ca. 1,5 Mio. € für periodische Sortimente.

Im vergangenen Jahr waren in Barßel **3.592 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte** (ohne Freiberufler, Beamte) am Arbeitsort registriert.<sup>23</sup> In Relation zur Einwohnerzahl entfielen 270 Beschäftigte auf 1.000 Einwohner. Dieser Wert ist mit der Nachbarkommune Apen (261 Beschäftigte) vergleichbar, liegt aber deutlich unter dem Referenzwert der Nachbargemeinde Saterland (398 Beschäftigte / 1.000 EW). Das umfangreichste Angebot an Arbeitsplätzen bietet im Landkreis Cloppenburg das gleichnamige Mittelzentrum, hier kommen 460 Beschäftigte auf 1.000 Einwohner. Die geringe Bedeutung als Arbeitsplatzstandort zeigt sich in einer hohen Auspendlerzahl, den 2.088 Einpendlern standen 3.698 Auspendler gegenüber (Saldo: - 1.610 Beschäftigte). Der hohe Auspendleranteil ist insofern für den Einkaufsstandort Barßel von Bedeutung, da Einkäufe oftmals auf der Fahrt von und zu der Arbeit erledigt werden.

In 2021 verbuchte Barßel im gewerblichen Sektor 14.366 Übernachtungen<sup>24</sup> und 5.476 Gästeankünfte, d.h. in Betrieben mit mehr als 9 Betten. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer lag bei 2,6 Tagen. Hier ist zu berücksichtigen, dass in Folge der Lockdowns und Beschränkungen der Corona-Pandemie die Übernachtungszahlen im gewerblichen Sektor zurückgingen. Hinzu kommen Übernachtungen in privaten Quartieren, Ferienwohnungen und Ferienhäuser, wogegen dazu keine exakten Zahlen vorliegen. So sind im örtlichen Fremdenverkehrsverein 17

<sup>22</sup> Dieser Anteil kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht prognostiziert werden.

<sup>23</sup> Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand: 30.06.2021.

<sup>24</sup> Quelle: LSKN.

Ferienwohnungen bzw. Ferienhäuser<sup>25</sup> gemeldet. Ein Reisemobilhafen ist mit 18 Plätzen am Barßeler Hafen und einer weitere Stellplatzfläche mit ca. 22 Plätzen vorhanden. Im Harkebrügge bestehen am Harkebrügger See ein Ferienpark mit rd. 60 Ferienwohnungen und ein Wohnmobilplatz mit 25 Stellplätzen. Östlich des Harkebrügger Sees befindet sich im dortigen Wald ein sog. Barfußpark ebenfalls mit Übernachtungsmöglichkeiten (Baumzelte). In Elisabethfehn ist ein Campingplatz mit rd. 83 Plätzen vorhanden.

Angesichts der vielen unterschiedlichen Beherbergungsarten spielt die touristische Nachfrage für den Einzelhandel von Barßel durchaus eine Rolle. Jedoch kann aufgrund fehlender genauer Angaben das entsprechende Kaufkraftvolumen nicht berechnet werden.

## 2. Einzelhandelssituation

### 2.1 Einzelhandelsbestand und räumliche Verteilung

Zum Zeitpunkt der Erhebung waren in Barßel 62 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 20.250 m<sup>2</sup> vorhanden. Auf den periodischen Bedarf entfällt der Großteil der Betriebe und der Verkaufsfläche, was für Grundzentren üblich ist.

**Tabelle 5: Einzelhandelsbestand in der Gemeinde Barßel**

Daten	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>
periodische Sortimente	31	8.580
Bekleidung / Wäsche, Schuhe, Sportbekleidung	6	2.300
Elektrowaren, Medien, Foto, Hausrat, Einrichtung, Möbel	6	1.910
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	5	6.350
Sonstige Sortimente	13	1.110
<b>Summe</b>	<b>62</b>	<b>20.250</b>

GMA-Zusammenstellung, Zuordnung der Betriebe nach deren Umsatzschwerpunkt, aus Datenschutzgründen wurden verschiedenen Branchen zusammengefasst.

Nach Lagen differenziert, entfallen:

- /// 42 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 16.920 m<sup>2</sup> auf den Kernort
- /// 20 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 3.330 m<sup>2</sup> auf die Gemeindeteile.

Innerhalb des Kernortes entfällt der Angebotsschwerpunkt mit 32 Betrieben und einer Verkaufsfläche von ca. 10.760 m<sup>2</sup> (ca. 67 % der Gesamtverkaufsfläche) auf den zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte<sup>26</sup>. Hinzu kommen in Gewerbegebietslage im Kernort drei Betriebe, davon der großflächige Baumarkt Lütjes angesiedelt. Vereinzelt sind in Streulage kleinere inhabergeführte Geschäfte lokalisiert.

In den Gemeindeteilen sind Einzelhandelsbetriebe in Harkebrügge (7 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.020 m<sup>2</sup>) und Elisabethfehn (13 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.010 m<sup>2</sup>) vorhanden.

<sup>25</sup> Der überwiegende Teil der privaten Anbieter bieten Ferienwohnung oder Ferienhäuser oftmals nur privat an, da größtenteils Stammkunden zu verzeichnen sind.

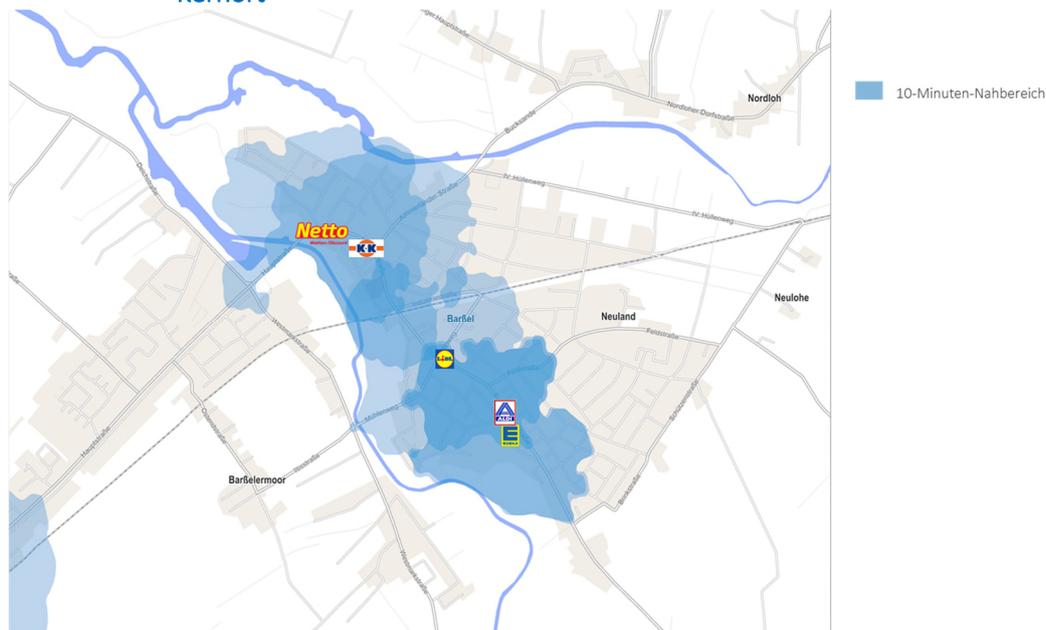
<sup>26</sup> Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs siehe Karte Seite 42.

## 2.2 Bewertung des Einzelhandelsangebotes

Für ein Grundzentrum ist das Angebot an Betrieben mit periodischen Kernsortimenten (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, pharmazeutische Artikel, Schnittblumen, Tiernahrung, Zeitschriften / Zeitungen) für die Versorgungsqualität und -funktion maßgeblich. Von zentraler Bedeutung ist die räumliche Verteilung der größeren Lebensmittelmärkte, um möglichst eine wohnortnahe Versorgung gewährleisten zu können. Für die Gemeinde Barbel sind die sehr weitläufige Siedlungsstruktur und die Vielzahl an Gemeindeteilen, welche deutlich vom Kernort abgesetzt sind und überwiegend wenige Einwohner aufweisen, bezeichnend. Diese Struktur erschwert eine möglichst flächendeckende, wohnortnahe Nahversorgung.

Im Kernort von Barbel konzentrieren sich alle Lebensmitteldiscounter (Netto Marken-Discount, Aldi, Lidl) sowie die beiden großflächigen Supermärkte K+K und Edeka. Diese Betriebe sind räumlich gut verteilt und decken in fußläufiger Hinsicht (10 Gehminuten) den überwiegenden Teil der Wohngebiete ab. Aufgrund der Konzentration der Wohngebiete südlich der Bahnlinie kommt insbesondere den Discountern Lidl und Aldi sowie dem Edeka-Supermarkt eine wichtige Bedeutung mit Blick auf die quartiersnahe Versorgungsstruktur zu.

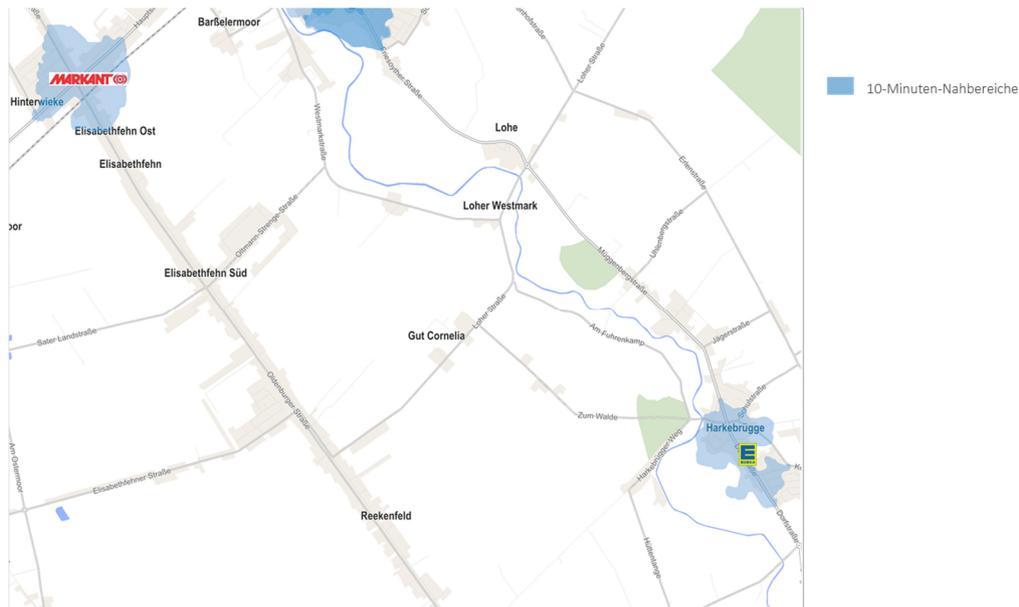
**Abbildung 3: Fußläufige Nahbereiche der Supermärkte und Lebensmitteldiscounter im Kernort**



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing, GMA-Bearbeitung 2022

In **Elisabethfehn** übernimmt der Markt-Supermarkt an der Hauptstraße gelegen die Versorgungsfunktion für die dortige Wohnbevölkerung. Lagebedingt ist dieser Markt auch aus weiteren kleineren Gemeindeteilen schnell erreichbar, wobei die Einkaufsfahrten fast ausschließlich mit dem Pkw gemacht werden.

Neu hinzugekommen ist in **Harkebrügge** der Edeka-Markt Schmidt mit Bäckerfiliale mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 m<sup>2</sup>. Dieser Markt ist an der örtlichen Durchgangsachse Dorfstraße gelegen und von den Wohngebieten aus Harkebrügge, aber auch aus angrenzenden kleineren Gemeindeteilen sehr gut zu erreichen.

**Abbildung 4: Fußläufige Nahbereiche der Supermärkte in Elisabethfehn und Harkebrügge**


Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing, GMA-Bearbeitung 2022

Mit Blick auf die Betriebstypen Lebensmitteldiscounter und Supermarkt ist die Relation der Betriebstypen in Bezug zur Einwohnerzahl von Barbel wichtig. So ist die wirtschaftliche Tragfähigkeit für einen Supermarkt auf einem guten Niveau gewährleistet, wenn ca. 6.000 Einwohner auf einen großflächigen Supermarkt entfallen. Mit den großflächigen Einheiten von Edeka und K+K ist dieser Betriebstyp angemessen für die ca. 13.500 Einwohner. Die Ansiedlung eines weiteren Supermarktes ist nicht erforderlich, zumal die beiden kleineren Supermärkte Edeka Schmidt sowie Markant eine Versorgungsfunktion für die dortige Wohnbevölkerung und benachbarte kleine Ortsteile übernehmen und in ihrem Bestand gesichert werden müssen.

Der Referenzwert für Lebensmitteldiscounter liegt bei rd. 5.000 Einwohner / Discounter. Mit den Lebensmitteldiscountern Aldi, Lidl und Netto Marken-Discount weist Barbel bereits eine sehr hohe Ausstattung auf. Bezogen auf diesen Betriebstyp ist ebenfalls keine Neuansiedlung erforderlich.

Das Angebot im **periodischen Bedarf** wird wie folgt bewertet:

- // Der zentral gelegene **K+K-Markt** hält eine Verkaufsfläche von ca. 1.100 m<sup>2</sup> vor, in der Vorkassenzone ist eine Bäckerfiliale integriert. Die jetzige Verkaufsfläche ist für einen Vollversorger noch vertretbar. Im Vergleich zu vielen anderen K+K-Märkten handelt es sich um einen modern gestalteten Markt mit guten Standortbedingungen, wobei sich insbesondere die Verbundlage mit NKD, TEDi, ernsting's family, Optikfachgeschäft positiv auf den gesamten Standortbereich<sup>27</sup> auswirkt.
- // **Edeka Eilers** ist am Verbundstandort „Am Krumme Kamp“ mit einer ausreichenden Verkaufsfläche von ca. 1.800 m<sup>2</sup> angesiedelt. In der Vorkassenzone sind ein Blumenfilialist sowie eine Bäckerei mit Gastronomie integriert. Zudem sind hier Filialen von Aldi, KiK und Schuh Mann vertreten.

<sup>27</sup> An diesem Standort bestand jahrelang eine Filiale von Ihr Platz, der gesamte Standortbereich wurde vor etwa 10 Jahren neu geordnet.

- / Die Filialen von **Aldi** (ca. 1.100 m<sup>2</sup> VK) und **Lidl** (ca. 1.200 m<sup>2</sup> VK) weisen übliche Einheit auf und sind modern gestaltet.
- / Die **Netto-Filiale** ist ca. 800 m<sup>2</sup> VK groß und fällt damit für eine moderne Netto-Filialen (ca. 1.100 m<sup>2</sup> VK) etwas klein aus. Am Standort direkt ist keine Erweiterungsmöglichkeit vorhanden.
- / Der **Markant-Supermarkt** in Elisabethfehn weist eine Verkaufsfläche von rd. 806 m<sup>2</sup> zzgl. Bäckerfiliale (rd. 35 m<sup>2</sup>) in der Vorkassenzone auf. Die Verkaufsfläche ist sehr beengt, wenngleich es am Standort kaum Möglichkeiten für eine Erweiterung gibt.
- / **Edeka Schmidt** wurde 2020 mit einer Verkaufsfläche von rd. 816 m<sup>2</sup> (inkl. Bäckerfiliale) gebaut und ist für die Einwohnerzahl von Harkebrügge ausreichend dimensioniert. Allerdings weist der Markt keine Frischetheken auf, wenngleich in Harkebrügge noch Lebensmittelhandwerksbetriebe vorhanden sind.
- / Das Angebot bei **Drogeriewaren** verteilt sich auf die Fachabteilungen in den Discountern und Supermärkten. Ein Drogeriemarkt ist nicht vertreten. Für eine Filiale von dm ist das räumlich erschließbare Einzugsgebiet mit etwa 13.500 Einwohnern zu klein, wenngleich diese Einwohnerzahl für einen Rossmann-Drogeriemarkt ausreichend ist.
- / Der Besatz bei **Apotheken** fällt mit zwei Apotheken<sup>28</sup> im Kernort und in Harkebrügge angemessen aus. Zu beachten ist, dass Apotheken nicht großflächig sind und damit auch keiner planungsrechtlichen Steuerung bedürfen.
- / Mit vier Fachgeschäften für **Blumen, Pflanzen / Zubehör** ist die Ausstattung gut. Aufgrund der üblichen Einheiten unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit besteht kein planungsrechtlicher Steuerungsbedarf.
- / Das Angebot bei **Tiernahrung** verteilt sich auf den Raiffeisenmarkt sowie auf sämtliche Lebensmittelmärkte. Damit liegt eine gute Ausstattung vor.

Ergänzt wird das periodische Angebot durch eine Vielzahl an Betrieben des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Fleischer), Kioske und Tankstellen-Shops. Das Angebotsspektrum ist mit Blick auf den Drogeriemarkt für ein Grundzentrum lückenhaft. Berücksichtigt man die zusätzlich zu erwartenden Einwohner (ca. 500 – ca. 1.000 Einwohner) sowie das entsprechende Kaufkraftvolumen (ca. 1,5 – 3,0 Mio. €), so wirkt sich dies positiv auf die Ansiedlung eines Drogeriemarktes aus. Für einen Rossmann Drogeriemarkt ist ein Umsatz von ca. 3,0 Mio. € im periodischen Kernsortiment zu erwarten.

Das Angebot in den Hauptbranchen des **aperiodischen Bedarfs** wird wie folgt bewertet:

- / **Schreibwaren** werden in sämtlichen Lebensmittelmärkten und in einem Fachgeschäft in Gewerbegebietslage vertrieben. Das Angebot ist angemessen. Bei Spielwaren besteht in einem Fachgeschäft ein Angebot.
- / Bei **Bekleidung / Wäsche** wird das untere Preissegment über die Textildiscounter Ernsting's Family, NKD und KIK sehr gut abgebildet, wobei die KiK-Filiale mit fast 600 m<sup>2</sup> VK für diesen Filialisten groß ausfällt. Das umfangreichste Angebot hält das inhabergeführte großflächige Fachgeschäft H+H Moden auf einer Verkaufsfläche von ca. 820 m<sup>2</sup> in der Ammerländer Straße vor. **Schuhe** werden im Filialisten Schuh Mann

<sup>28</sup> Bundesweit entfallen ca. 4.300 Einwohner auf eine Apotheke.

auf einer üblichen Fläche angeboten. Sowohl für Schuhe als auch für Bekleidung / Wäsche sind angesichts der hohen Onlineanteile und der sich abzeichnenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen kaum Potenziale mehr in kleineren Grundzentren gegeben.

- /// Auffallend ist der gute Besatz an **Optikern sowie Hörakustikern, Uhren / Schmuck und Sanitätswaren**.
- /// Außergewöhnlich für ein Grundzentrum ist ein **Sportbekleidungs-Outlet**, welches in Gewerbegebietslage angesiedelt ist.
- /// Bei **Elektrowaren, Medien, Foto** beschränkt sich das Angebot auf ein kleines Fachgeschäft in der Hauptstraße sowie Filialisten für Telekommunikation.
- /// Bei **Hausrat und Einrichtung** sind eine großflächige Filiale von JYSK, eine übliche Filiale von TEDI und kleinere Fachgeschäfte vertreten. Mit der Filiale von JYSK weist das Grundzentrum Barbel eine Besonderheit für die Einwohnerzahl auf. Neben Betten, Bettwaren und Kleinmöbeln werden im Randsortiment Haus- / Tischwäsche und Bettwäsche, Heimtextilien sowie Wohnaccessoires vertrieben.
- /// Im **Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf** liegt ein sehr umfangreiches Angebot vor, zumal ein großflächiger Baumarkt in Gewerbegebietslage ansässig ist. Auch der relativ neu entstandene Raiffeisenmarkt hält ein umfangreiches Angebot vor. Hinzu kommen etwas kleinere Baumärkte in Gemeindeteilen.
- /// Weiterhin sind ein mittelgroßes **Fahrradfachgeschäft** in der Ammerländer Straße sowie ein auf **Angelzubehör** spezialisierter Fachanbieter in der Oldenburger Straße ansässig. Bei den **sonstigen Sortimenten** verteilt sich das Angebot auf einen Anbieter für Zierfische, einen SkF-Laden sowie eine Trödel- und Antikstube.

Für ein Grundzentrum mit etwa 13.500 Einwohnern weist Barbel einen guten Einzelhandelsbesatz mit vielen inhabergeführten Fachgeschäften auf. Das größte Defizit im Angebot bezieht sich auf den Drogeriewarensektor, zumal zu berücksichtigen ist, dass mit Ihr Platz- und Schlecker-Filialen bereits Drogeriemärkte in Barbel ansässig waren.

### III. Nachfragesituation

#### 1. Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Barßel

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 Barßel, im Kongruenzraum sowie im weiteren Umland
- /// siedlungs- und zentralörtliche Strukturen in Barßel und im Umland
- /// verkehrliche Gegebenheiten und die damit zusammenhängenden Zeit-Distanz-Werte.

Entsprechend der Vorgaben der Landes- Raumordnung wird das Marktgebiet mit dem periodischen Kongruenzraum von Barßel, d. h. Gemeinde Barßel, gleichgesetzt. Bedingt durch die Nähe zu den Niederlanden bestehen entsprechende Nachfrageverflechtungen, welche bei den Berechnungen der Umsatzzusammensetzung mitberücksichtigt werden.

#### 2. Kaufkraftvolumen für den Einzelhandel in Barßel

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. 6.760 €, davon entfielen ca. 3.498 € auf den periodischen Bedarf<sup>29</sup>.

Neben den Pro-Kopf-Ausgaben ist zur Berechnung der Kaufkraft das lokale Kaufkraftniveau zu berücksichtigen. In Barßel lag im Jahr 2021 mit 85,2 ein deutlich unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau<sup>30</sup> (Bundesdurchschnitt = 100) vor. Der Referenzwert im Landkreis Cloppenburg liegt bei 91,7. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet, d. h. in einer Kommune mit vielen einkommensstarken Bürgern und geringer Arbeitslosigkeit liegt ein höheres Kaufkraftniveau als in Kommunen mit geringen Einkommen vor. Entsprechend des Kaufkraftniveaus wurde der durchschnittliche Ausgabesatz für den Einzelhandel gewichtet. Der jährliche Ausgabesatz liegt in Barßel

- /// bei 5.760 € oder 1.000 € unter dem Bundesdurchschnitt bezogen auf alle Branchen
- /// im periodischen Bedarf bei 2.980 € oder 518 € unter dem Bundesdurchschnitt .

Das Kaufkraftvolumen betrug in Barßel ca. 77,9 Mio. € p. a. und verteilt sich die Hauptsortimente wie folgt:

<sup>29</sup> GMA-Berechnungen. Bei Apotheken wird nur der Anteil der nicht verschreibungspflichtigen Medikamente berücksichtigt.

<sup>30</sup> Quelle: MB Research, Nürnberg.

Tabelle 6: Kaufkraftvolumen in der Gemeinde Barßel

Daten	Kaufkraft in Mio. €
Periodischer Bedarf	40,3
Bücher, Schreib- und Spielwaren	2,8
Bekleidung, Schuhe, Sport	7,9
Elektrowaren, Medien, Foto	6,8
Hausrat, Einrichtung, Möbel	7,4
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	6,3
Optik / Akustik, Uhren / Schmuck	1,9
Sonstige Sortimente	4,5
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>77,9</b>

GMA-Berechnung 09/2022, Einwohner nach Angaben des Statistischen Landesamtes

Perspektivisch wird sich die Kaufkraft in der Gemeinde Barßel um mindestens 3,0 Mio. € erhöhen, davon ca. 1,5 Mio. € im periodischen Kernsortiment. Sofern hinsichtlich der zusätzlich zu erwartenden Einwohner von der Maximalbetrachtung ausgegangen werden kann, bedeutet dies ca. 1.000 Einwohner mehr bzw. ca. 6,0 Mio. € an zusätzlicher Kaufkraft.

### 3. Zentralität

Als wichtige Orientierung für die Versorgungsbedeutung des Einzelhandels einer Stadt sowie für deren 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 Einzelhandelsbetriebe in Barßel erwirtschafteten in 2021 einen Umsatz von ca. 53–54 Mio. €. Diesem Umsatz steht ein Kaufkraftvolumen von ca. 78 Mio. € gegenüber, sodass die Zentralität – bezogen auf alle Einzelhandelsbranchen – bei etwa 68 % liegt. Dieser Wert bewegt sich für ein Grundzentrum in der Größe Barßels auf einem durchschnittlichen Niveau.

Im periodischen Bedarf wird ein Umsatz von ca. 35 – 36 Mio. € in Barßel erwirtschaftet, dem ein Kaufkraftvolumen von ca. 40,3 Mio. € gegenübersteht. Daraus leitet sich eine Zentralität von etwa 88 % ab. Der überwiegende Teil des Umsatzes der ortsansässigen Betriebe wird mit der Wohnbevölkerung erwirtschaftet. Der Umsatz mit auswärtigen Kunden (Durchfahrende, Übernachtungsgästen, Tagestouristen) erreicht eine Größe von ca. 10 - 15 %, was mit der guten Ausstattung im Umland zusammenhängt. Betrachtet man im periodischen Bedarf ausschließlich Drogeriewaren (inkl. freiverkäufliche Arzneimittel), zeigt sich eine Zentralität von 56 %. In Grundzentren mit einem eigenen Drogeriemarkt liegt i. d. R. die Zentralität bei über 70 %. Gerade bei Drogeriewaren zeigen sich damit deutliche Kaufkraftabflüsse (Kaufkraft ca. 5,4 Mio. €, Umsatz ca. 3,0 Mio. €). Von diesen Kaufkraftabflüssen dürfte insbesondere Augustfehn profitieren, in welchem am Standort von Lidl ein sehr stark frequentierter Rossmann-Drogeriemarkt ansässig ist.

In den Branchen des aperiodischen Bedarfs zeigen sich sehr geringe Zentralitäten bei Bücher / Schreib- und Spielwaren (ca. 21 %), Elektrowaren, Medien, Foto (ca. 12 %). Bei Bekleidung wird

mit ca. 62 % eine vergleichsweise hohe Zentralität erreicht, was den Filialisten und insbesondere dem großflächigen Modehaus H+H-Moden geschuldet ist. Eine ausgesprochen hohe Zentralität (ca. 89 %) liegt ebenfalls bei Optik / Akustik und Uhren / Schmuck vor. Bedingt durch das umfangreiche Angebot wird auch im Bau- und Heimwerkerbedarf mit einer Zentralität von ca. 81 % ein hoher Wert erreicht.

## IV. Einzelhandelskonzept für Barßel

### 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 sollte<sup>31</sup>. Dieses berücksichtigt auch die übergeordneten Ziele der Landesplanung (LROP 2017).

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

- Sicherung und Ausbau der Versorgungsfunktion für Verbraucher aus dem grundzentralem Kongruenzraum
- Erhalt und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Ortsmitte auch mit Blick auf die für ein Grundzentrum hohe Nutzungsmischung und Multifunktionalität.

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. Dies gilt auch für die Investitionssicherheit der Betriebe. 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 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

<sup>31</sup> 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 Belegung der integrierten Lagen (z. B. durch Verbundkäufe). Zu zentrenrelevanten Sortimenten gehören **nahversorgungsrelevante Sortimente**, da eine möglichst wohnortnahe Versorgung 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 Einstufung der Sortimente in Barbel orientiert sich an der räumlichen Verteilung des Einzelhandels und den städtebaulichen Zielsetzungen. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den zentrenrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

Entsprechend der Vorgaben der Landes-Raumordnung Niedersachsen wurde zwischen Sortimenten des periodischen und des aperiodischen Bedarfs differenziert. Zum periodischen Bedarf gehören die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren), Drogeriewaren, pharmazeutische Artikel (frei verkäufliche Arzneimittel), Schnittblumen, Zeitungen / Zeitschriften, Tiernahrung). Alle übrigen Sortimente gehören zum aperiodischen Bedarf.

**Tabelle 7: Sortimentsliste des Einzelhandels von Barbel**

Nahversorgungsrelevante Sortimente = periodischer Bedarf i. S. des LROP	Nicht zentrenrelevante Sortimente = aperiodischer Bedarf
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahrungs-/ Genussmittel</li> <li>- Drogeriewaren, pharmazeutische Artikel</li> <li>- Zeitschriften, Zeitungen</li> <li>- Schnittblumen</li> <li>- Tiernahrung (keine Großgebände)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Angelbedarf</li> <li>- Auto- / Motorradzubehör</li> <li>- baumarktrelevante Haushaltswaren (u.a. Aufbewahrungsboxe, Leitern, Wäschestände)</li> <li>- Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Maschinen, Eisenwaren, Werkzeuge, Campingartikel</li> <li>- Fahrräder / Zubehör</li> <li>- Farben, Lacke, Tapeten / Zubehör</li> <li>- Gartenbedarf, Pflanzen, Pflegeartikel, Düngemittel, Geräte, Rasenmäher, Gartenmöbel</li> <li>- Jagdbedarf, Waffen</li> <li>- Matratzen, Matratzenschoner</li> <li>- Möbel, Antiquitäten, Küchen, Büromöbel, Badmöbel, -ausstattung</li> <li>- Reitsportartikel</li> <li>- Rollläden, Rollos, Markisen</li> <li>- Sanitätswaren (großteilig)</li> <li>- Sanitär / Fliesen</li> <li>- Teppiche, Bodenbeläge</li> <li>- Tierfutter (Großgebände)</li> <li>- Tierpflegemittel, Tierbedarf</li> </ul>
Zentrenrelevante Sortimente = aperiodischer Bedarf	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Babyausstattung (z.B. Kinderwagen, Autositze, Erstausrüstung)</li> <li>- Bekleidung / Wäsche (Baby-, Kinder-, Damen- / Herrenbekleidung)</li> <li>- Bettwaren (Decken, Kopfkissen, Tagesdecken)</li> <li>- Bücher, Spiel-, Schreibwaren, Bastelzubehör</li> <li>- Elektrogroß- und -kleingeräte, Unterhaltungselektronik, Computer / Zubehör, Telekommunikation, Foto</li> <li>- Gardinen / Zubehör</li> <li>- Glas / Porzellan / Keramik</li> <li>- Handarbeitswaren, Wolle, Kurzwaren, Stoffe</li> <li>- Haushaltswaren, Korbwaren, Wohnaccessoires</li> <li>- Haus- / Tischwäsche, Bettwäsche</li> <li>- Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen,</li> <li>- Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper</li> <li>- Optik, Akustik</li> <li>- Sanitätswaren (kleinteilig)</li> <li>- Schuhe, Lederwaren</li> <li>- Sportbekleidung und -schuhe, Sportkleingeräte</li> <li>- Uhren, Schmuck</li> </ul>	

GMA-Empfehlungen 2022

Zu beachten ist, dass das Sortiment **Tiernahrung** nicht die sog. Großgebinde (Tierfutter für Pferde, Ziegen Schafe etc.) enthält. Diese werden üblicherweise in ländlichen Gemeinden in Raiffeisenmärkten angeboten. Da diese sehr großvolumig und sperrig sind, werden diese den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugerechnet.

Zum Sortiment von Bau- / Heimwerkermärkten gehören die sog. baumarktrelevanten Haushaltswaren, wie z. B. Aufbewahrungsboxen, Wäscheständer, Wäschekörbe, Besen, Leitern. Diese Haushaltswaren unterscheiden sich von den klassischen Haushaltswaren, wie z. B. Geschirr, Töpfe, Besteck bzw. Glas / Porzellan / Keramik, sodass diese zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten gerechnet werden.

Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt darstellenden Charakter und ist – im Gegensatz zu den zentrenrelevanten Sortimenten – nicht abschließend, d. h. diese können um weitere Sortimente ergänzt werden.

Mit Blick auf die sog. **zentrenrelevanten Randsortimente** bei großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment sind die Vorgaben der Landes-Raumordnung (LROP 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 m<sup>2</sup> 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.“*

Nach den Vorgaben der Landes-Raumordnung ist zu beachten, dass bei Erweiterungen in großflächigen Einzelhandelsbetrieben jeweils das gesamte Vorhaben, also nicht nur die Erweiterungsfläche, einschließlich der Randsortimente bewertet werden muss.

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 Sortimentverfahren 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 des geschützten Bereichs (zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte) sind als flankierende Maßnahmen zur Stabilisierung und Weiterentwicklung der Ortsmitte zu sehen.

### 3. Standortkonzept

Wie in Grundzentren in der Größenordnung von Barbel besteht nur ein zentraler Versorgungsbereich, welcher anhand der faktischen Prägung und Verteilung der Einzelhandelsbetriebe, aber auch der weiteren Nutzungen abgegrenzt wurde. In den größeren Gemeindeteilen, wie Elisabethfehn und Harkebrügge, sind zu wenige Einzelhandelsbetriebe und ergänzende Nutzungen im Bereich der beiden Frequenzbringer Edeka und Markant vorhanden, um ein Nahversorgungszentrum bilden zu können.

Der **zentrale Versorgungsbereich Ortsmitte** bezieht sich auf den historisch gewachsenen Ortskern bzw. auf die Durchgangsachsen Lange Straße, Friesoyther und Ammerländer Straße (Teilbereiche). Die Einzelhandelsbetriebe, gastronomischen Betriebe, Hotels, medizinische Praxen, Kreditinstitute, dienstleistungsbezogene Nutzungen und öffentliche Einrichtungen (Rathaus) verteilen sich entlang dieser Durchgangsachsen auf. Bezeichnend ist für die Ortsmitte, wie auch in anderen ländlich geprägten Gemeinden, eine relativ lange Ausdehnung, was mit der typischen Einfamilienhausbebauung mit z. T. sehr großen Grundstücken zusammenhängt.

Die wesentlichen Merkmale des zentralen Versorgungsbereichs lassen sich im Überblick wie folgt darstellen:

#### Räumliche Situation

- /// Entsprechend der faktischen Prägung umfasst der zentrale Versorgungsbereich die Lange Straße und Teile der Friesoyther Straße bzw. Ammerländer Straße und erstreckt sich von der Netto-Filiale bis hin zum Standortbereich um Edeka, Aldi.
- /// Strukturprägend für das optische Erscheinungsbild sind mehrgeschossige Häuser mit Einzelhandel, Gastronomie, Hotels, medizinische Praxen, Dienstleister sowie die beiden Verbundstandorte von K+K (Lange Straße / Ammerländer Straße) und von Edeka / Aldi am Krumme Kamp / Friesoyther Straße.

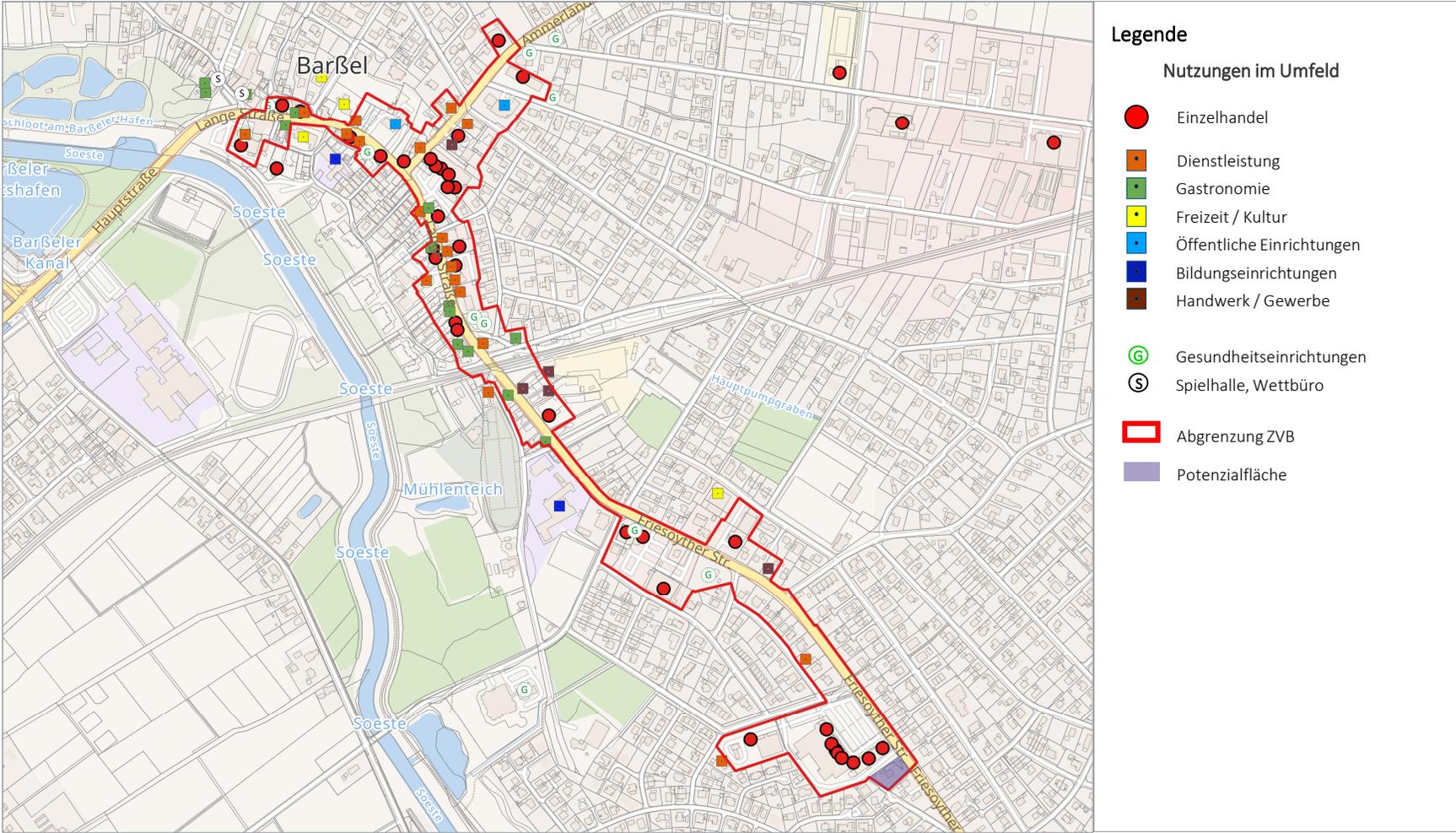
### Versorgungsfunktion

- // 32 Einzelhandelsbetriebe und einer Verkaufsfläche von ca. 10.760 m<sup>2</sup>
- // Die Betriebe übernehmen eine Versorgungsfunktion für sämtliche Einwohner der Gemeinde Barßel
- // strukturprägende Betriebe mit periodischen Kernsortimenten: Edeka, Aldi, Lidl, Netto Marken-Discount
- // strukturprägende Betriebe mit aperiodischem Kernsortiment: Kik, JYSK
- // öffentliche Einrichtungen: Rathaus
- // Komplementärnutzungen: dienstleistungsbezogene Nutzungen (u. a. Versicherungen, Kreditinstitute, Friseure, Kosmetikstudio, Fahrschule), gesundheitsbezogene Einrichtungen (Allgemeinärzte, Zahnarzt), Pflegedienste, Gastronomie, Hotels
- // Leerstände: 1 Ladenlokal in der Langen Straße 30, kleinteilige Einheit, Vermietung ggf. an Dienstleister
- // Potenzialflächen für großflächigen Einzelhandel: am Verbundstandort Aldi / Edeka
- // Entlang der Langen Straße sind aufgrund der sehr engen Bebauung keine freien Flächen, welche eine Ansiedlung eines Drogeriemarktes ermöglichen würden, vorhanden. Für einen Drogeriemarkt mit einer üblichen Einheit von ca. 600 - 700 m<sup>2</sup> wäre ein Grundstück von mind. 2.000 m<sup>2</sup> erforderlich.
- // Am Verbundstandort von Edeka / Aldi besteht nach Angaben der Verwaltung die Möglichkeit, durch die Einbeziehung eines benachbarten Grundstücks einen Drogeriemarkt anzusiedeln. Die Firma Rossmann hat ihr Interesse bereits bekundet.

### Entwicklungspotenziale und Ziele

- ➔ Sicherung und Ausbau des Einzelhandelsangebotes und der weiteren Nutzungen, v. a. Dienstleistungen, Gastronomie, Hotels
- ➔ Ansiedlung eines Drogeriemarktes
- ➔ Bestandssicherung der Lebensmittelmärkte

## Karte 1: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Ortsmitte



Quelle: © OpenMapTiles © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022

#### 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 Ortsmitte 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 Landes-Raumordnung entspricht und mit den städtebaulichen Zielsetzungen zur Entwicklung der Gemeinde vereinbar ist. Darüber hinaus müssen sämtliche Vorhaben berücksichtigt und überprüft werden.

Bezüglich der Gewerbegebiete ist allgemein zu beachten, dass Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben nur möglich sind, sofern die Gewerbegebiete zum zentralen Siedlungsgebiet gehören.

Im zentralen Versorgungsbereich „Ortsmitte“ können auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Sortiment angesiedelt werden.

Das Einzelhandelskonzept wurde in Abstimmung mit der Gemeinde Barßel erarbeitet. Um eine Verbindlichkeit dieser informellen Planung herzustellen, sollte das Konzept durch die politischen Gremien 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 Einzelhandelskonzeptes 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:	Anforderungen an Grund- und Nahversorgungsstandorte	9
Abbildung 2:	Onlinemarktanteile und Entwicklungsszenarien bis 2030	10
Abbildung 3:	Fußläufige Nahbereiche der Supermärkte und Lebensmitteldiscounter im Kernort	23
Abbildung 4:	Fußläufige Nahbereiche der Supermärkte in Elisabethfehn und Harkebrügge	24

### Kartenverzeichnis

Karte 1:	Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Ortsmitte	35
----------	--	----

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Verkaufsflächengrößen unterschiedlicher Betriebstypen	8
Tabelle 2:	Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben differenziert nach Baugebietstypen	11
Tabelle 3:	Einwohnerveränderung der Gemeinde Barßel im Vergleich	20
Tabelle 4:	Übersicht Neubaugebiete	21
Tabelle 5:	Einzelhandelsbestand in der Gemeinde Barßel	22
Tabelle 6:	Kaufkraftvolumen in der Gemeinde Barßel	28
Tabelle 7:	Sortimentsliste des Einzelhandels von Barßel	31