

# Konzept

03/2021

Einzelhandelskonzept für den Flecken  
Barnstorf



# Impressum

---

## AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und  
Führer Stadtplaner PartGmbB**

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen

Partnerschaftsregister-  
nummer PR 3496

Hauptsitz Dortmund

## Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

## Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

## Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

## Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43

---

## AUFTRAGGEBER

**Samtgemeinde Barnstorf**

**Beschlussfassung**

---

## VERFASSER

**Dipl.-Ing. Marc Führer**

**Jens Nußbaum, M. A.**

**Fabian Schwartz, M. Sc.**

**Linda Masur, B. Sc. (GbR)**

**Annika Heinlein, M. Sc.**

Dortmund, 10.03.2021

---

## BILDER TITELSEITE

**Stadt + Handel**

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Die Stadt + Handel Beckmann und Führer Stadtplaner PartGmbB hat bei der Umsetzung des vorliegenden Projektes mit der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Hörder Hafenstraße 11, 44263 Dortmund) zusammengearbeitet. Mögliche Mitarbeiter der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR sind bei den Verfasserangaben mit dem Zusatz „GbR“ gekennzeichnet.

# Inhaltsverzeichnis

	<b>KAPITEL</b>	<b>SEITE</b>
<b>1</b>	<b>Einführung</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Rechtliche Rahmenvorgaben</b>	<b>5</b>
2.1	Rechtliche Einordnung von Einzelhandelskonzepten	5
2.2	Raumordnerische Regelungen	6
<b>3</b>	<b>Methodik</b>	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>Markt- und Standortanalyse</b>	<b>12</b>
4.1	Trends im Einzelhandel	12
4.2	Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen	18
4.3	Nachfrageanalyse	19
4.4	Angebotsanalyse	24
4.5	Städtebauliche Analyse	29
4.6	Nahversorgungsanalyse	34
4.7	Zwischenfazit	38
<b>5</b>	<b>Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung</b>	<b>40</b>
5.1	Zukünftige Entwicklung des Einzelhandels	40
5.2	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Barnstorf	47
<b>6</b>	<b>Einzelhandelskonzept für Barnstorf</b>	<b>49</b>
6.1	Zentrenkonzept	49
6.2	Nahversorgungskonzept	64
6.3	Sortimentsliste	72
6.4	Steuerungsleitsätze	75
<b>7</b>	<b>Schlusswort</b>	<b>81</b>

# Einführung

Der in der Samtgemeinde Barnstorf im Landkreis Diepholz gelegene Flecken Barnstorf übernimmt als Grundzentrum die Versorgungsfunktion für die gesamte Samtgemeinde. Dieser Versorgungsauftrag umfasst vornehmlich den qualifizierten Grundbedarf. Die Samtgemeinde Barnstorf möchte die Einzelhandelsentwicklung im Bereich des Fleckens Barnstorf im Zuge der Weiterentwicklung des Ortskerns sowie aktueller Ansiedlungsbestrebungen eines Drogeriefachmarktes aktiv begleiten. Dazu sind im Zuge der Aufstellung dieses Einzelhandelskonzeptes im Anschluss in Form der Bestandsaufnahme intensive Analysen der derzeitigen Strukturen erfolgt, welche die Grundlage für die konzeptionellen Bausteine des Konzeptes bilden. Eine aktive Steuerung des Einzelhandels wird immer mehr erforderlich, da die Prozesse im Einzelhandel in den letzten Jahren eine deutliche Dynamik mit erheblichen Auswirkungen auf kommunale Strukturen und Funktionen erfahren. Diese Wirkungen sind auch in Barnstorf zu erkennen: Veränderte Rahmenbedingungen auf der Angebotsseite (z. B. anhaltende Konzentrationsprozesse, Entwicklung neuer Betriebstypen und des Online-Handels, steigende Standortanforderungen) und der Nachfrageseite (z. B. demografischer Wandel, Individualisierungsprozesse, Änderungen im Konsumverhalten) äußern sich insbesondere in kleineren Kommunen wie Barnstorf in Form von Betriebsaufgaben kleinerer, inhabergeführter Geschäfte auf der einen und Einzelhandelsverlagerungen sowie Konzentrations- bzw. Konsolidierungstendenzen auf der anderen Seite.

Den größtenteils betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen stehen landesplanerische und städtebauliche Zielvorstellungen auf Basis gesetzlicher Grundlagen verschiedener räumlicher Ebenen, aktueller (u. A. EuGH-Urteil zur Dienstleistungsrichtlinie<sup>1</sup>) Rechtsprechung und politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsunternehmen sowie der Investoren in Einklang zu bringen sind. Insbesondere die Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) gibt den Kommunen dezidierte Regelungen zur Einzelhandelssteuerung an die Hand.

Die Samtgemeinde Barnstorf beabsichtigt daher, die Weiterentwicklung der Zentren- und Standortstruktur des Fleckens Barnstorf auf eine tragfähige, städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Hierdurch soll die Leitfunktion des Einzelhandels stabilisiert bzw. ausgebaut und dadurch die Vitalität und Attraktivität der Versorgungsstandorte gesichert werden. Nicht zuletzt wird durch die Gesamtkonzeption eine funktionierende, wohnortnahe Grundversorgung gesichert und optimiert. Insbesondere betrachtet das Konzept inwiefern aktuelle Planvorhaben (insb. Ansiedlung Drogeriefachmarkt) die Nahversorgungsstrukturen der Gemeinde optimieren können.

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige gemeindliche Entwicklung wurden alle wichtigen Zwischenschritte und erarbeiteten Empfehlungen eng zwischen dem erstellenden Gutachterbüro, der Verwaltung und dem Facharbeitskreis abgestimmt. Auf diese Weise wurde im Erarbeitungsprozess sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und auch die örtlichen Gegebenheiten in Barnstorf Berücksichtigung finden.

---

<sup>1</sup> vgl. Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123)

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandelskonzepten werden die relevanten landes- und regionalplanerischen Vorgaben skizziert. Weitere rechtliche Rahmenbedingungen (zum Beispiel zur Abgrenzung und Schutzfunktion von zentralen Versorgungsbereichen, zu Nahversorgungsstandorten und zur Sortimentsliste) finden sich in den einzelnen Teilkapiteln in inhaltlicher Zuordnung zu den jeweiligen Themenbereichen. Dabei beachtet das gesamte Einzelhandelskonzept auch die **aktuelle Rechtsprechung zur Dienstleistungsrichtlinie des Europäischen Gerichtshofes**.<sup>2</sup> Diese sieht vor, dass die Wettbewerbsfreiheit des Einzelhandels nicht in unangemessenem Maße beschränkt werden darf. Entsprechend gibt das vorliegende Konzept Leitlinien für die Entwicklungen im Einzelhandel und von Standortbereichen vor, welche auf städtebaulichen Begründungen (zum Beispiel Schutz zentraler Versorgungsbereiche) aufgebaut sind und somit die Entwicklungen lenken und nicht begrenzen sollen.

## 2.1 RECHTLICHE EINORDNUNG VON EINZELHANDELSKONZEPTEN

Die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur obliegt der Hoheit der Kommune: Durch das Bau- und Planungsrecht ist sie mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtischer gewinnbringender Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Genehmigungspraxis und Bauleitplanung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürgerinnen und Bürger sowie Besucherinnen und Besucher interessanten Nutzungsmix der Innenstadt, in Neben- oder Stadtteilzentren und an Nahversorgungs- und Ergänzungsstandorten dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels Genehmigungsverfahren beziehungsweise der Bauleitplanung bedarf einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. Da die Steuerung im Einzelfall auch eine Untersagung oder eine Einschränkung von Vorhaben bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt. Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen stets raumordnerische oder städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) gehört.

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Einzelhandelskonzept sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die dazu ergangene Rechtsprechung. Der Bundesgesetzgeber hat mit den Novellen des BauGB den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB verankert waren, stellen sie auch in § 9 Absatz 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar. Die

<sup>2</sup> vergleiche Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123)

Bedeutung von kommunalen Einzelhandelskonzepten für die Rechtfertigung der Planung hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) deutlich hervorgehoben.

Darüber hinaus gewährleistet das vorliegende Einzelhandelskonzept eine Konformität zu den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

Das Einzelhandelskonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung und den Gemeindeentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden. Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des Einzelhandelskonzeptes ist unter anderem der politische Beschluss im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, damit es in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen ist.

## 2.2 RAUMORDNERISCHE REGELUNGEN

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden, trotz der kommunalen Planungshoheit, die landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend der lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden sind die für die Entwicklung des Einzelhandels im Flecken Barnstorf wesentlichen Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung beschrieben.

### Landesplanerische Vorgaben

Im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen in der Fassung vom 26.09.2017 finden sich Ziele [Z] und Grundsätze [G] zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels. Im Folgenden werden die relevanten Inhalte zusammenfassend dargestellt. Sie haben bei der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes für den Flecken Barnstorf Beachtung bzw. Berücksichtigung zu finden.

- **[2.3 (01) G]** „Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.“
- **[2.3 (02) Z]** „Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 10 entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen).“
- **[2.3 (03) Z]** „In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral). [...] Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten. Periodische Sortimente sind Sortimente mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus, insbesondere Nahrungs-

/Genussmittel und Drogeriewaren. Aperiodische Sortimente sind Sortimente mit mittel- bis langfristigem Beschaffungsrhythmus, zum Beispiel Bekleidung, Unterhaltungselektronik, Haushaltswaren oder Möbel. Die Träger der Regionalplanung können in den regionalen Raumordnungsprogrammen im Einzelfall Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte mit aperiodischem Kernsortiment außerhalb des kongruenten Zentralen Ortes in einem benachbarten Mittel- oder Grundzentrum festlegen. Voraussetzung ist, dass den Grundsätzen und Zielen zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen in gleicher Weise entsprochen wird wie bei einer Lage innerhalb des kongruenten Zentralen Ortes.“

- **[2.3 (04) Z]** „Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).“
- **[2.3 (05) Z]** „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. Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortiment zu mindestens 90 vom Hundert 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 der 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.“
- **[2.3 (06) Z]** „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,
  - wenn die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m<sup>2</sup> beträgt oder
  - wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumordnungsverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das innenstadtrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.“
- **[2.3 (07) Z]** „Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen (Abstimmungsgebot).“
- **[2.3 (07) G]** „Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden. Zur Verbesserung in Grenzübereichen soll eine grenzüberschreitende Abstimmung unter Berücksichtigung der Erreichbarkeiten und gewachsenen Strukturen erfolgen“
- **[2.3 (08) Z]** „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 (Beeinträchtigungsverbot).“

- **[2.3 (10) Z]** „Abweichend von Ziffer 02 Satz 1 sowie den Ziffern 03 bis 05 sind neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente auf mindestens 90 vom Hundert der Verkaufsfläche periodische Sortimente sind, auch zulässig, wenn
  - sie an Standorten errichtet werden, die im regionalen Raumordnungsprogramm als Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung festgelegt sind,
  - sie den Anforderungen der Ziffern 07 (Abstimmungsgebot) und 08 (Beeinträchtigungsverbot) entsprechen,
  - sie im räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Ortskern oder mit Wohnbebauung liegen und
  - ihr jeweiliges Einzugsgebiet den zu versorgenden Bereich im Sinne des Satzes 4 nicht überschreitet.

Die Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung dürfen die Funktion und Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte nicht beeinträchtigen und sind im Benehmen mit der jeweiligen Gemeinde- oder Samtgemeinde festzulegen.“

- **[2.3 (10) G]** „Sie sollen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.“
- **[2.3 (10) Z]** „Das Regionale Raumordnungsprogramm muss für jeden dieser Standorte einen zu versorgenden Bereich festlegen.“

Die räumlich-funktionalen Zielstellungen und Konzeptbausteine des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes wurden unter Orientierung an den Vorgaben des LROP Niedersachsen in der Fassung vom 26.09.2017 erarbeitet.

### **Regionalplanerische Vorgaben**

Das für den Flecken Barnstorf relevante regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Diepholz in der Fassung vom 01.04.2019 hat die Ziele und Grundsätze der überarbeiteten Fassung des LROP Niedersachsen aus dem Jahr 2017 nachrichtlich übernommen, ohne eigene regionale Zielsetzungen zur Einzelhandelssteuerung festzulegen. Darüber hinaus beinhaltet das RROP das folgende relevante Ziel:

- **[2.2 (6) Z]** „Ein Grundzentrum ist in der [...] Samtgemeinde Barnstorf [...].“

Die regionalen Rahmenvorgaben zur Einzelhandelsentwicklung in dem Flecken Barnstorf sind im vorliegenden Einzelhandelskonzept entsprechend berücksichtigt worden. Das kommunale Einzelhandelskonzept konkretisiert diese Zielstellungen auf der kommunalen Ebene und ist künftig als die entscheidende Abwägungsgrundlage im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

# 3 Methodik

Um die Untersuchungsfragen, die diesem Einzelhandelskonzept zugrunde liegen, beantworten zu können, sind verschiedene aufeinander folgende Erarbeitungsschritte erforderlich. In diese Erarbeitungsschritte sind analytische und bewertende Leistungsbausteine eingebunden, die wiederum auf mehrere primärstatistische, empirische Erhebungen zurückgreifen.

Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurden im Rahmen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes folgende Leistungsbausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt:

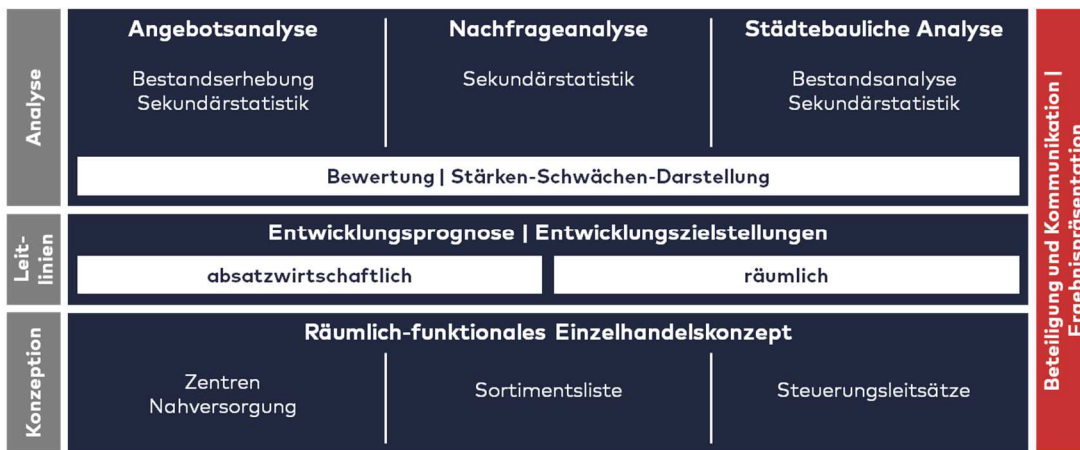


Abbildung 1: Erarbeitungsschritte des Einzelhandelskonzeptes

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

## Städtebauliche Analyse

Für prägende Einzelhandelslagen und sonstige durch Einzelhandelsagglomerationen geprägte Standorte erfolgt eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen (siehe dazu Kapitel 1) orientierte städtebauliche Analyse. Ein wesentlicher Aspekt ist, angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung, die räumliche Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen. Eine entsprechend städtebaulich-funktional abgeleitete Abgrenzung bildet die Basis zukünftiger sortimentspezifischer und räumlicher Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

## Begriff der städtebaulich integrierten Lage

In diesem Bericht werden Lagebereiche hinsichtlich ihrer städtebaulichen Integration (d. h. hinsichtlich ihres räumlich-funktionalen Zusammenhangs zu Wohnbebauung und ihrer fußläufigen Erreichbarkeit) bewertet. Dieser Begriff der städtebaulichen Integration ist nicht mit dem Begriff der städtebaulich integrierten Lage i. S. d. LROP Niedersachsen 2017 gleichzusetzen. In abweichenden Fällen wird explizit darauf hingewiesen.

## Empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistische Quellen

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung der angebots- und nachfrageseitigen Analysen kommen die nachfolgend benannten empirischen Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen zur Anwendung:

**Tabelle 1: Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen**

	Datengrundlage	Zeitraum	Methode	Inhalt
Bestands- erhebung	Erhebung durch Stadt + Handel	11/2019	Flächendeckende Vollerhebung im Gebiet des Flecken Barnstorf	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe, städtebauliche Analyse, zentrenergän- zende Funktionen, Leerstände
Sekundär- statistische Analysen	Kaufkraftzahlen IFH Retail Consul- tants GmbH	2019	Berechnung der Umsatzwerte durch Stadt + Handel auf Basis bran- chen- und betriebsüblicher Kennwerte der Fachliteratur und aus Un- ternehmensveröffentlichungen (u. a. EHI Handel aktuell, Hahn Retail Real Estate Report, IFH/BBE Struktur- und Marktdaten)	
Arbeits- kreissitzun- gen	Durchführung durch Stadt + Handel	12/2019 02/2020	Prozessbegleitender Facharbeitskreis (Teilnahme: Verwaltung, Poli- tik, Multiplikatoren, Träger öf- fentlicher Belange)	Diskussion der Ergebnisse der Analyse- phase sowie der konzeptionellen Bau- steine des Einzelhandelskonzeptes

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

### Bestandserhebung

Die Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe wurde im November 2019 im **Gebiet des Flecken Barnstorf**<sup>3</sup> durchgeführt. Wegen der grundsätzlichen Bedeu- tung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen sind ne- ben dem Ladeneinzelhandel auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (zum Bei- spiel Fleischer, Bäcker), Tankstellenshops sowie Kioske erfasst worden. Darüber hinaus sind Ladenleerstände – soweit eine vorherige Einzelhandels- oder laden- ähnliche Dienstleistungsnutzung erkennbar war – als wichtiger Indikator der Ein- zelhandelsstruktur und städtebaulicher Implikationen in zentralen Bereichen auf- genommen worden.<sup>4</sup> Im gleichen Zeitraum wurden außerdem die zentrenergän- zenden Funktionen der Zentren erhoben, da Art und Dichte ergänzender öffentli- cher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.) Bestandteile von zentralen Versorgungsbereichen sind.

Außerhalb des Gebietes des Flecken Barnstorf finden sich in den weiteren Kom- munen der Samtgemeinde nur wenige weitere Einzelhandelsbetriebe (Nah und Gut, ein Bäcker und ein Metzger in Drebbler). Diese wurden aufgrund des Fokus des vorliegenden Konzepts – Einzelhandelskonzept für den Flecken Barnstorf – nicht erfasst. Aufgrund der sehr geringen Anzahl sowie der geringen Verkaufsflä- chendimensionierung der Betriebe entfalten diese lediglich Nahversorgungsfunk- tionen für die direkt anschließenden Siedlungsbereiche. Die Versorgungsfunktion des Flecken Barnstorf wird hierdurch nur marginal beeinflusst. Bei den nachfol- genden Beschreibungen und Einordnungen werden die drei relevanten Betriebe im Samtgemeindegebiet verbalargumentativ berücksichtigt.

### Sekundärstatistische Analysen

Auf Basis der erhobenen Verkaufsflächen der Einzelhandelsbetriebe in Kombina- tion mit branchen- und betriebsüblichen Kennwerten der Fachliteratur und aus

<sup>3</sup> In Abstimmung mit der Samtgemeinde Barnstorf ist auf eine Vollerhebung im gesamten Gemeindegebiet der Samtgemeinde Barnstorf verzichtet worden.

<sup>4</sup> Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches wurden lediglich strukturprägende Leerstände (> 400m<sup>2</sup> GVKF) erfasst.

Unternehmensveröffentlichungen sind die Umsatzwerte für die Samtgemeinde ermittelt worden. Aufgrund der geringen Bedeutung des Einzelhandels in den weiteren Bereichen der Samtgemeinde und der Versorgungsfunktion des Flecken Barnstorf als Grundzentrum für das gesamte Gebiet der Samtgemeinde, sind die Werte in Bezug auf das gesamte Gemeindegebiet berechnet worden (vgl. Kapitel 4).

Die Markt- und Standortanalyse besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen dieses Einzelhandelskonzepts wichtigen Angebots- und Nachfragedaten, andererseits aus einer flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte und der Nahversorgungsstruktur in Barnstorf.

Das vorliegende Konzept stellt ein Einzelhandelskonzept für den Flecken Barnstorf dar. Somit wurden auch nur die Einzelhandelsstrukturen innerhalb des Gemeindegebiets erfasst. Zu berücksichtigen ist insbesondere, dass dem Flecken Barnstorf aber neben der Versorgung der eigenen Bevölkerung auch regional bzw. landesplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktionen<sup>5</sup> für die weiteren Gemeinden der Samtgemeinde Barnstorf zukommen, welche die Einzelhandelsstrukturen des Fleckens aktuell auch übernehmen.

Einführend werden zunächst die relevanten Trends im Einzelhandel sowie die wesentlichen Standortrahmenbedingungen erörtert.

## 4.1 TRENDS IM EINZELHANDEL

Der Einzelhandel unterliegt als dynamischer Wirtschaftsbereich einem fortwährenden Veränderungsprozess. Maßgeblich sind dabei bundesweite Veränderungen auf der Nachfrage- und Angebotsseite. Betriebswirtschaftliche Konzepte, Standortwahl und Verbraucherverhalten determinieren sich dabei wechselseitig, weswegen eine klare Differenzierung zwischen „Triebfeder“ und „Folgeeffekt“ nicht immer zweifelsfrei möglich und sinnvoll ist. Für Barnstorf sind Strukturveränderungen im Bereich des **qualifizierten Grundbedarfs** (d. h. insbesondere Nahversorgung) von besonderer Relevanz und werden im Folgenden skizziert.

### 4.1.1 Nachfrageseitige Aspekte

**Wertewandel:** Mit jeder Generation ändern sich Wertvorstellungen, Gewohnheiten und Ansprüche an die Lebensumwelt. Folge dieser zunehmenden Pluralisierung sind deutlich stärker ausdifferenzierte und neue Lebensstile u. a. mit Fokus auf körperliches Wohlbefinden und Nachhaltigkeit<sup>6</sup>, an denen sich auch der Handel hinsichtlich seiner Angebote und Betriebstypen ausrichtet und diversifiziert. Insbesondere mit dem Bedeutungsgewinn des bewussten Konsums steigt die Ausgabebereitschaft (eines Teils) der Konsumenten für Lebensmittel wieder an. Zudem wird dem Konsum neben der materiellen Bedeutung auch zunehmend ein immaterieller Erlebniswert (s. u.) beigemessen.

**Individualisierung:** Die Zahl der Privathaushalte steigt in Deutschland weiter an, wobei sich die durchschnittliche Personenzahl je Haushalt stetig reduziert.<sup>7</sup> Neben dieser quantitativen Entwicklung führen auch qualitative Aspekte der Individualisierung (z. B. Ausdifferenzierung von Zielgruppen, Individualisierung von Lebensbiografien) zu neuen Konsumverhaltensmustern (s. u.).

<sup>5</sup> Die Samtgemeinde Barnstorf bildet den grundzentralen Kongruenzraum des Flecken Barnstorf.

<sup>6</sup> LOHAS (Lifestyles of Health and Sustainability)

<sup>7</sup> 2016: rd. 41 Mio. Haushalte, davon rd. 41 % Einpersonenhaushalte; 2035: rd. 43 Mio. Haushalte, davon rd. 56 % Einpersonenhaushalte (vgl. Mikrozensus und Haushaltsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes).

**Demografischer Wandel:** Die Bevölkerung in Deutschland wird insgesamt – trotz kurzfristiger, migrationsbedingter Sondereffekte – weniger und durchschnittlich älter, wobei mit erheblichen regionalen Unterschieden zu rechnen ist. Zudem nimmt innerhalb der Gruppe der Über-65-Jährigen der Anteil der Hochbetagten zu.<sup>8</sup> Relevant ist diese Entwicklung vor allem für die örtliche Nahversorgungsstruktur, da die Nahraumversorgung für diese Kundengruppe gerade dann an Bedeutung gewinnt, wenn mit dem Alter die motorisierte Individualmobilität eingeschränkt wird. Der Handel selbst reagiert auf diese Entwicklungen bereits in Ansätzen mit bestimmten Betriebsformaten, angepasster Ladengestaltung und Serviceleistungen für Senioren (z. B. Bringdienste).

**Online-/Sharing-Affinität:** Eine wesentliche Triebfeder des Strukturwandels im Einzelhandel ist die zunehmende Digitalisierung aller Lebensbereiche. Auch bei älteren Bevölkerungsgruppen steigt die Online-Affinität deutlich an. Der damit einhergehende Sharing-Gedanke („Nutzen statt Besitzen“) wird auf Konsumentenseite immer deutlicher – die reine Nutzungsmöglichkeit wird wichtiger als der eigentliche Besitz. Die Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel sind entsprechend disruptiv. Allerdings zeigen sich die für Kleinstädte bzw. Gemeinden wie Barnstorf so wichtigen Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs als überaus „robust“. Dies liegt zum einen in der Natur der Sache (schnell zu verbrauchende Konsumgüter lassen sich nicht teilen bzw. mieten), zum anderen aber auch an einer (noch) vorhandenen Skepsis beim Online-Einkauf von frischen Lebensmitteln sowie der dafür nicht ausgelegten Transportlogistik (z. B. Kühlkette). Es ist jedoch davon auszugehen, dass mittel- bis langfristig auch in diesem Marktsegment gesellschaftliche und technische Hürden überwunden werden. Die Entwicklung wird allerdings zunächst Großstädte bzw. hoch verdichtete Großstadtreionen betreffen.



**Abbildung 2: Gesellschaftliche Wandlungsprozesse**

Quelle: Fotos © M-SUR/Fotolia, © Worawut/AdobeStock, © oneinchpunch/Fotolia, © zapp2photo/Fotolia.

**Kopplung und Entkopplung von Konsum:** Aufgrund der bereits skizzierten gesellschaftlichen Wandlungsprozesse, des hohen Motorisierungsgrades und sinkender Zeitkontingente (insb. durch die individualisierten Lebensformen und die „doppelte“ Erwerbstätigkeit in Familien) wird der Einkaufsaufwand weiter durch weniger, aber dafür umfassendere Einkäufe reduziert. Das so genannte *one-stop-shopping* begünstigt die Bildung von flächenintensiven Kopplungsstandorten. Der

<sup>8</sup> 2015: rd. 20 % älter als 65 Jahre, rd. 5 % älter als 79 Jahre; 2060: rd. 33 % älter als 65 Jahre, rd. 13 % älter als 79 Jahre (vgl. Statistisches Bundesamt 2015).

Vorteil der Bequemlichkeit und der Angebotsvielfalt schlägt dabei aus Kundensicht oft das Kriterium der räumlichen Nähe von Versorgungsstandorten. Einkaufswege werden dabei zumeist mit beruflichen oder freizeitbedingten Wegen gekoppelt. Auf der anderen Seite führt die weiter zunehmende Nutzerfreundlichkeit von Online-Einkäufen (insb. durch die Entwicklung des Mobile Commerce auf dem Smartphone) zu einer zeitlichen und räumlichen Entkopplung von Konsum – der Einkauf „abends auf der Couch“ ist keine Seltenheit. Dieser Faktor kann durchaus auch positive Impulse auf die generelle einzelhandelsbezogene Ausgabebereitschaft haben.

**Erlebnisorientierung:** Der Erlebniseinkauf spielt nicht nur beim klassischen „Einkaufsbummel“ eine wichtige Rolle. Auch im Bereich der Nahversorgung versuchen die Anbieter durch hochwertigere Warenpräsentation, Erhöhung der Angebotsvielfalt (insb. auch regionale und zielgruppenspezifische Produkte) sowie spezielle Serviceangebote die Aufmerksamkeit der Kunden zu gewinnen. Der Einkauf wird dabei ähnlich emotional aufgeladen wie in anderen Branchen auch. Dies führt u. a. zu einem erhöhten Platzbedarf und damit verbunden höheren Verkaufsflächenansprüchen.

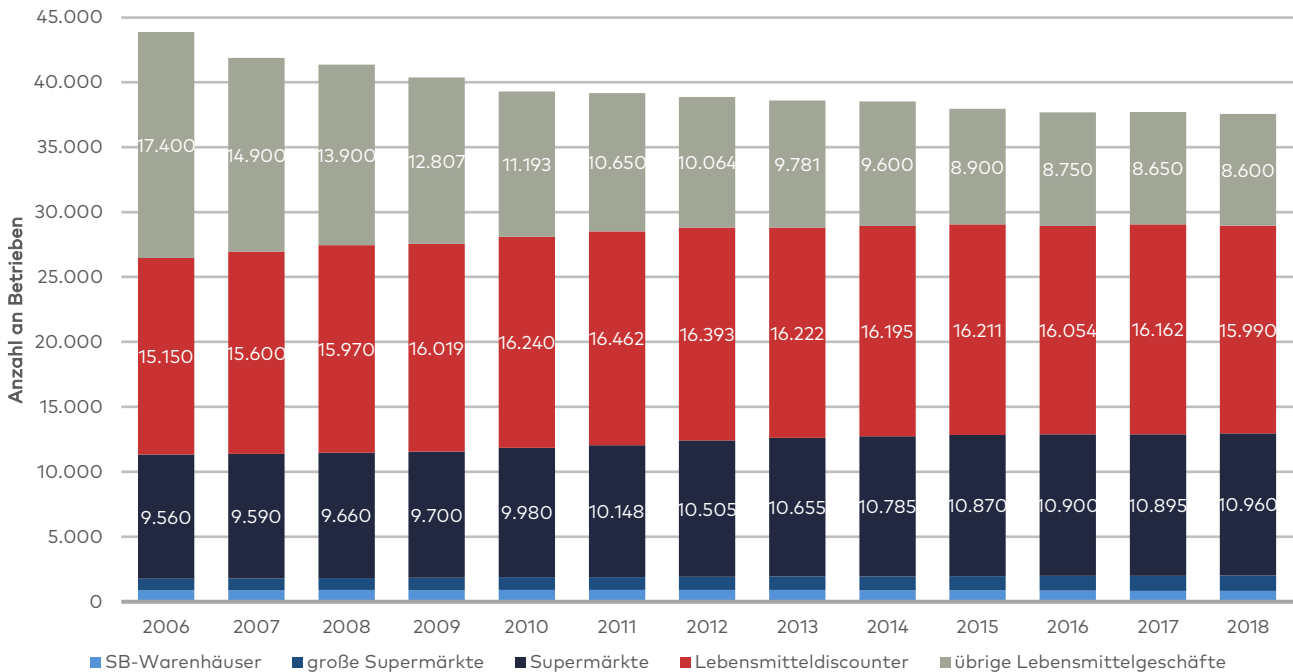
**Segmentierung der Nachfragemärkte:** Im Wesentlichen können vier Typen des situativen Konsumverhaltens unterschieden werden: Erlebniseinkauf (*lifestyle shopping*), Bequemlichkeitseinkauf (*convenience shopping*), Preiseinkauf (*discount shopping*) und Schnäppcheneinkauf (*smart shopping*). Neben dem für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel immer noch prägenden preisbewussten Einkauf haben in den vergangenen Jahren zunehmend der Bequemlichkeitseinkauf und in gewissen sozialen Milieus auch durchaus der Erlebniseinkauf an Bedeutung gewonnen. Je nach aktueller Preisorientierung und aktuellem Bedarf bzw. der jeweiligen Zeitsensibilität verfällt der so genannte „hybride Verbraucher“ je nach Situation in eine der entsprechenden Konsumtypen.

**Preis-/Zielgruppenpolarisierung:** Obwohl insgesamt ein Wachstum der Haushaltseinkommen zu verzeichnen ist, führt die Einkommenssteigerung erst seit den letzten Jahren wieder zu einer minimalen Erhöhung des einzelhandelsrelevanten Ausgabeanteils. Ein stetig wachsender Teil des Budgets der privaten Haushalte wird weiterhin für Wohnen (steigende Mieten und Mietnebenkosten) sowie freizeitorientierte Dienstleistungen ausgegeben. Darüber hinaus schlägt sich die zu beobachtende Einkommenspolarisierung auch in einer Polarisierung von Zielgruppen und Nachfrage nieder: Hochwertige und hochpreisige Angebote finden ebenso ihren Absatz wie discountorientierte Produkte. Mittelpreisige Anbieter ohne klaren Zielgruppenfokus geraten hingegen unter Druck. Gerade in kleineren Städten bzw. Gemeinden wie Barnstorf beschränkt sich daher die Entwicklungsdynamik auf discountorientierte Angebote (z. B. Lebensmitteldiscounter, Tedi, Kodi, Kik, Action) sowie Supermärkte mit z. T. auch höherpreisigen Angebotssegmenten.

#### 4.1.2 Angebotsseitige Aspekte

**Filialisierung/Konzentration:** Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe ist in Deutschland bereits seit Jahrzehnten rückläufig – besonders deutlich wird dies insbesondere in kleineren Städten bzw. Gemeinden wie Barnstorf. Neben dem ab-

soluten Rückgang der Betriebszahlen ist auch eine Verschiebung innerhalb der Betriebsformen des Einzelhandels zu erkennen. Hierbei kann man von einem Trend zur Großflächigkeit und einer stark ausgeprägten Filialisierung sprechen. Dies betrifft im besonderen Maße den Lebensmitteleinzelhandel (siehe Abbildung 3). Eine wohnungsnahе (fußläufige) adäquate Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ist damit insbesondere im ländlichen Raum und in Gebieten mit negativer Bevölkerungsentwicklung häufig nicht mehr gesichert oder nur schwer zu erreichen.



**Abbildung 3: Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: EHI Retail Institute.

Bei Drogeriefachmärkten lässt sich aktuell als Reaktion auf Unternehmensinsolvenzen ein lebhaftes Expansionsgeschehen beobachten, welches sich im besonderen Maße auf rentable Standorte mit einer hohen Mantelbevölkerung fokussiert. Für kleinere Städte gestaltet es sich jedoch zunehmend anspruchsvoll, ein qualitativ hochwertiges Angebot in der Warengruppe Drogeriewaren vorzuhalten, da insbesondere grenzrentable Standorte im ländlichen Raum oder in Grundzentren von den Konzentrationsprozessen im Drogeriewarensegment betroffen sind.

**Verkaufsflächen- und Standortansprüche:** Parallel zu der sinkenden Anzahl der Verkaufsstätten ist sowohl im Lebensmittel- als auch im Drogeriewarenhandel eine Zunahme der Gesamtverkaufsfläche zu beobachten, die sich aus Anpassungsstrategien der Marktteilnehmer an den demografischen Wandel (z. B. Verbreiterung der Gänge, Reduktion der Regalhöhen), den wachsenden Konsumansprüchen sowie einer steigenden Sortimentsbreite und -tiefe (z. B. Frischware, Bio- und Convenience-Produkte, Singlepackungen) ergibt.<sup>9</sup> Auch wenn es für Supermärkte (und neuerdings auch verstärkt für Lebensmitteldiscounter) kleinere City- und Metropolfilialkonzepte gibt, ist für kleinere Städte und ländliche Räume aktuell von einer Mindestgröße von 800 m<sup>2</sup> bis 1.200 m<sup>2</sup> VKF bei Neuansiedlungen

<sup>9</sup> Entwicklung der durchschnittlichen Verkaufsfläche: Lebensmitteldiscounter 2006 rd. 706 m<sup>2</sup>, 2016 rd. 804 m<sup>2</sup> (+14 %); (große) Supermärkte 2006 rd. 1.063 m<sup>2</sup>, 2016 rd. 1.245 m<sup>2</sup> (+17 %).

auszugehen<sup>10</sup> (siehe Abbildung 4). Auch die Anforderungen an den Mikro- und Makrostandort steigen zusehends und entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel sind neben flächenseitigen Aspekten (Flächenangebot) und verkehrsseitigen Aspekten (innerörtliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) in erster Linie absatzwirtschaftliche Gesichtspunkte (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsstruktur, Zentralität des Ortes). Je nach Standortqualität (und damit auch je nach Renditeerwartung) sind Betreiber auch zunehmend bereit, von ihren standardisierten Marktkonzepten abzuweichen (z. B. Realisierung im Bestand, geringere Parkplatzzahl, Geschossigkeit, Mix aus Handel und Wohnen). Dies betrifft jedoch i. d. R. hoch verdichtete und hochfrequentierte Lagen in Großstadregionen oder Standorte mit vergleichbaren Rahmenbedingungen.

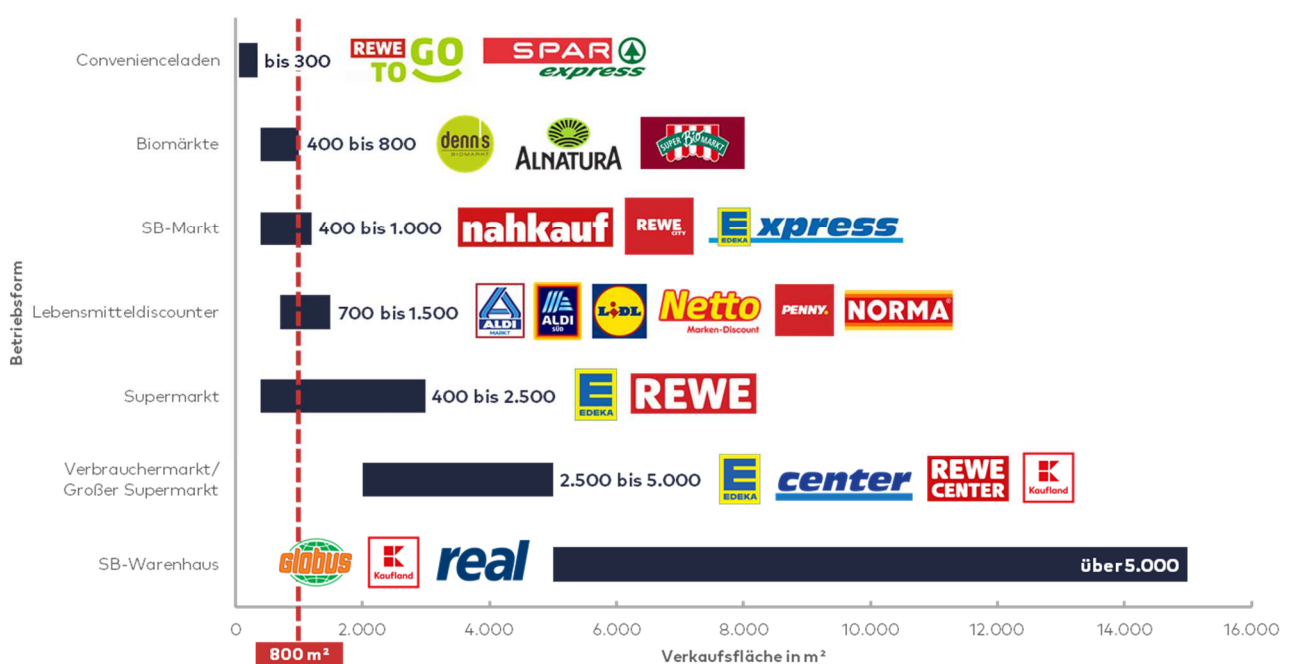


Abbildung 4: Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten

Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Basis ILG Gruppe 2016 (leicht modifiziert und ergänzt).

**Wandel der Betriebsformen:** Differenziert man die Gesamtwerte anhand der jeweiligen Betriebstypen, sind deutlich unterschiedliche Entwicklungen festzustellen. Signifikante Steigerungen der Marktanteile (Betriebe und Umsatz) ergeben sich insbesondere für (große) Supermärkte, welche maßgeblich vom Wertewandel profitieren. Demgegenüber befindet sich die Betriebsform der Lebensmitteldiscounter nach einer dynamischen Entwicklung in den 1990er und 2000er Jahren im Übergang zur Reifephase. Diese Entwicklung ist maßgeblich auf die Optimierung des Bestandsnetzes infolge eines Trading-Up-Prozesses sowie einer Neuausrichtung des Betriebstypus zurückzuführen und vollzieht sich (aufgrund des günstigen Marktumfeldes) bei gleichzeitig steigenden Umsatz- und Flächenleistungen. Auch Drogeriefachmärkte stellen zunehmend hybride Betriebskonzepte dar und

<sup>10</sup> Werte gelten für Lebensmitteldiscounter, Supermärkte i. d. R. mit deutlich höheren Verkaufsflächenansprüchen.

positionieren sich als „Kleinkaufhäuser“ mit einem entsprechend großen Warenangebot. Die somit gleichermaßen hohe Bedeutung für die Nahversorgung und für die zentralen Versorgungsbereiche gilt es daher verstärkt und sorgfältig abzuwägen.

**Umsatzentwicklung:** Der bis 2009 zu beobachtende Trend zurückgehender Flächenproduktivitäten im Einzelhandel hat sich umgekehrt – seit 2014 steigen stationärer Einzelhandelsumsatz und Flächenproduktivitäten deutlich an. Neben einem dauerhaft verbesserten Konsumklima wird dies jedoch vornehmlich durch die weiter oben beschriebenen Entwicklungen im Lebensmittel- und Drogeriewarenhandel bedingt.<sup>11</sup> Insbesondere in innenstadtaffinen Sortimentsbereichen (z. B. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Glas/Porzellan/Keramik) sinken (stationäre) Umsätze und Flächenproduktivitäten vieler Betriebe v. a. bedingt durch den Online-Handel und mit räumlichem Fokus auf Klein- und Mittelstädte.

**Nachfolgeproblematik:** Insbesondere in kleineren Städten mit einem hohen Anteil inhabergeführter Geschäfte stellt sich im Zuge des demografischen Wandels auch die Frage der Geschäftsinhabernachfolge. Aufgrund hoher Arbeitsbelastung, langen Ladenöffnungszeiten, hoher Konkurrenz durch Filialisten und den Online-Handel, eigentümergeitigen Erwartungen an die Miethöhe und den weiteren oben skizzierten sozioökonomischen Rahmenbedingungen wird die Nachfolgersuche jedoch zunehmend anspruchsvoller. So stehen Ladenlokale nach dem Wechsel der Eigentümer in den Ruhestand oftmals leer. Immobilienseitige Defizite (z. B. geringe Verkaufsfläche, fehlende Barrierefreiheit, Renovierungs-/Sanierungsstau) erschweren die Situation weiter.

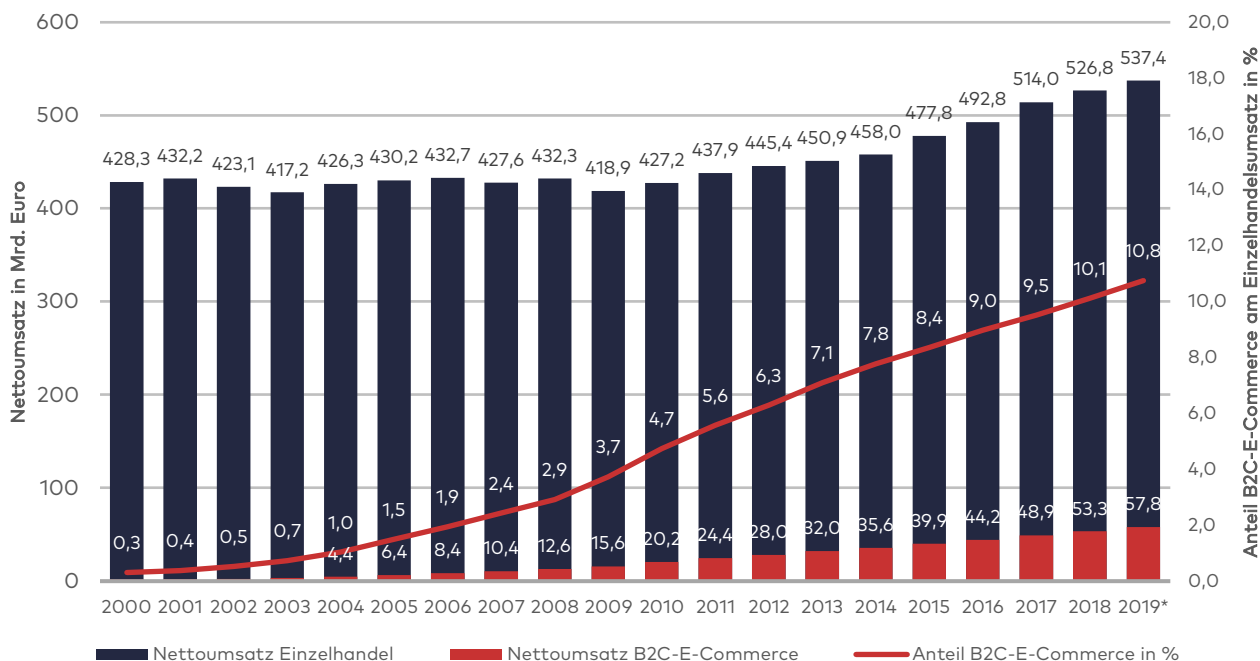
**Neue Handelsformen und -formate:** Fachgeschäfte haben ihre Funktion als Leitbetriebe der Ortskerne größtenteils verloren. In Kleinstädten stellen stattdessen filialisierte Anbieter des täglichen Bedarfs (insbesondere Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Drogeriefachmärkte) sowie discountorientierte Anbieter des mittelfristigen Bedarfs (u. a. Non-Food-Discounter in den Bereichen Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, GPK<sup>12</sup>/Hausrat/Einrichtungszubehör) die wichtigsten Magnetbetriebe dar. Weitere Handelsformen wie z. B. Shopping-Center und Factory-Outlet-Center sind primär in größeren Städten zu finden. Lediglich kleinere, zumeist autokundenorientierte Fachmarktzentren stellen eine gängige Handelsagglomeration in Kleinstädten dar, die aufgrund ihres Flächenanspruchs und oftmals mangelnder städtebaulicher Qualität nur schwer in integrierte Siedlungslagen bzw. zentrale Versorgungsbereiche einzubinden sind.

**Digitalisierung:** Die Bedeutung des Online-Handels am gesamten Einzelhandelsumsatz wächst kontinuierlich und wird laut Prognosen im Jahr 2019 bei rd. 57,8 Mrd. Euro (rd. 10,8 % des Einzelhandelsumsatzes) liegen (siehe Abbildung 5). Es sind allerdings sortimentspezifisch große Unterschiede festzustellen.

---

<sup>11</sup> In den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren wird rd. 49 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes erwirtschaftet (vgl. EHI Retail Institute 2017).

<sup>12</sup> GPK = Glas, Porzellan, Keramik.



**Abbildung 5: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE); \* Prognose.

Während der Online-Umsatzanteil v. a. in innenstadtaffinen Warengruppen am höchsten ist<sup>13</sup>, sind im Bereich des Lebensmittel- und Drogeriewarenhandels bislang nur rd. 1,7 % noch vergleichsweise geringe Online-Umsatzanteile festzustellen<sup>14</sup> (siehe dazu auch Kapitel 4.1.1). Auch wenn dieses Segment langfristig an Dynamik gewinnen wird, so konzentrieren sich erste Entwicklungen auf Metropolen und Ballungsräume, in denen aktuell bereits erfolgsversprechende Modelle zur Online-Bestellung von Lebensmitteln umgesetzt werden. Für Kommunen wie Barnstorf werden sich in der mittleren Frist voraussichtlich nur geringe onlinebedingte, strukturprägende Veränderungen im Bereich des qualifizierten Grundbedarfs ergeben. Im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich entfaltet die Digitalisierung allerdings eine bereits jetzt erkennbare, disruptive Wirkung. Neben einem erhöhten (und für kleinere, inhabergeführte Fachgeschäfte oftmals nicht wirtschaftlichen) Wettbewerb gegenüber Online-Vertriebsformen, kann die Digitalisierung jedoch auch gewisse Chancen bieten (u. a. Erhöhung der Sichtbarkeit/Erreichbarkeit, Realisierung von Liebhaber- und Spezialhandelsgeschäften mit sehr spitzen Zielgruppen, Multi- und Cross-Channel-Marketingstrategien).

## 4.2 SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Im Folgenden werden die relevanten siedlungsräumlichen Faktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur für den Flecken Barnstorf sowie für die Samtgemeinde vorgestellt. Eine Darstellung weiterer relevanter angebots- und nachfrageseitiger Parameter folgt in den Kapiteln 4.3 bis 4.6.

<sup>13</sup> Unterhaltungselektronik rd. 25,7 %, Fashion & Accessoires rd. 23,5 %, Freizeit & Hobby rd. 22,9 %, Büro & Schreibwaren rd. 22,8 % (vgl. HDE/IFH 2019).

<sup>14</sup> Vgl. HDE/IFH 2019.

## SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### Versorgungsfunktion

Zentralörtliche Funktion	Grundzentrum
Einwohner im grundzentralen Kongruenzraum (Samtgemeinde Barnstorf)	12.096

### Nächstgelegene Mittelzentren (Pkw-Fahrzeit)

Diepholz (20 min)  
Löhne (21 min)  
Vechta (27 min)  
Wildeshausen (27 min)  
Sulingen (29 min)

### Nächstgelegene Oberzentren (Pkw-Fahrzeit)

Bremen (60 min)  
Oldenburg (60 min)  
Osnabrück (60 min)

#### Zentralörtliche Funktion



Oberzentrum



Mittelzentrum



Grundzentrum

#### Administrative Grenzen



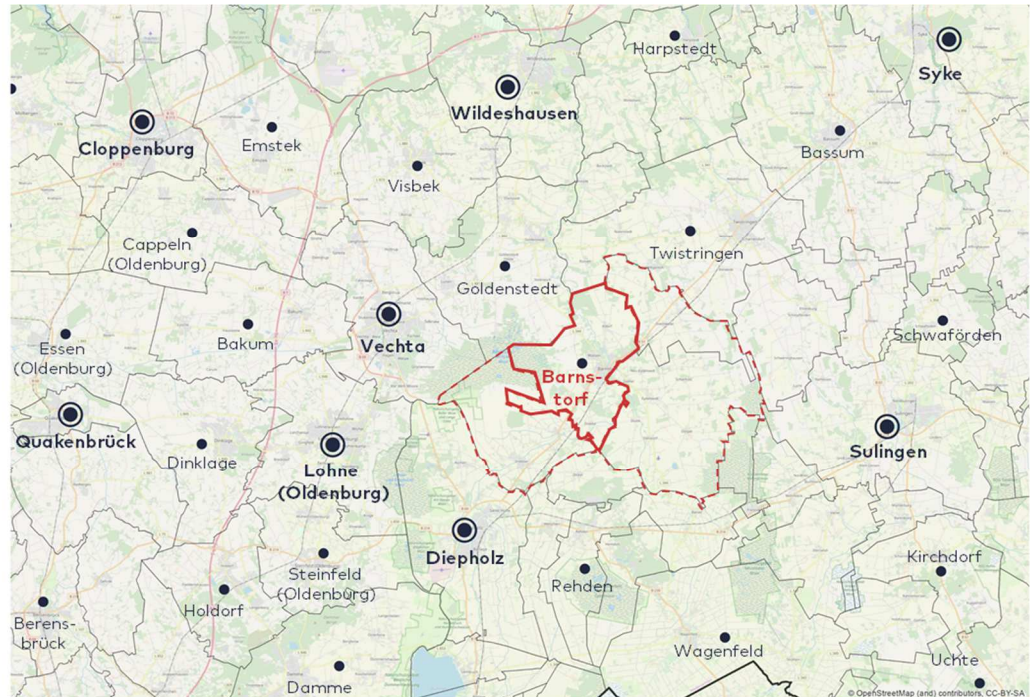
Untersuchungskommune



Samtgemeinde Barnstorf



Bundesland



### Siedlungsstrukturelle Kennwerte Flecken Barnstorf

Einwohner	6.382
Relative Einwohnerentwicklung bis 2024	+2,8 %

### Verkehrliche Anbindung

Motorisierter Individualverkehr	angemessene verkehrliche Anbindung an die nächstgelegenen zentralen Orte über die B 51
Öffentlicher Personennahverkehr	gute Anbindung an das Regionalbahnnetz (u. a. Bremen, Osnabrück) sowie an das Busliniennetz (u. a. Diepholz)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Einwohner: Samtgemeinde Barnstorf (30.06.2019); Einwohnerprognose: Landesamt für Statistik Niedersachsen; Zentralörtliche Funktionen: BBSR 2008 (aktualisiert durch Stadt + Handel); Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

## 4.3 NACHFRAGEANALYSE

Neben den siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen sind bei einer Markt- und Standortanalyse auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird auf sekundärstatistische Rahmendaten der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, der Bundesagentur für Arbeit sowie der IFH Retail Consultants GmbH zurückgegriffen.

Da der Flecken Barnstorf, wie regional bzw. landesplanerisch zugewiesen, Versorgungsfunktionen für die weiteren Gemeinden der Samtgemeinde Barnstorf übernimmt, werden die nachfolgenden sozioökonomischen Rahmenbedingungen und einzelhandelsrelevanten Kaufkräfte auf Ebene der Samtgemeinde dargestellt.

### Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Die folgenden Tabellen stellen die sozioökonomischen Rahmendaten der Samtgemeinde Barnstorf im Verlauf der letzten Jahre im Vergleich zum Landkreis Diepholz dar. Aus den Daten lassen sich wichtige Rückschlüsse zum Versorgungsgebiet von Barnstorf und den daraus resultierenden Kaufkraftströme ziehen.

**Tabelle 2: Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Samtgemeinde Barnstorf**

Barnstorf	2016	2017	2018	Entwicklung
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort	3.451	3.503	3.678	+6,6 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort	4.652	4.799	4.814	+3,5 %
Einpendler Arbeitsort (Einpendlerquote)	2.485 (72%)	2.514 (72%)	2.681 (73 %)	+7,9 %
Auspendler Wohnort (Auspendlerquote)	3.686 (79 %)	3.810 (79 %)	3.817 (79 %)	+3,6 %
Pendlersaldo	-1.201	-1.296	-1.136	+65

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Stichtag: 30.06.).

**Tabelle 3: Sozioökonomische Rahmenbedingungen des Landkreises Diepholz**

Landkreis Diepholz	2016	2017	2018	Entwicklung
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort	66.667	68.623	70.423	+5,6 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort	84.504	86.337	88.296	+4,5 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Stichtag: 30.06.).

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist in der Samtgemeinde Barnstorf im Untersuchungszeitraum gestiegen – damit entspricht diese Entwicklung dem allgemeinen Entwicklungstrend im Landkreis Diepholz. Die wirtschaftliche Entwicklung in der Samtgemeinde Barnstorf ist damit als angemessen zu bezeichnen. Der leicht zurückgehende negative Pendlersaldo von der Samtgemeinde Barnstorf deutet darüber hinaus darauf hin, dass die Bedeutung der Samtgemeinde Barnstorf als Arbeitsort in den letzten Jahren leicht zugenommen hat.

### Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die Samtgemeinde Barnstorf<sup>15</sup> verfügt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Höhe von rd. 75,7 Mio. Euro. Dies entspricht einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 6.251 Euro je Einwohner, wobei der größte Anteil der Kaufkraft mit rd. 2.408 Euro je Einwohner auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke) entfällt.

<sup>15</sup> Die Samtgemeinde Barnstorf bildet den grundzentralen Kongruenzraum des Flecken Barnstorf. Entsprechend werden die Kennwerte (Einwohner, Kaufkraft, Umsätze, Verkaufsflächenausstattung) im Kontext der Samtgemeinde betrachtet.

**Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen**

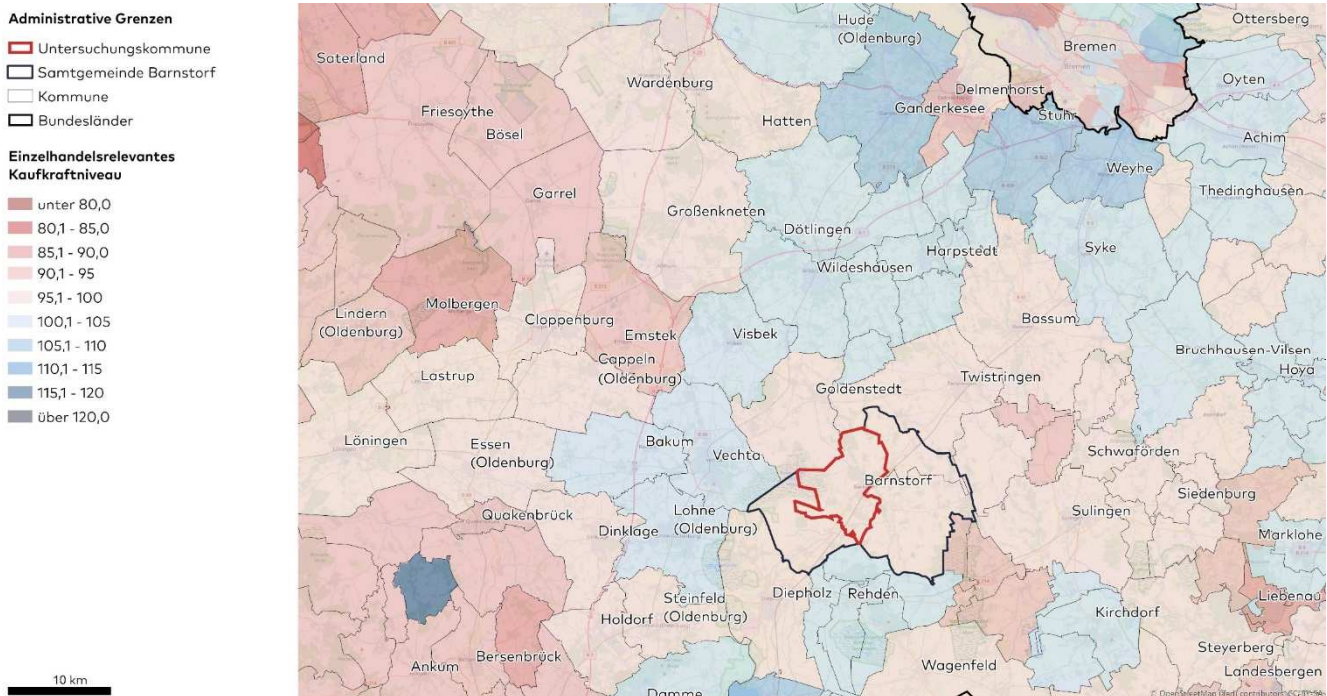
Warengruppe	Kaufkraft in Mio. Euro	Kaufkraft je Einwohner
Nahrungs- und Genussmittel	29,2	2.408
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	4,3	354
Blumen, zoologischer Bedarf	1,4	113
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	2,0	164
<b>Kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>36,8</b>	<b>3.039</b>
Bekleidung	6,2	511
Schuhe/Lederwaren	1,8	148
Pflanzen/Gartenbedarf	1,3	106
Baumarktsortiment i. e. S.	5,8	479
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	0,8	66
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	1,6	130
Sportartikel/Fahrräder/Camping	1,8	149
<b>Mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>19,2</b>	<b>1.588</b>
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	1,8	149
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	0,8	66
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	0,7	57
Möbel	3,9	324
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	2,3	187
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	4,6	379
Uhren/Schmuck	0,8	69
Sonstiges	4,8	392
<b>Langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>19,7</b>	<b>1.624</b>
<b>Gesamt</b>	<b>75,7</b>	<b>6.251</b>

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2019; PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Briefmarken, Münzen; Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer<sup>16</sup> beträgt in der Samtgemeinde Barnstorf rd. 98 und liegt damit sowohl leicht unter dem Durchschnitt von Niedersachsen (rd. 99) als auch unter dem Bundesdurchschnitt von 100. Auch die

<sup>16</sup> Die Kaufkraftkennziffer beschreibt die Höhe des verfügbaren Einkommens der Einwohner einer Kommune, welches im Einzelhandel ausgegeben wird, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100).

Nachbarkommunen verfügen über ein eher unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau. Ausnahmen bilden die südlich gelegenen Kommunen Dickel, Wetschen, Rehden, Barver sowie die westlich gelegene Nachbarkommune Vechta (siehe Abbildung 6).



**Abbildung 6: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Barnstorf und Umgebung**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2019; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, Digital Data Services GmbH (DDS) 2014.

## Einzugsgebiet des Flecken Barnstorf

Das Einzugsgebiet wird nachfolgend bezogen auf den Flecken Barnstorf dargestellt, da sich hier nahezu alle Einzelhandelsangebote (mit Ausnahme Nah und Gut, einem Bäcker und einem Metzger in Drebber) der Samtgemeinde befinden.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statisches Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil der betrachteten Kommune stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb und Abflüsse von innerhalb liegen in der Natur der Sache. Das aufgezeigte Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Der über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehende Bereich ist als Ferneinzugsgebiet zu definieren, aus welchem mit Streuumsätzen<sup>17</sup> zu rechnen ist. Dieses Gebiet ist nicht zum Einzugsgebiet zu zählen, da die Verflechtungsintensität deutlich nachlässt und die Einflüsse von Konkurrenzstandorten deutlich überwiegen.

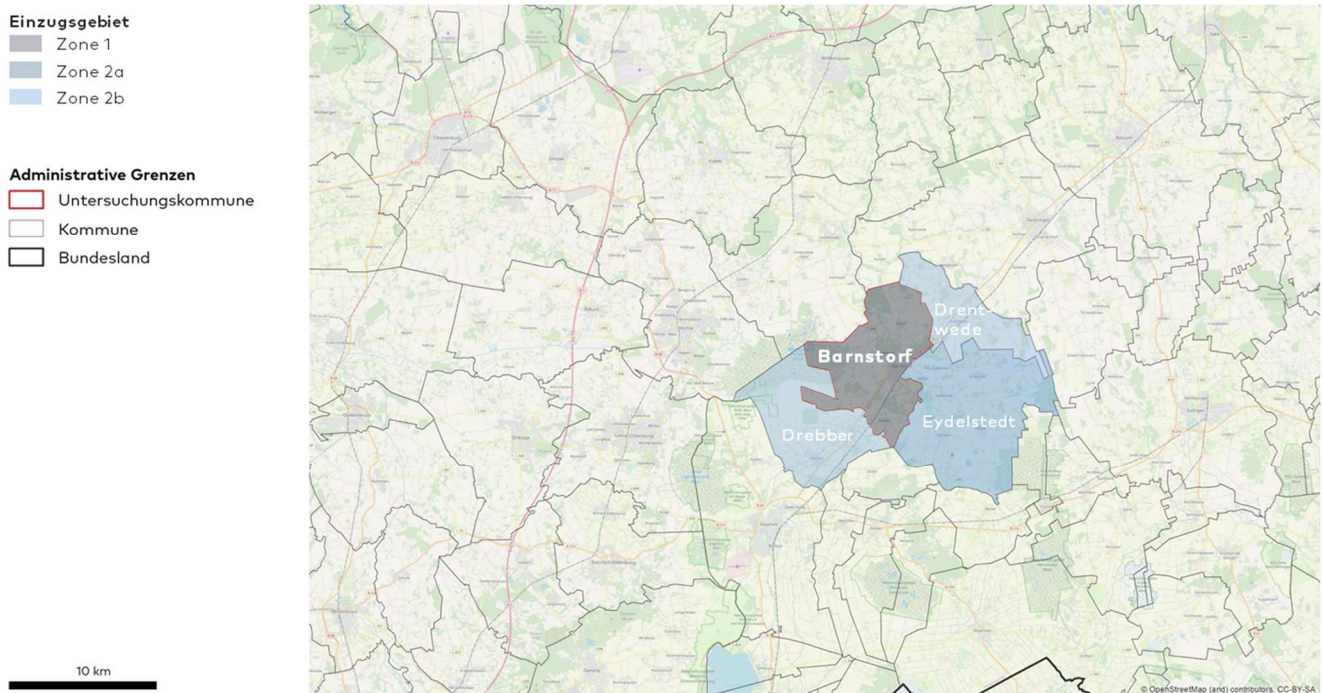
Bei der **Abgrenzung des Einzugsgebietes** des Fleckens Barnstorf haben insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

- die Attraktivität und Anziehungskraft der Bestandsstrukturen (u. a. Branchen, Betreiber, Größen, Standorteigenschaften)
- die relevante Wettbewerbssituation, wie z. B. Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Umfeld

<sup>17</sup> diffuse Umsätze ohne direkten Ortsbezug

- die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Vergleich zum engeren und weiteren Umfeld (insb. Bedeutung als Arbeitsort)
- die verkehrlichen, topografischen und naturräumlichen Gegebenheiten im engeren und weiteren Umfeld
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung
- die administrative Gliederung im engeren und näheren Umfeld
- die Versorgungsfunktion des Fleckens Barnstorfs als Einzelhandelsschwerpunkt
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung

Unter Berücksichtigung der oben genannten Aspekte kann für den Flecken Barnstorf das in Abbildung 7 dargestellte Einzugsgebiet abgegrenzt werden.



**Abbildung 7: Einzugsgebiet des Flecken Barnstorf**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil des Einzelhandelsumsatzes im Flecken Barnstorf überwiegend aus dem aufgezeigten Einzugsgebiet, der Samtgemeinde Barnstorf, generiert wird. Dabei ist eine Differenzierung des Einzugsgebietes in mehrere Zonen zielführend.

**Zone I** umfasst das Gebiet des Flecken Barnstorf, welcher die Versorgungsfunktion als Grundzentrum für die weiteren Bereiche der Samtgemeinde übernimmt. Es ist davon auszugehen, dass der überwiegende Teil des Einzelhandelsumsatzes von Barnstorf aus diesem Gebiet generiert wird.

**Zone II** umfasst die an den Flecken Barnstorf angrenzenden Gemeinden Drebber, Drentwede und Eydelstedt. Die Gemeinden bilden gemeinsam mit dem Flecken Barnstorf den grundzentralen Verflechtungsbereich der Samtgemeinde Barnstorf. Aufgrund der räumlichen Nähe, der Angebotssituation und der verkehrlichen Erreichbarkeit über insbesondere die B 51 sind Einkaufsfahrten in relevanter Zahl in Richtung des Flecken Barnstorf zu erwarten. Zone II a wird dabei aufgrund ver-

kehrlicher Gegebenheiten, der damit verbundenen geringen Wettbewerbssituation und der stärkeren Einkaufsorientierung in Richtung des Fleckens Barnstorf durch die Gemeinde Eydelstedt gebildet. Aus der Zone II b (Drebber, Drentwede) sind aufgrund der Lage an der B 51 und der Nähe zu den Zentren von Diepholz und Twistringen geringe Verflechtungsbeziehungen zum Flecken Barnstorf zu erwarten.

Insgesamt ist ein verstärkter Kaufkraftabfluss in die Mittel- und vor allem Oberzentren im engeren und weiteren Umfeld sowie darüber hinaus aus den peripheren Teilen der Samtgemeinde zu erwarten, die in räumlicher Nähe zu den Versorgungsstrukturen der Nachbarkommunen liegen und selbst über kein oder nur ein sehr begrenztes Einzelhandelsangebot verfügen. Weiterhin sind Kaufkraftabflüsse in den Online-Handel mit sortimentsspezifisch z. T. stark ausgeprägten Marktanteilen zu berücksichtigen.

Der aus der geschätzten Kaufkraftbindung resultierende Einzelhandelsumsatz im Flecken Barnstorf wird unter Berücksichtigung weiterer Faktoren (insb. durchschnittliche Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen sowie spezifische Kennwerte einzelner Anbieter) in Kapitel 4.4 weiter plausibilisiert.

#### 4.4 ANGEBOTSANALYSE

Im Flecken Barnstorf wurden im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung (11/2019) insgesamt 46 Einzelhandelsbetriebe erfasst, welche über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 13.700 m<sup>2</sup> verfügen (siehe Tabelle 5). Außerhalb des Gebietes des Flecken Barnstorf finden sich in den weiteren Kommunen der Samtgemeinde nur wenige weitere Einzelhandelsbetriebe (Nah und Gut, ein Bäcker und ein Metzger in Drebber). Diese wurden aufgrund des Fokus des vorliegenden Konzepts – Einzelhandelskonzept für den Flecken Barnstorf – nicht erfasst. Aufgrund der sehr geringen Anzahl sowie der geringen Verkaufsflächendimensionierung der Betriebe entfalten diese lediglich Nahversorgungsfunktionen für die direkt anschließenden Siedlungsbereiche. Die Versorgungsfunktion des Flecken Barnstorf wird hierdurch nur marginal beeinflusst. Bei den nachfolgenden Beschreibungen und Einordnungen werden die drei relevanten Betriebe im Samtgemeindegebiet verbalargumentativ berücksichtigt.

Um eine für den Flecken Barnstorf angemessene Bewertung vornehmen zu können (Versorgungsfunktion für die Samtgemeinde/den Kongruenzraum), wird die in Barnstorf erhobene Gesamtverkaufsfläche auf die Einwohnerzahl sowie auf die Kaufkraft der Samtgemeinde bezogen. Hierbei zeigt sich, dass Barnstorf mit einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 1,13 m<sup>2</sup> je Einwohner<sup>18</sup> unter dem Bundesdurchschnitt (rd. 1,50 m<sup>2</sup> VKF/Einwohner<sup>19</sup>) liegt.

<sup>18</sup> Dieser Wert erhöht sich nur geringfügig, wenn der kleinflächige Nah und Gut sowie der Bäcker und der Metzger in Drebber einbezogen werden würden.

<sup>19</sup> Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

**Tabelle 5: Einzelhandelsbestand im Flecken Barnstorf**

<b>Strukturdaten</b>	<b>Erhebung 11/2019</b>
Einwohner Samtgemeinde	12.096
Anzahl der Betriebe (Flecken Barnstorf)	46
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup> (Flecken Barnstorf)	13.700
Verkaufsflächenausstattung in m <sup>2</sup> je Einwohner (Flecken/Samtgemeinde Barnstorf)	1,13

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2019; Einwohner: Samtgemeinde Barnstorf (Stand: 30.06.2019); Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass das Einzelhandelsangebot im Flecken Barnstorf hinsichtlich der Anzahl der Betriebe und der Verkaufsfläche als angemessen für ein Grundzentrum zu bewerten ist. Die städtebauliche Integration der Einzelhandelsbetriebe ist in den relevanten Warengruppen als überwiegend positiv zu bewerten.

### Umsatzschätzung und Zentralität

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze<sup>20</sup> im Einzelhandel des Flecken Barnstorf basiert auf allgemeinen und für den Flecken Barnstorf bzw. die Samtgemeinde Barnstorf spezifizierten angebots- und nachfrageseitigen Eingangsparametern.

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung werden grundlegende **nachfrage-seitige Rahmenbedingungen** (siehe dazu Kapitel 4.3) berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die einzelhandelsrelevante Kaufkraft sowie sozioökonomische Strukturdaten (insb. die Bedeutung des Flecken Barnstorf als Arbeitsort in der Region).
- Im Rahmen einer Desk-Research werden die **relevanten Wettbewerbsstrukturen im engeren und weiteren Umfeld** der Samtgemeinde identifiziert und hinsichtlich ihrer Wechselwirkung mit den Angeboten im Flecken Barnstorf beurteilt. Dabei sind die Nahversorgungsstrukturen im engeren Umfeld sowie die großflächigen Einzelhandelsstandorte und Innenstädte der Nachbarkommunen im weiteren Umfeld von besonderer Bedeutung.
- Auf Grundlage der oben genannten Punkte wurde ein **Einzugsgebiet** des Flecken Barnstorf abgegrenzt, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des Fleckens Barnstorf stammt. Das Einzugsgebiet dient der Ermittlung von räumlich differenzierten Kaufkraftbindungsquoten (siehe dazu Kapitel 4.3).
- Die über die zuvor dargestellten Arbeitsschritte ermittelten sortiments-spezifischen Umsätze werden abschließend mit Hilfe von Stadt + Handel vorliegenden **durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen** sowie **spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter** plausibilisiert. Das umfangreiche Datenportfolio von Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der Fachliteratur aktualisiert.
- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe zudem die **konkrete Situation vor Ort** berücksichtigt werden. So fließen in Einzelfäl-

<sup>20</sup> Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

len zum einen die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen und zum anderen die, mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage, in die Umsatzberechnung der Betriebe mit ein.

Insgesamt lässt sich hieraus für den Flecken Barnstorf ein Einzelhandelsumsatz von rd. 41,3 Mio. Euro brutto je Jahr ermitteln. Gemessen an der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 75,7 Mio. Euro ergibt sich somit eine Einzelhandelszentralität<sup>21</sup> von rd. 0,55<sup>22</sup>. Diese ist angesichts der zentralörtlichen Funktion des Fleckens Barnstorf als Grundzentrum und der unmittelbaren räumlichen Nähe zu weiteren leistungsstarken Grund- und Mittelzentren als leicht unterdurchschnittlich zu bewerten. Wie Tabelle 6 zu entnehmen ist, fällt die Zentralität im Flecken Barnstorf je nach Warengruppe sehr differenziert aus.

---

<sup>21</sup> Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) gibt das Verhältnis des örtlichen Einzelhandelsumsatzes zur örtlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft wieder. Bei einer Zentralität von über 1,00 ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 1,00 ist im Saldo von Nachfrageabflüssen auszugehen.

<sup>22</sup> Dieser Wert ändert sich nur geringfügig, wenn der kleinflächige Nah und Gut sowie der Bäcker und der Metzger in Drebber einbezogen werden würden.

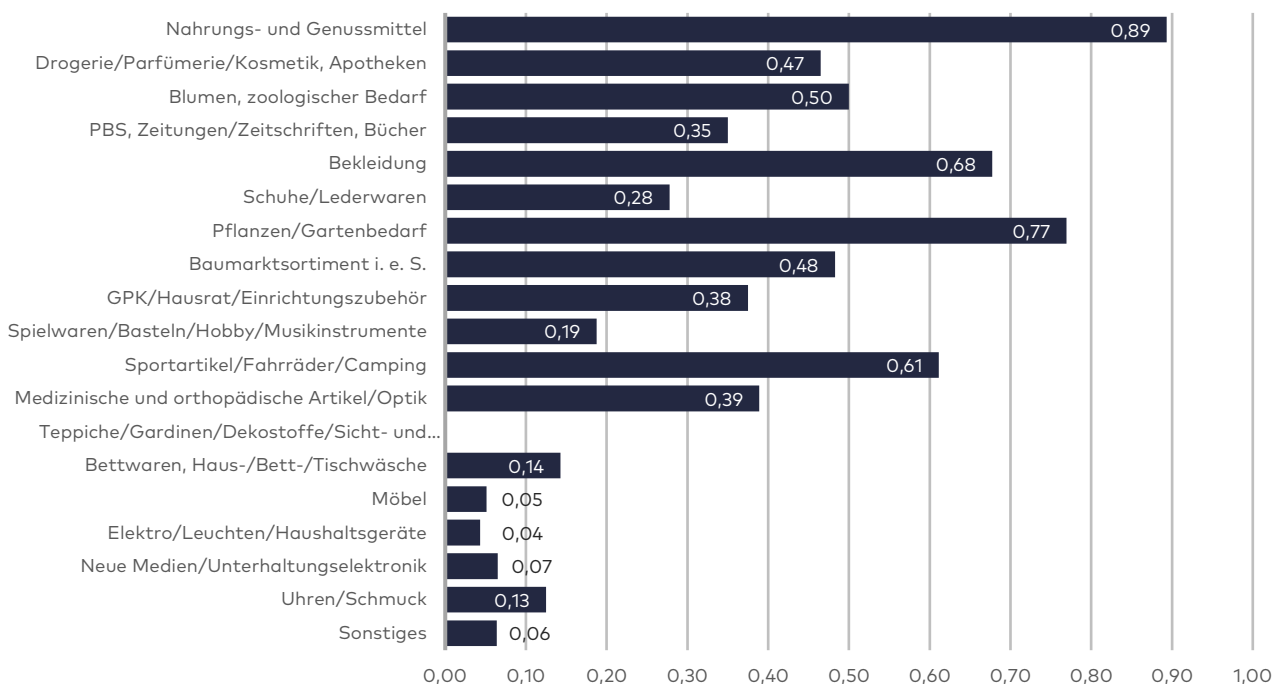
**Tabelle 6: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte des Flecken Barnstorf**

Warengruppe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	5.900	26,0	29,2	0,89
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	600	2,0	4,3	0,47
Blumen, zoologischer Bedarf	300	0,7	1,4	0,50
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	200	0,7	2,0	0,35
<b>Kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>7.000</b>	<b>29,4</b>	<b>36,8</b>	<b>0,80</b>
Bekleidung	1.800	4,2	6,2	0,68
Schuhe/Lederwaren	200	0,5	1,8	0,28
Pflanzen/Gartenbedarf	1.400	1,0	1,3	0,77
Baumarktsortiment i. e. S.	2.000	2,8	5,8	0,48
GPK/Hausrat/Einrichtungszu- behör	300	0,3	0,8	0,38
Spielwaren/Basteln/Hobby/Mu- sikinstrumente	100	0,3	1,6	0,19
Sportartikel/Fahrräder/Cam- ping	500	1,1	1,8	0,61
<b>Mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>6.300</b>	<b>10,2</b>	<b>19,2</b>	<b>0,53</b>
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	100	0,7	1,8	0,39
Teppiche/Gardinen/Deko- stoffe/Sicht- und Sonnenschutz	< 100	0,0	0,8	0,00
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tisch- wäsche	< 100	0,1	0,7	0,14
Möbel	< 100	0,2	3,9	0,05
Elektro/Leuchten/Haushaltsge- räte	< 100	0,1	2,3	0,04
Neue Medien/Unterhaltungs- elektronik	< 100	0,3	4,6	0,07
Uhren/Schmuck	< 100	0,1	0,8	0,13
Sonstiges	< 100	0,3	4,8	0,06
<b>Langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>400</b>	<b>1,8</b>	<b>19,7</b>	<b>0,09</b>
<b>Gesamt</b>	<b>13.700</b>	<b>41,4</b>	<b>75,7</b>	<b>0,55</b>

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2019; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2019; PBS = Papier, Büro-, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

Für die meisten Warengruppen sind Kaufkraftabflüsse in die umliegenden Zentren sowie den Online-Handel festzustellen. Lediglich in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist eine annähernd vollständige Bindung der Kaufkraft festzustellen (siehe Abbildung 8). Dies gilt insbesondere, da sich die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel unter Berücksichtigung des Nah und Gut, des Bäcker und des Metzger in Drebber noch leicht erhöht.

In den Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe ist in der Summe mit einer Zentralität von rd. 0,80 auch insgesamt ein Kaufkraftabfluss festzustellen. Der Flecken Barnstorf erfüllt somit aktuell seine auf die Samtgemeinde ausgerichtete Versorgungsfunktion im Bereich des Grundbedarfs nicht vollumfänglich.



**Abbildung 8: Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität des Flecken Barnstorf**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Im Bereich des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches weist der Flecken Barnstorf mit rd. 0,53 und rd. 0,09 zum Teil recht niedrige Zentralitäten auf, die für ein Grundzentrum und vor dem Hintergrund der in Kapitel 4.1 skizzierten Rahmenbedingungen jedoch als angemessen zu bezeichnen sind. Die höchsten Werte werden dabei in den Warengruppen Bekleidung (0,68), Sportartikel/Fahrräder/Camping (0,61) sowie Pflanzen/Gartenbedarf (rd. 0,77) erreicht. Diese sind auf entsprechend ausgeprägte Angebotsstrukturen zurückzuführen. Insbesondere die Angebotsstrukturen im Bereich der innenstadtrelevanten Leitsortimente Bekleidung und Sportartikel/Fahrräder/Camping sind als besonderer Anziehungspunkt zu konstatieren und wirken als Magnetbetriebe für das Ortszentrum des Flecken Barnstorf.

### Benchmarking: Gesamtstädtische Kennwerte

Im Folgenden werden die gesamtgemeindlichen Kennwerte des Flecken Barnstorf bzw. der Samtgemeinde Barnstorf mit Daten vergleichbarer Kommunen/Samtgemeinden im Rahmen eines Benchmarkings verglichen (siehe Tabelle 7). Bei der Auswahl der Vergleichskommunen wurde u. a. die Einwohnerzahl, die zentralörtliche Funktion, die siedlungsräumliche Dichte und Lage<sup>23</sup>, die räumliche Nähe sowie das Bundesland berücksichtigt.

<sup>23</sup> Grundlage für die Auswahl bilden u. a. die vom BBSR definierten Raumtypen 2010, die sich aus Bevölkerungsdichte, Siedlungsflächenanteil und potenziell erreichbarer Tagesbevölkerung ergeben.

**Tabelle 7: Gesamtstädtische Kennwerte im Vergleich**

Strukturdaten	Barnstorf	Twistringen	Harpstedt	Visbek	Bassum
Veröffentlichungsjahr	2020	2018	2016	2014	2016
Einwohner	12.096	12.577	4.744	9.704	15.529
Anzahl der Betriebe (Flecken Barnstorf)	46	81	41	48	74
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup> (Flecken Barnstorf)	13.700	21.600	6.400	15.800	25.000
Verkaufsflächenausstattung in m <sup>2</sup> je Einwohner	1,13	1,72	1,34	1,62	1,61
Zentralität	0,55	0,86	1,10	0,68	0,92

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: laufend aktualisierte Datenbank Stadt + Handel (beinhaltet auch Fremdgutachten); Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet.

Das Benchmarking bestätigt die im Bundesvergleich bereits als unterdurchschnittlich bewertete Verkaufsflächenausstattung. Insbesondere im Verhältnis zu den Nachbarkommunen Twistringen, Visbek und Bassum verfügt der Flecken Barnstorf bzw. die Samtgemeinde Barnstorf über deutlich weniger Verkaufsfläche je Einwohner. Würden der kleinflächige Nah und Gut sowie der Bäcker und der Metzger in Drebbler in die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner einbezogen werden, würde sich der Wert nur geringfügig erhöhen. Die getroffenen Aussagen sind daher auch nur im Bezug auf die Verkaufsflächen des Fleckens Barnstorf aussagekräftig.

#### 4.5 STÄDTEBAULICHE ANALYSE

In der nachfolgenden städtebaulichen Analyse werden die relevanten Einzelhandelsstandorte hinsichtlich städtebaulich-funktionaler Kriterien analysiert und in die Gesamtbewertung des Einzelhandels im Gebiet des Flecken Barnstorf einbezogen. Wichtiger Bestandteil der städtebaulichen Analyse ist die grobe Abgrenzung eines Ortszentrum Barnstorf - und zwar zunächst bezogen auf den vorhandenen Bestand. An späterer Stelle wird – nach der Erörterung der übergeordneten Entwicklungsziele für den Einzelhandel – eine flächengenaue Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum mit zielorientierten Empfehlungen für die künftige Weiterentwicklung des Zentrums wie auch der sonstigen Standorte vorgestellt.

# ZVB ORTSZENTRUM BARNSTORF I

## Räumliche Analyse

Versorgungsbereich

Samtgemeinde Barnstorf

### Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- Kurzfristiger Bedarf
- Mittelfristiger Bedarf
- Langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

### Betriebsgrößenstruktur in m<sup>2</sup>

- 0 - 99 m<sup>2</sup>
- 100 - 399 m<sup>2</sup>
- 400 - 799 m<sup>2</sup>
- 800 - 3.999 m<sup>2</sup>
- ab 4.000 m<sup>2</sup>

Ortskern

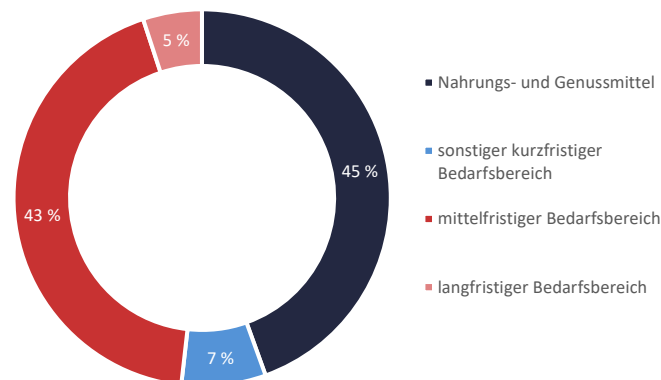
### Administrative Grenzen

Kommune

100 m



## Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



## Siedlungsstruktur

Einwohner (Samtgemeinde)	12.096
Relative Einwohnerentwicklung bis 2024	+2,8 %

## Einzelhandelsstruktur

	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	28	61 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup> *	6.200	45 %
Anzahl der Leerstände**	9	24 %
Zentrenergänzende Funktionen	24	-

## Magnetbetriebe

Netto, Edeka, Kik, Barnstorfer Mode- und Sporthaus

## Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 11/2019; Einwohner: Samtgemeinde Barnstorf (Stand: 30.06.2019); Kartengrundlage: Samtgemeinde Barnstorf; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; \* anteilig bezogen auf Flecken Barnstorf; \*\* anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

## ZVB ORTSZENTRUM BARNSTORF II

### Räumliche Integration



Zentrale Lage im Gebiet der Samtgemeinde Barnstorf; zentral in Kernsiedlungsgebiet der Kommune eingebettet; nördlich und südlich überwiegend von Wohnbebauung umgeben; Ausnahme bildet die östlich angrenzende Bahntrasse als städtebauliche Zensur; Hunte mit bedingter Barrierewirkung in westliche Richtung

### Verkehrliche Erreichbarkeit



Schlingstraße/Osnabrücker Straße (B 51) als zentrale Erschließungsstraße; Anbindung an umliegende Grund- und Mittelzentren über B 51; große Stellplatzanlagen im Bereich Rathaus und Edeka und straßenbegleitendes Parken entlang der Bahnhofstraße, Parkflächen des Netto-Marktes und des Berliner Platzes als weitere wichtige innerörtliche Stellplatzflächen; Bushaltestellen am Bahnhof und Markt mit Anbindung u.a. nach Diepholz und Twistringen; Bahn-Anbindung an Regionalverkehr (stündliche Verbindung nach Osnabrück und Bremen); B 51 als Hauptverkehrsstraße beidseitig mit Fußwegen ausgestattet; Quersungsmöglichkeiten z. T. verbesserungswürdig

### Versorgungsfunktion



Versorgungsfunktion für gesamte Samtgemeinde, v.a. für Flecken Barnstorf und Gemeinde Eydelstedt; Versorgungsfunktion vor allem im periodischen Bedarfsbereich; hohes städtebauliches Gewicht (rd. 61 % der Betriebe mit rd. 45 % der Verkaufsfläche); Konkurrenzsituation zu Standortbereich Poggenkuhle im südwestlichen Bereich des Kernsiedlungsgebietes im kurzfristigen Bedarfsbereich

### Einzelhandelsbesatz



Höchste Einzelhandelsdichte entlang der B51 sowie der Bahnhofstraße; Berliner Platz mit Fachmarktstruktur in abgesetzter Lage und Leerstandproblematik; fehlender Besatz zwischen Bahnhof/Berliner Platz und Hauptlage entlang der Bahnhofstraße vermindert Kundenläufe; z. T. erhöhter Handlungsbedarf im Marktauftritt und in der Warenpräsentation (Bestandsstrukturen Edeka-Markt, z. T. verklebte Schaufenster in den weiteren Lagen des Zentrums)

### Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Fokus auf Nahversorgung mit Magnetbetrieben Edeka und Netto; eher kleinteiliger ergänzender Besatz im kurzfristigen Bedarfsbereich; diverse Modefachgeschäfte und größeres Mode- und Sporthaus als wichtige Frequenzbringer im mittelfristigen Bedarfsbereich; Angebotslücke im nahversorgungsrelevantem Bedarfsbereich im Bereich Drogeriewaren; vornehmlich generalisiertes Angebot mit erhöhter Angebotsqualität im Bereich Sportartikel durch Sportgeschäft mit angebundenerm Fan-Shop

### Zentrenergänzende Funktionen



Diversifizierter Angebotsmix vor allem entlang der B 51; Angebotsschwerpunkte im Bereich einzelhandelsnaher Dienstleistung und ärztlicher Versorgung; angemessenes gastronomisches Angebot sowohl imbißorientiert als auch Restaurants; Rathaus der Samtgemeinde als wichtiger einzelhandelsferner Frequenzbringer; einsetzende Vergnügungsstättenproblematik entlang der B 51 und in weiteren Lagen des Zentrums

### Städtebauliche Struktur



Topographisch ebenerdiges Zentrum; städtebauliche Struktur stark geprägt durch Verlauf der Schlingstraße/Osnabrücker (B 51); Trennwirkung aufgrund hoher Verkehrsintensität; Eingangssituation zum ZVB stark autokundenorientiert; Abgesetzte Lage des Berliner Platzes mit fehlender Sichtbeziehung zum Kernbereich des Zentrums und problematischer Erschließungssituation durch enge Ausgestaltung der Kampstraße; Funktionsmischung von Einzelhandel oder Dienstleistungen in den EG und Wohnnutzungen in den OG

### Städtebauliches Erscheinungsbild



Fehlende Einkaufsatmosphäre und Aufenthaltsqualität durch starke Lärm- und Abgasimmissionen entlang der B 51; Laufende Aufwertung des Ortskerns im Zuge der Ortskernsanierung; Bahnhofstraße mit aufgewertetem Straßenraum → Bahnhofsgebäude saniert; Berliner Platz eher fachmarktorientiert und mit unübersichtlicher Stellplatzsituation; Edeka Markt mit Verbesserungspotenzial im Marktauftritt; kleinere Platzlagen z. T. mit Stadtmobiliar ausgestattet, jedoch fehlende Einheitlichkeit

### Entwicklungsperspektive



Erhalt als kommunales Zentrum durch Rathaus und bedeutende Anbieter im kurzfristigen Bedarfsbereich; mögliche Gefährdung der kleineren Fachgeschäfte durch Ansiedlung Drogeriefachmarkt außerhalb des Ortskerns; verstärkte Wettbewerbssituation für Modegeschäfte durch Online-Handel

### Gesamtbewertung



**wichtigstes Zentrum der Samtgemeinde Barnstorf mit ansprechendem Mix aus Angeboten des Einzelhandels, der Gastronomie und weiteren ergänzenden Funktionen; zukünftige Entwicklung stark von Standortbeziehungen zu möglichem Drogeriefachmarkt abhängig; Ortskern bereits in Teilen saniert, jedoch durch B 51 starke Beeinträchtigung der Verweilqualität**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

## Benchmarking: Ortszentrenrelevante Kennwerte

Im Folgenden werden die ortszentrenrelevanten Kennwerte des Ortszentrums Barnstorf mit Daten vergleichbarer Kommunen im Rahmen eines Benchmarkings gegenübergestellt (siehe Tabelle 8). Bei der Auswahl der Vergleichskommunen wurde u. a. die Einwohnerzahl, die zentralörtliche Funktion, die siedlungsräumliche Dichte und Lage<sup>24</sup>, die räumliche Nähe sowie das Bundesland berücksichtigt.

**Tabelle 8: Innenstadtrelevante Kennwerte im Vergleich**

Strukturdaten	Barnstorf	Twistringen	Harpstedt	Visbek	Bassum
<b>Veröffentlichungsjahr</b>	<b>2020</b>	<b>2018</b>	<b>2016</b>	<b>2014</b>	<b>2016</b>
Anzahl der Betriebe Ortszentrum	28	44	29	29	28
Anteil der Betriebe Ortszentrum	61 %	54 %	71 %	60 %	38 %
Anzahl der Leerstände Ortszentrum	9	15	*	*	*
Leerstandsquote Ortszentrum	24 %	25 %	*	*	*
Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> Ortszentrum	6.200	11.500	4.300	10.300	6.000
Verkaufsflächenanteil Ortszentrum	45 %	53 %	67 %	65 %	24 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: laufend aktualisierte Datenbank Stadt + Handel (beinhaltet auch Fremdgutachten); Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; \* Daten nicht in Originalquelle ausgewiesen.

Das Benchmarking zeigt auf, dass Barnstorf hinsichtlich der Anzahl der Betriebe und der Verkaufsfläche im Ortszentrum Barnstorf typische Werte für ein Grundzentrum aufweist. Die relativ niedrige Ausstattungskennziffer in Bassum lässt sich u. a. durch entsprechend flächenintensive Einzelhandelsagglomerationen außerhalb des Ortszentrums erklären.

Die Leerstandsquote lässt sich aufgrund der fehlenden Kennzahlen in Fremdgutachten in diesem Benchmarking lediglich mit Twistringen vergleichen. Hier ist festzustellen, dass Barnstorf im Ortszentrum über eine ähnliche Leerstandsquote verfügt.

<sup>24</sup> Grundlage für die Auswahl bilden u. a. die vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) definierten Raumtypen 2010, die sich aus Bevölkerungsdichte, Siedlungsflächenanteil und potenziell erreichbarer Tagesbevölkerung ergeben.

# STANDORTBEREICH POGGENKUHLE

## Räumliche Analyse

Versorgungsbereich

Samtgemeinde Barnstorf

### Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- langfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- kurzfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

### Betriebsgrößenstruktur in m<sup>2</sup>

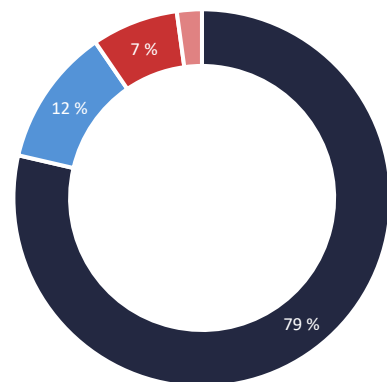
- 0 - 99 m<sup>2</sup>
- 100 - 399 m<sup>2</sup>
- 400 - 799 m<sup>2</sup>
- 800 - 3.999 m<sup>2</sup>
- ab 4.000 m<sup>2</sup>

### Administrative Grenzen

- Kommune
- ⋮ Abgrenzung Standortbereich



## Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

## Siedlungsstruktur

Einwohner (Samtgemeinde)	12.096
Relative Einwohnerentwicklung bis 2025	+2,8 %

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	5	11 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup> *	2.900	21 %
Anzahl der Leerstände**	-	-
Zentrenergänzende Funktionen	-	-

## Magnetbetriebe

Lidl, Combi

## Bewertung

- Der Standortbereich erstreckt sich westlich der B 51 – Osnabrücker Straße – zwischen dem Kreuzungsbereich zur Straße Poggenkuhle und der Kreuzung zur Straße Steenflage in Siedlungsrandlage
- Der Standortbereich wird vornehmlich durch die Lebensmittelbetriebe Lidl und Combi geprägt und ist eher funktional ausgestaltet
- Die Stellplatzflächen sind großzügig gebaut und bieten nur bedingt die Möglichkeit der fußläufigen Kopplung von Einkäufen

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 07/2019; Einwohner: Samtgemeinde Barnstorf (Stand: 30.06.2019); Kartengrundlage: Samtgemeinde Barnstorf; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; \* anteilig bezogen auf Gesamtgemeinde; \*\* anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

## 4.6 NAHVERSORGUNGSANALYSE

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bürger, wird die Nahversorgungsstruktur des Flecken Barnstorf im Folgenden vertieft analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung **quantitativ**, **qualitativ** und **räumlich** gewährleistet wird. Zu den Trends im Bereich der Nahversorgung sei auf Kapitel 4.1 verwiesen.

### Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation im Flecken Barnstorf bzw. der Samtgemeinde Barnstorf

Der Flecken Barnstorf weist insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 5.900 m<sup>2</sup> in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. von rd. 600 m<sup>2</sup> in der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken<sup>25</sup> auf, was einer Verkaufsflächenausstattung in Bezug auf die Samtgemeinde von rd. 0,49 m<sup>2</sup> je Einwohner<sup>26</sup> (Nahrungs- und Genussmittel) bzw. rd. 0,05 m<sup>2</sup> je Einwohner (Drogeriewaren) entspricht. Mit diesem quantitativen Ausstattungsniveau liegt die Samtgemeinde im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel über dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,40 m<sup>2</sup> je Einwohner<sup>27</sup> und im Bereich der Drogeriewaren etwa unter dem Niveau des Bundesdurchschnitts von rd. 0,08 m<sup>2</sup> je Einwohner<sup>28</sup>.

Außerhalb des Gebietes des Flecken Barnstorf finden sich in den weiteren Kommunen der Samtgemeinde nur wenige weitere Einzelhandelsbetriebe (Nah und Gut, ein Bäcker und ein Metzger in Drebber). Diese wurden aufgrund des Fokus des vorliegenden Konzepts – Einzelhandelskonzept für den Flecken Barnstorf – nicht erfasst. Aufgrund der sehr geringen Anzahl sowie der geringen Verkaufsflächendimensionierung der Betriebe entfalten diese lediglich Nahversorgungsfunktionen für die direkt anschließenden Siedlungsbereiche. Die Versorgungsfunktion des Flecken Barnstorf wird hierdurch nur marginal beeinflusst.

Die Zentralität von rd. 0,89 im Bereich Nahrungs- und Genussmittel<sup>29</sup> und rd. 0,47 im Bereich Drogeriewaren verdeutlicht zudem, dass die lokale Kaufkraft in diesen Sortimenten in Teilen im Gebiet der Samtgemeinde nicht gebunden werden kann und somit Kaufkraft in das Umland – insbesondere im Bereich Drogeriewaren – abfließt. Tabelle 9 fasst die relevanten Rahmenbedingungen zusammen und schließt mit einer Bewertung der quantitativen und qualitativen Nahversorgungssituation in Form einer Ampel.

<sup>25</sup> Die Warengruppe wird in diesem Kapitel aufgrund der Lesbarkeit im Folgenden mit Drogeriewaren abgekürzt.

<sup>26</sup> Dieser Wert erhöht sich nur geringfügig, wenn der kleinflächige Nah und Gut sowie der Bäcker und der Metzger in Drebber einbezogen werden würden.

<sup>27</sup> Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m<sup>2</sup>); inkl. Non-Food-Flächen; ohne reine Getränkemärkte.

<sup>28</sup> Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Erhebungen.

<sup>29</sup> Dieser Wert erhöht sich nur geringfügig, wenn der kleinflächige Nah und Gut sowie der Bäcker und der Metzger in Drebber einbezogen werden würden.

**Tabelle 9: Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation im Flecken Barnstorf bzw. der Samtgemeinde Barnstorf**

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel		Drogeriewaren	
Einwohner Samtgemeinde (inkl. Entwicklung bis 2024)	12.096 (+2,8 %)			
Sortimentspezifische Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> (Flecken Barnstorf)	5.900		600	
Verkaufsflächenausstattung in m <sup>2</sup> je Einwohner	0,49		0,05	
Sortimentspezifische Zentralität	0,89		0,47	
Betriebstypenmix	2x Lebensmittelsupermarkt 3x Lebensmitteldiscounter 1x Getränkemarkt 1x sonstige Lebensmittelmärkte*		1x	sonstige Einzelhandelsbetriebe**
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp***	53 % Lebensmittelvollsortimenter 47 % Lebensmitteldiscounter		100 %	sonstige Einzelhandelsbetriebe**
Verkaufsflächenausstattung in m <sup>2</sup> je Einwohner nach Betriebstyp***	0,26 Lebensmittelvollsortimenter 0,23 Lebensmitteldiscounter		0,00	Drogeriefachmärkte

**Quantitative Nahversorgungssituation**

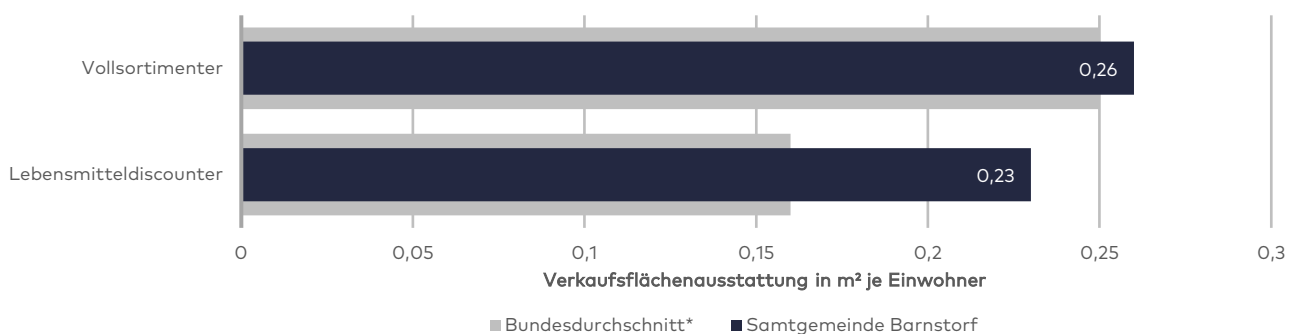


**Qualitative Nahversorgungssituation**



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 11/2019; Einwohner: Samtgemeinde Barnstorf (Stand: 30.06.2019); Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; \* mit Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel; \*\* mit Hauptsortiment Drogeriewaren; \*\*\* Verkaufsfläche inkl. Non-Food-Flächen.

Insgesamt sind in der Samtgemeinde fünf strukturprägende Lebensmittelmärkte (VKF > 400 m<sup>2</sup>) vorhanden (zuzüglich Nah und Gut in Drebbler). Davon sind drei Betriebe Lebensmitteldiscounter und bei weiteren zwei Betrieben handelt es sich um Supermärkte. Ergänzt wird das Angebot durch einen Getränkemarkt. Bedingt durch die vorhandenen Anbieter ist das Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln in Barnstorf hinsichtlich des Betriebstypenmixes als ausgewogen zu bewerten. Dies wird auch durch die Verkaufsflächenausstattung nach Betriebstyp (siehe dazu Abbildung 9) deutlich, die mit rd. 0,26 m<sup>2</sup> je Einwohner für Lebensmittelvollsortimenter und rd. 0,23 m<sup>2</sup> je Einwohner für Lebensmitteldiscounter<sup>30</sup> z. T. leicht über dem bundesdeutschen Durchschnitt (Lebensmittelvollsortimenter: rd. 0,25 m<sup>2</sup> je Einwohner, Lebensmitteldiscounter: rd. 0,16 m<sup>2</sup> je Einwohner) liegt.<sup>31</sup>



**Abbildung 9: Verkaufsflächenanteile im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2019, EHI Retail Institute; Verkaufsfläche inkl. Non-Food-Flächen

<sup>30</sup> Dieser Wert erhöht sich nur geringfügig, wenn der kleinflächige Nah und Gut in Drebbler einbezogen werden würde.

<sup>31</sup> Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute; inkl. Non-Food-Flächen.

Die Versorgung im Sortimentsbereich Drogeriewaren wird neben den oben genannten Lebensmittelmärkten (hier jedoch nur als Randsortiment) hauptsächlich durch eine Apotheke abgedeckt.

Die quantitative Nahversorgungssituation des Flecken bzw. der Samtgemeinde Barnstorf ist in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel insbesondere aus den oben genannten Gründen als **gut** zu bezeichnen. **Optimierungspotenzial** besteht in quantitativer Hinsicht in der Warengruppe Drogeriewaren sowie in qualitativer Hinsicht hinsichtlich des Marktauftritts einzelner Betriebe. Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der quantitativen und qualitativen Nahversorgung finden sich in Kapitel 6.2.

### Benchmarking: Nahversorgungsrelevante Kennwerte

Im Folgenden werden die nahversorgungsrelevanten Kennwerte des Flecken bzw. der Samtgemeinde Barnstorf mit Daten vergleichbarer Kommunen im Rahmen eines Benchmarkings verglichen (siehe Tabelle 10). Bei der Auswahl der Vergleichskommunen wurde u. a. die Einwohnerzahl, die zentralörtliche Funktion, die siedlungsräumliche Dichte und Lage<sup>32</sup>, die räumliche Nähe sowie das Bundesland berücksichtigt.

**Tabelle 10: Nahversorgungsrelevante Kennwerte im Vergleich**

Strukturdaten	Barnstorf	Twistringen	Harpstedt	Visbek	Bassum
<b>Veröffentlichungsjahr</b>	<b>2018</b>	<b>2018</b>	<b>2016</b>	<b>2014</b>	<b>2016</b>
Einwohner	12.096	12.577	4.744	9.704	15.529
Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel in m <sup>2</sup>	5.900	7.300	3.200	5.100	7.300
Verkaufsfläche Drogeriewaren in m <sup>2</sup>	600	1.000	300	*	1.300
Verkaufsflächenausstattung NuG in m <sup>2</sup> je Einwohner	0,49	0,58	0,68	0,52	0,47
Verkaufsflächenausstattung Drog in m <sup>2</sup> je Einwohner	0,05	0,08	0,06	*	0,08
Zentralität Nahrungs- und Genussmittel	0,89	1,14	1,86	0,88	1,10
Zentralität Drogeriewaren	0,47	0,98	1,26	*	0,92

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: laufend aktualisierte Datenbank Stadt + Handel (beinhaltet auch Fremdgutachten); Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; \* Daten nicht in Originalquelle ausgewiesen.

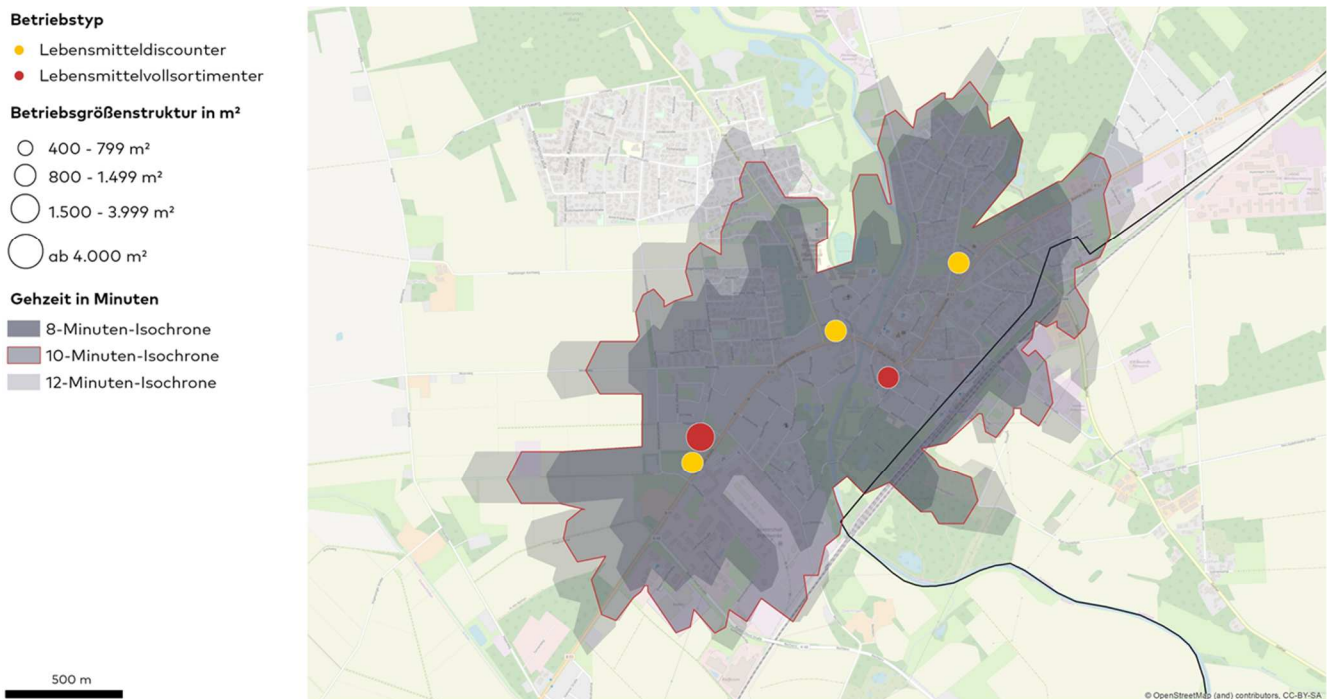
Das Benchmarking bestätigt die im Bundesvergleich bereits als überdurchschnittlich bewertete Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, ist im direkten Vergleich mit den Nachbarkommunen allerdings nur als angemessen zu bewerten. Insbesondere im Verhältnis zur den Nachbarkommunen Twistringen und Harpstedt mit seinen umfassenden Nahversorgungsstrukturen (im Verhältnis zur Einwohnerzahl) verfügt der Flecken Barnstorf bzw. die Samtgemeinde Barnstorf über weniger Verkaufsfläche je Einwohner. Ausnahme bildet die Samtgemeinde Bassum, die zwar absolut betrachtet über mehr Verkaufsfläche verfügt, aufgrund der höheren Einwohnerzahl allerdings eine im Vergleich zu

<sup>32</sup> Grundlage für die Auswahl bilden u. a. die vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) definierten Raumtypen 2010, die sich aus Bevölkerungsdichte, Siedlungsflächenanteil und potenziell erreichbarer Tagesbevölkerung ergeben.

Barnstorf ähnliche Verkaufsflächenausstattung hat. Würden der kleinflächige Nah und Gut sowie der Bäcker und der Metzger in Drebber in die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner einbezogen werden, würde sich der Wert nur geringfügig erhöhen. Die getroffenen Aussagen sind daher auch nur im Bezug auf die Verkaufsflächen des Flecken Barnstorf aussagekräftig.

### Räumliche Nahversorgungssituation in Barnstorf

In der räumlichen Analyse der Nahversorgungsangebote werden im Folgenden Lebensmittelmärkte ab 300 m<sup>2</sup> VKF dargestellt, da ab dieser Betriebsgröße i. d. R. ein ausreichendes Warensortiment – insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel – handelsseitig bereitgestellt werden kann. Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, sind die Nahbereiche der relevanten Lebensmittelmärkte als Isochronen von 8 Minuten bis 12 Minuten gekennzeichnet (siehe Abbildung 10). Sofern Siedlungsbereiche innerhalb einer Gehzeit-Isochrone von 10 Minuten liegen, kann dort von einer ausreichenden Nahversorgung ausgegangen werden.<sup>33</sup> In Gebieten außerhalb dieser gekennzeichneten Bereiche ist die räumliche Nahversorgungssituation als nicht optimal zu bewerten.



**Abbildung 10: Räumliche Nahversorgungssituation von Barnstorf**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2019; Kartengrundlage: Samtgemeinde Barnstorf.

Abbildung 10 verdeutlicht, dass hinsichtlich der räumlichen Nahversorgungssituation in Barnstorf **kein wesentliches Optimierungspotenzial** zu erkennen ist. Nur wenige Siedlungsrandbereiche des Hauptortes liegen außerhalb der dargestellten Nahversorgungsbereiche der bestehenden Lebensmittelmärkte.

In den vom Hauptsiedlungsbereich abgesetzten Teilen der Samtgemeinde sind aktuell keine strukturprägenden Nahversorgungsanbieter vorhanden. Lediglich in

<sup>33</sup> Eine Luftlinienentfernung von 500 bis 700 m wird allgemein als Kriterium der Versorgungsqualität angenommen, da diese Entfernung einer Wegelänge von 700 bis 1.000 m bzw. einem Zeitaufwand von rd. 10 Gehminuten entspricht.

der Gemeinde Drebber findet sich mit Nah und Gut ein kleinerer Nahversorgungsbetrieb, welcher lediglich Nahversorgungsfunktionen für die direkt anschließenden Siedlungsbereiche übernimmt. Für die Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelmarktes ist in den vom Hauptsiedlungsbereich abgesetzten Teilen der Samtgemeinde allerdings keine ausreichende Mantelbevölkerung vorhanden. Es ist daher zu erwarten, dass diese dezentral gelegenen Siedlungsbereiche durch die bestehenden Angebote im Hauptsiedlungsbereich mitversorgt werden.

Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der quantitativen und qualitativen Nahversorgung finden sich in Kapitel 6.2.

## 4.7 ZWISCHENFAZIT

Hinsichtlich der Analyse der gesamtgemeindlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen sowie unter gleichzeitiger Berücksichtigung der dargestellten Trends im Einzelhandel sind folgende wesentlichen Erkenntnisse und Rückschlüsse festzuhalten, die im weiteren Verlauf als Grundlage für die Ableitung von konzeptionellen Handlungsansätzen zur Fortentwicklung der Zentren- und Nahversorgungsstruktur des Flecken Barnstorf dienen.

---

## RÜCKSCHLÜSSE AUS DEN BISHERIGEN ANALYSEERGEBNISSEN

### Rahmenbedingungen

- Der Flecken Barnstorf übernimmt die **grundzentrale Versorgungsfunktion** für die Samtgemeinde Barnstorf in einem differenzierten Wettbewerbsumfeld mit Mittelzentren in südlicher und westlicher Nähe sowie vornehmlich Grundzentren in nördlicher und östlicher Richtung. Mit Blick auf das Umfeld gilt es, insbesondere auch im Kontext der Versorgungsfunktion als Grundzentrum und den Entwicklungen im Online-Handel, das **Einzelhandelsangebot** in der Samtgemeinde Barnstorf sowie insbesondere im Bereich des Flecken Barnstorf zukünftig qualitativ und quantitativ zu **stärken und weiterzuentwickeln**.
- Die **zukünftige Entwicklung** ist insbesondere von der Stärkung des Ortszentrums und dem Umgang mit möglichen Ansiedlungen abhängig. Der **Erhalt der Magnetbetriebe** im Bereich Bekleidung und Sportartikel ist essentiell für die nachhaltige Stärkung des Einzelhandels im Zentrum der Samtgemeinde.

### Ortszentrum Barnstorf

- Das Ortszentrum Barnstorfs ist durch den Verlauf der **B 51** geprägt, welche einerseits als **Frequenzerzeuger** dient, gleichzeitig die Aufenthaltsqualität des Zentrums einschränkt und **verkehrstechnische Problemstellungen** für die angrenzenden Einzelhandelslagen erzeugt.
- Der Straßenverlauf der B 51 erzeugt eine **Trennwirkung** zwischen dem Lagebereich des Rathauses sowie der Bahnhofstraße und vermindert die Aufenthalts- und Verweilqualität durch Lärm- und Abgasimmissionen.
- Der **Berliner Platz als innerörtliches Fachmarktzentrum** ist nur bedingt in weitere Lagebereiche des Zentrums eingebunden. Es gilt sich konzeptionell mit Nutzungsmöglichkeiten für den Standortbereich zu befassen, um eine stärkere Einbindung der Strukturen zur Aktivierung der leerstehenden Verkaufsflächen voranzutreiben.

### Nahversorgung

- Die quantitative und qualitative Nahversorgungssituation ist hinsichtlich der Vielfalt der Betriebsstrukturen (u. a. Supermärkte, Discounter) als ausgewogen zu bewerten. Es besteht in Teilen **Optimierungsbedarf** in Bezug auf die z. T. nicht mehr vollumfänglich marktgängigen Lebensmittelanbieter (z. B. Lebensmittelsupermarkt Edeka im Ortszentrum).

- Die **Nahversorgung** wird sowohl durch Betriebe im Ortszentrum als auch durch ergänzende Standorte im nördlichen und südlichen Siedlungsbereich gewährleistet. Die abgesetzten Ortsteile erfahren aufgrund fehlender Mantelbevölkerung aktuell keine fußläufige Nahversorgung.
- Die **geplante Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes** dient als wichtige **Entwicklungsmöglichkeit** im periodischen Bedarfsbereich. Prioritär ist eine **mögliche Ansiedlung im Ortszentrum** anzusehen, da Drogeriefachmärkte über eine starke Magnetwirkung verfügen. In jedem Fall sollte der planerische und konzeptionelle Umgang mit dem Ansiedlungsvorhaben auf die **Vermeidung möglicher negativer Auswirkungen auf das Ortszentrum** hinwirken.

Handlungsbedarf ergibt sich darüber hinaus für die Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen in Barnstorf auf der einen Seite und der Sicherung des Ortszentrums als soziales, wirtschaftliches und kulturelles Zentrum auf der anderen Seite. Der Einzelhandel kann als wesentlicher (jedoch nicht einziger) Frequenzbringer, durch eine konsequente und zielführende bauleitplanerische Steuerung, seinen Beitrag dazu leisten. Der Anspruch an eine entsprechende konzeptionelle Grundlage steigt dabei weiter. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund fortschreitender Konzentrations- und Filialisierungsprozesse, der Nachfolgeproblematik im inhabergeführten Einzelhandel, dem Online-Handel und geänderten Konsumverhaltensmustern.

Entsprechende Handlungs- und Lösungsansätze sind in den nachfolgenden Teilbausteinen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes sowohl aus funktionaler als auch aus städtebaulicher Sicht zu erarbeiten.

# 5

## Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Bevor aufbauend auf die Markt- und Standortanalyse konkrete Instrumente zur konzeptionellen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung vorgestellt werden können, sind zunächst Handlungsbedarfe zur Fortentwicklung des Barnstorfer Einzelhandels und die daraus resultierenden übergeordneten Entwicklungszielstellungen für den Flecken Barnstorf zu erarbeiten.

### 5.1 ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNG DES EINZELHANDELS

Die Handlungsbedarfe für den Barnstorfer Einzelhandel sind von den bestehenden Strukturen sowie den zukünftigen Entwicklungen auf der Angebots- und Nachfrageseite abhängig. Dabei finden neben den Ergebnissen der Markt- und Standortanalyse auch die Entwicklungen der Kaufkraft, der Einwohnerzahlen sowie des Online-Handels Betrachtung.

#### 5.1.1 Vorbemerkung zu den absatzwirtschaftlichen Handlungsbedarfen

Die nachfolgend vorgestellten Handlungsbedarfe sind im kommunalen Abwägungsprozess unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zu interpretieren:

- Die absatzwirtschaftliche Betrachtung dient der **Ermittlung möglicher Handlungsbedarfe** auf Basis zukünftiger angebots- und nachfrageseitiger Entwicklung. Die Betrachtung liefert **keine „sklavische“ Grenze** – sie dient vielmehr als Leitplanke für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung.
- Geringe oder fehlende Handlungsbedarfe stellen **keinesfalls ein „Entwicklungsverbot“** dar. Insbesondere Entwicklungen im Ortszentrum sind unter Beachtung landesplanerischer Ziele und Grundsätze zu befürworten.
- Werden über diese Handlungsbedarfe hinaus Verkaufsflächen geschaffen, so sind zunächst grundsätzlich **erhöhte Umsatzumverteilungen** zu erwarten. Die **Standortfrage** ist in diesem Fall entscheidend. Eine städtebauliche Beurteilung erfolgt **einzelfallbezogen**.
- Dies impliziert, dass der hier beschriebene Handlungsbedarf im engen Kontext mit den übergeordneten Entwicklungszielstellungen und dem Zentren- und Standortkonzept zu sehen ist. Erst im Kontext des **räumlich gefassten Entwicklungsleitbilds** kann die Erfüllung der Handlungsbedarfe zur Verfolgung samtgemeindeentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

Für spezialisierte oder neuartige Anbieter sind darüber hinaus Entwicklungsspielräume auch oberhalb der hier dargestellten Angaben in den jeweiligen Warengruppen grundsätzlich denkbar, da sie in der aktuellen Form der Potenzialanalyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb des Flecken bzw. der Samtgemeinde Barnstorf gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial größtenteils neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist.

## 5.1.2 Rahmenbedingungen für die zukünftige Entwicklung

Bei der Herleitung möglicher Handlungsbedarfe für den Barnstorfer Einzelhandel werden konkret die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft, die Einwohnerentwicklung im Gemeindegebiet sowie die Entwicklung der Online-Anteile nach Sortimentsbereichen zugrunde gelegt

### Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft

Der Nettoumsatz im Einzelhandel stagnierte zwischen den Jahren 2000 und 2010 bei knapp über 400 Mrd. Euro pro Jahr. Seit etwa 2010 ist ein spürbarer Anstieg der einzelhandelsbezogenen Ausgaben festzustellen, sodass diese im Jahr 2018 bei rd. 525,0 Mrd. Euro liegen. Dies entspricht einem Wachstum von rd. 16 % in den letzten fünf Jahren. Im Gegensatz dazu sind die allgemeinen Konsumausgaben in den letzten fünf Jahren lediglich um rd. 14 % gestiegen. Der Einzelhandelsanteil an den privaten Konsumausgaben liegt nach deutlichen Rückgängen in den 2000er Jahren seit 2010 insgesamt relativ stabil bei rd. 31 %. Der spürbar gestiegene Einzelhandelsumsatz ist u. a. auf eine höhere Ausgabebereitschaft bei Lebensmitteln, hohen Umsatzsteigerungen im Online-Handel und auf das insgesamt positive Konsumklima der letzten Jahre zurückzuführen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der Nettoumsatz im Einzelhandel sowohl den stationären als auch den Online-Einzelhandelsumsatz beschreibt. Die Online-Ausgaben haben sich im gleichen Zeitraum deutlich erhöht (s. u.).

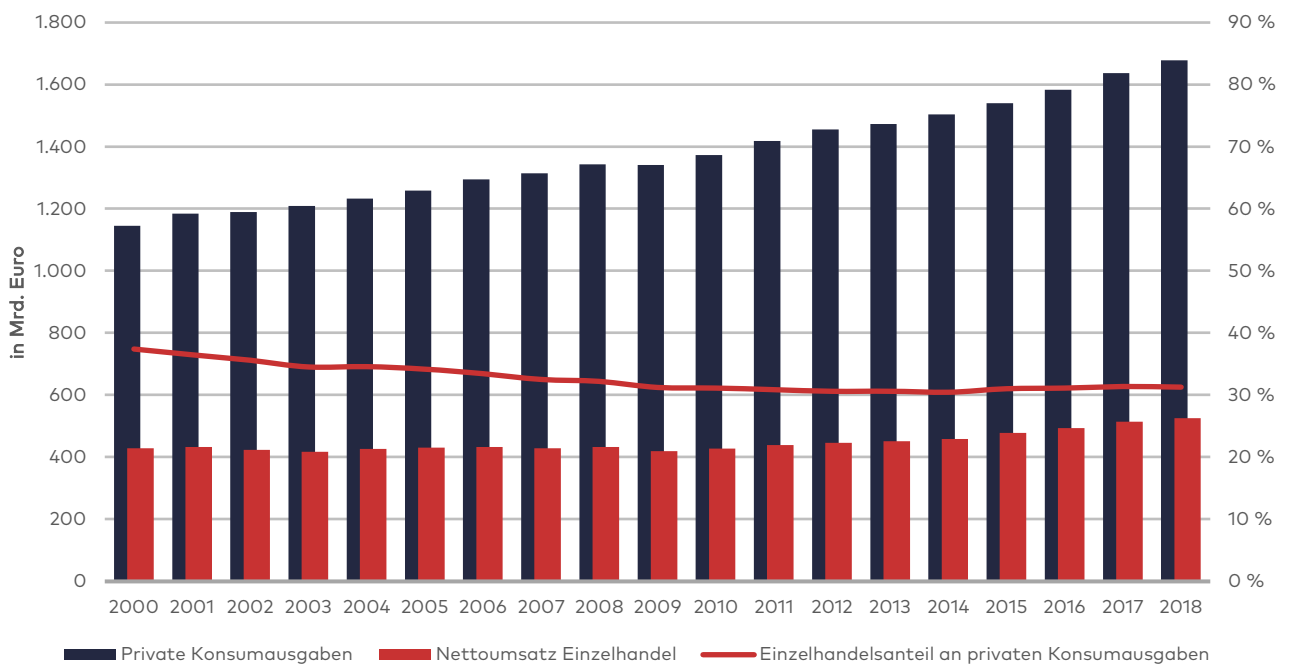


Abbildung 11: Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

In der Summe ist somit eine moderate Steigerung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben zu verzeichnen. Ob dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist angesichts aktueller Unsicherheiten in der Entwicklung des stationären Einzelhandels nicht präzise vorherzusagen. Für die Ermittlung der zukünftigen einzelhandelsseitigen Handlungsbedarfe wird daher für die nächsten Jahre eine insgesamt stagnierende Entwicklung der stationär relevanten Kauf-

kraft mit sortimentsspezifischen Unterschieden angenommen. Für einzelne Sortimente ergeben sich allerdings deutliche Unterschiede: Während die stationär relevante Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel z. B. in den nächsten Jahren aufgrund der nur moderat zu erwartenden Steigerung des Online-Anteils, der Preisentwicklung sowie dem veränderten Konsumverhalten weiter deutlich ansteigt, ist insbesondere bei innenstadtaffinen Sortimenten (z. B. Bekleidung, Unterhaltungselektronik) von einem weiteren Rückgang der stationär relevanten Kaufkraft (insb. aufgrund des weiter zunehmenden Online-Anteils) auszugehen.

### Einwohnerentwicklung im Einzugsgebiet (Samtgemeinde Barnstorf)

Zur Untersuchung der zukünftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in der Samtgemeinde Barnstorf werden Prognosedaten des Landesamtes für Statistik Niedersachsen zugrunde gelegt. Die kleinräumige Bevölkerungsprognose des Landesamtes für Statistik Niedersachsen berücksichtigt ein stärkeres Bevölkerungswachstum um rd. +2,8 % bis zum Prognosejahr 2024.

Aus der künftigen Bevölkerungsentwicklung sind somit positive Impulse im Hinblick auf das künftige einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial zu erwarten.

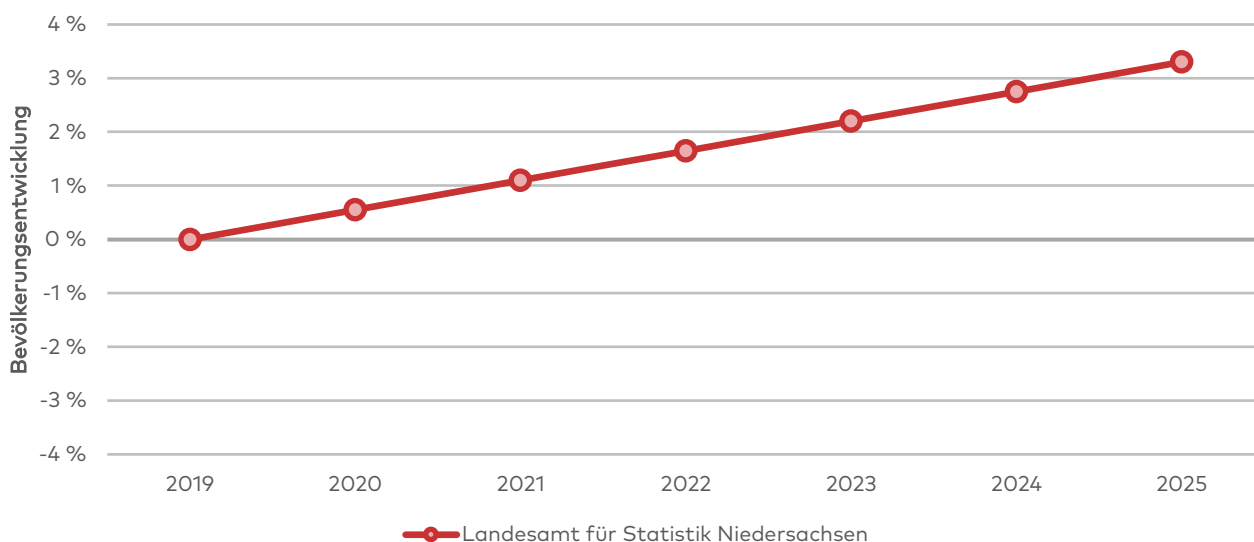
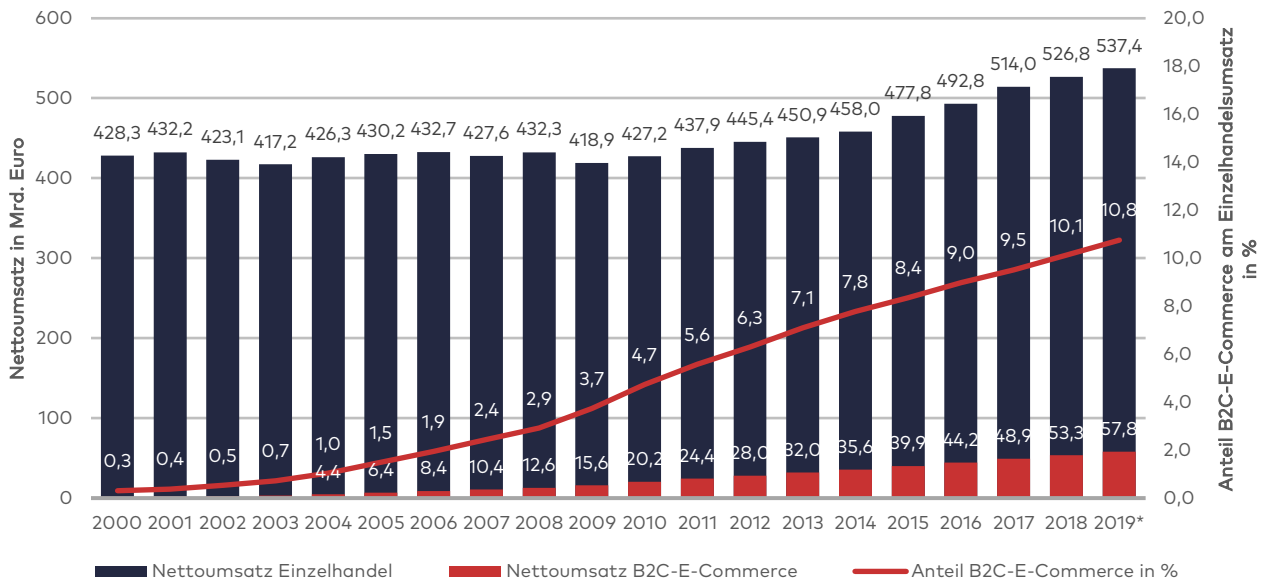


Abbildung 12: Einwohnerprognose für die Samtgemeinde Barnstorf

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Einwohnerprognose: siehe Legende.

### Entwicklung des Online-Handels

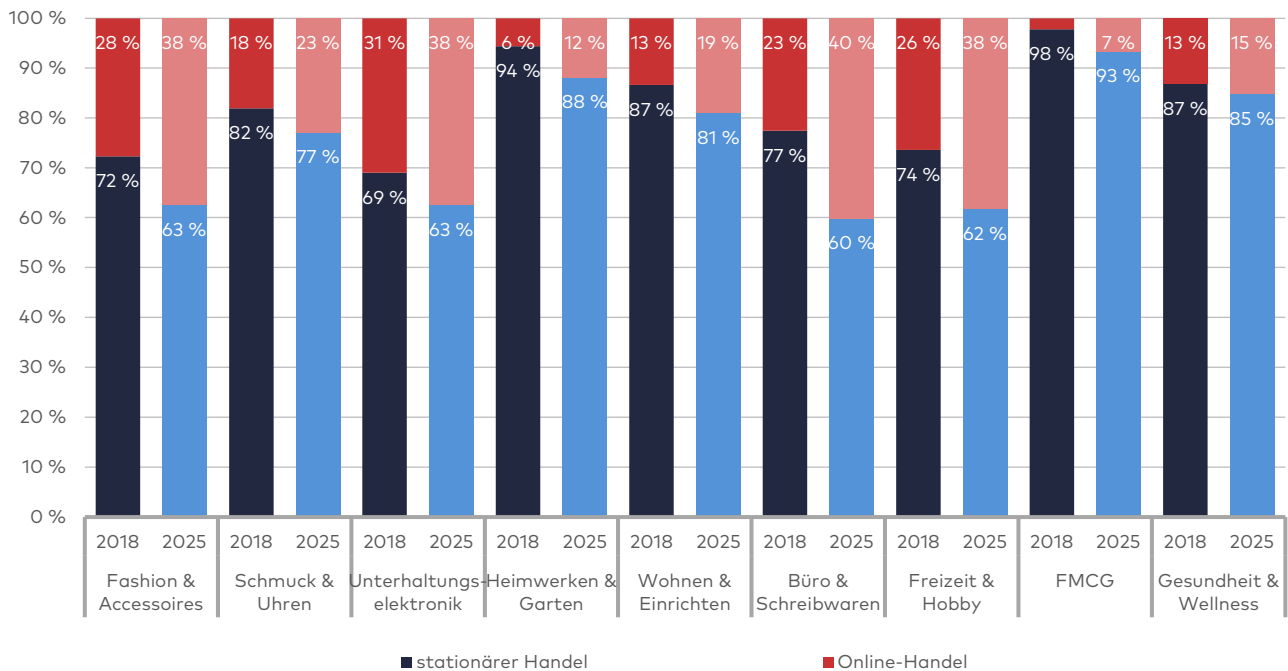
Eine besondere Herausforderung für den stationären Einzelhandel stellt der Online-Handel dar, dessen Bedeutung in Deutschland im Verlauf der letzten Jahre stetig angewachsen ist. So wird für das Jahr 2019 im Online-Segment ein Einzelhandelsumsatz von rd. 57,8 Mrd. Euro (rd. 10,8 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes) prognostiziert.



**Abbildung 13: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE); \* Prognose.

Der Anteil ist sortimentspezifisch allerdings deutlich unterschiedlich ausgeprägt. Insbesondere in den Warengruppen Papier/Büro/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte sowie Neue Medien/Unterhaltungselektronik nimmt der Online-Anteil am Gesamtumsatz im Einzelhandel stetig zu. Damit sind vor allem zentrenrelevante Sortimente und im besonderen Maße innerstädtische Leitsortimente betroffen.



**Abbildung 14: Anteil B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2016 und 2025 (Prognose)**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Handelsverband Deutschland (HDE), IFH Retail Consultants GmbH 2019, BBSR 2017; Prognose: BBE/elaboratum; FMCG = Fast Moving Consumer Goods (insb. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren).

Ob oder in welchem Maße dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist derzeit allerdings nicht präzise vorherzusagen. Aktuell vorliegende Prognosen gehen davon aus, dass der Online-Anteil im Jahr 2025 je nach Sortiment zwischen rd. 7 % und rd. 40 % liegen wird.

## Weitere Strukturmerkmale im Einzelhandel

Die Anforderungen an den Standort entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im (nahversorgungsrelevanten) Einzelhandel sind neben flächenseitigen (Flächenangebot) und verkehrsseitigen (mikro- und makroräumliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) Aspekten in erster Linie absatzwirtschaftliche Rahmenbedingungen (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Einwohnerentwicklung, Siedlungsstruktur, Zentralität des Ortes). Nicht selten wird auch die Nähe zu weiteren Betrieben des Einzelhandels gesucht, um Kopplungseinkäufe zu ermöglichen. Zudem ist der Einzelhandel zunehmend von nationalen und internationalen Konzernen geprägt. Die Konzentrationstendenzen betreffen im besonderen Maße den Lebensmitteleinzelhandel.

## Mögliche sortimentspezifische Entwicklungsimpulse

Die heutige Einzelhandelszentralität des Flecken Barnstorf in Bezug auf die Samtgemeinde beträgt rd. 0,55, wobei jedoch sortimentspezifisch deutliche Unterschiede erkennbar sind. Hieraus erwachsen für einige Warengruppen mögliche Entwicklungsimpulse in Form von Handlungsbedarfen zur Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben.

Insbesondere in den Warengruppen des täglichen Bedarfes entspricht eine Bindung der lokalen Kaufkraft dem grundzentralen Versorgungsauftrag. Aus den dargestellten Entwicklungsimpulsen (siehe Abbildung 15) ergeben sich gewisse Handlungsbedarfe für die Mehrheit der Warengruppen.

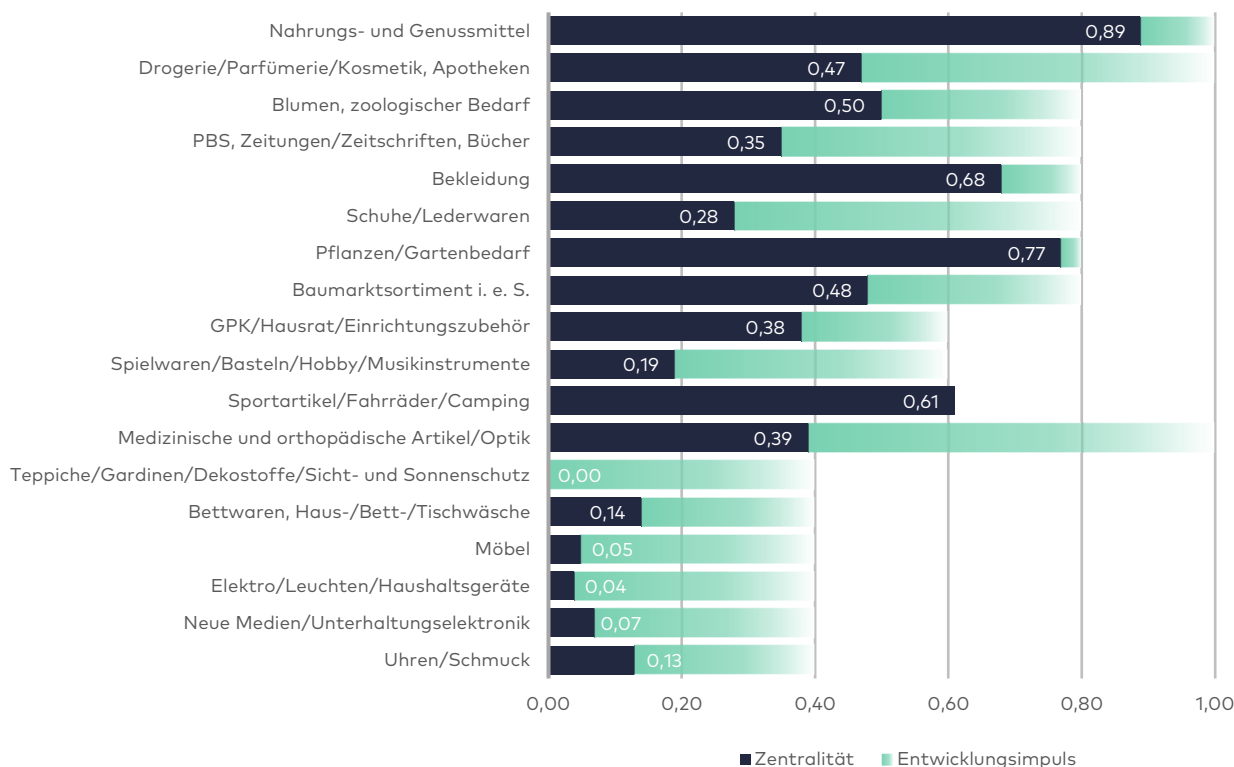


Abbildung 15: Sortimentspezifische Zentralität und Ziel-Zentralität






Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik.

Für den Flecken Barnstorf ergeben sich damit samtgemeindeentwicklungspolitisch und versorgungsstrukturell begründbare Handlungsbedarfe v. a. in den Warengruppen Drogerie/Parfümiers/Kosmetik und dem weiteren kurzfristigen Bedarfsbereiches sowie in der Warengruppe medizinische und orthopädische Artikel/Optik.

### Zusammenfassung der relevanten Rahmenbedingungen

Eine zusammenfassende Übersicht zur Entwicklung der für die zu ermittelnden Handlungsbedarfe zugrunde gelegten Parameter ist Tabelle 11 zu entnehmen.

**Tabelle 11: Relevante Rahmenbedingungen zur Ableitung absatzwirtschaftlicher Handlungsbedarfe für Barnstorf**

Rahmenbedingung	Impuls	Entwicklungsperspektive für Barnstorf bis 2024
Demografische Entwicklung		Positive Einwohnerentwicklung bei zunehmend höherem Anteil älterer Menschen
Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft		moderate Steigerung mit Zunahme des Online-Anteils und sortimentsbezogenen Unterschieden (z. B. periodischer Bedarfsbereich)
Entwicklung der Verkaufsflächenansprüche der An-		leichte Impulse bei Filialisten insbesondere im periodischen Bedarfsbereich
Entwicklung des Online-Handels		konstant steigender Online-Anteil mit deutlichen sortimentspezifischen Unterschieden
Versorgungsstrukturelle und stadtentwicklungspolitische Impulse		sortimentspezifische Entwicklungspotenziale im Rahmen des den qualifizierten Grundbedarf umfassenden Versorgungsauftrages

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

### 5.1.3 Handlungsbedarfe für die Einzelhandelsentwicklung in Barnstorf

Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie der möglichen Entwicklungsimpulse ergeben sich für den Flecken Barnstorf bis 2024 Handlungsbedarfe, die in der Tabelle 12 in qualitativer Form dargestellt werden.

**Tabelle 12: Warengruppenspezifische Handlungsbedarfe für Barnstorf bis 2024**

Warengruppe	Handlungsbedarf	Entwicklungsmöglichkeiten & Zielstellung
Nahrungs- und Genussmittel	■ □ □	Erhalt und Stärkung der Bestandsbetriebe; Aufwertung des Edeka-Marktes als zentraler Frequenzbringer des Ortszentrums
Drogerie, Parfümerie & Kosmetik	■ ■ ■	Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes zur Sicherung und Stärkung der Versorgung im Bereich Drogeriewaren
sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich	■ □ □	Sicherung der bestehenden Fachgeschäfte und Angebotserweiterung durch Randsortimente eines Drogeriefachmarktes
Fashion & Accessoires	■ ■ □	Erhalt und Stärkung der Bestandsbetriebe unter besonderer Beachtung der Konkurrenz zum Online-Handel
Heimwerken & Garten	■ □ □	Erhalt und Stärkung der bestehenden Bau- und Pflanzenfachmärkte sowie des Raiffeisenmarktes zur Versorgung der Samtgemeinde mit entsprechenden Waren
Freizeit & Hobby	■ □ □	Stärkung des bestehenden Sportgeschäfts und des angeschlossenen Fan-Shops als wichtige Magnetbetriebe im regionalen Kontext
Gesundheit & Wellness	■ ■ □	Etablierung eines kleineren Sanitätshauses zur Bereitstellung entsprechender Angebote vor dem Hintergrund des demographischen Wandels
Wohnen & Einrichten	■ □ □	Unterstützung von kleinflächigen Vorhaben mit gemischtem Warensortiment
Elektronik & Haushaltsgeräte	□ □ □	Geringer Handlungsbedarf in Anbetracht des Wettbewerbsumfeldes und der grundzentralen Versorgungsfunktion
Uhren & Schmuck	□ □ □	Geringer Handlungsbedarf in Anbetracht des Wettbewerbsumfeldes und der grundzentralen Versorgungsfunktion

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; ■■■ = hoher Handlungsbedarf vorhanden; □□□ = geringer Handlungsbedarf vorhanden.

Die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale verdeutlicht Handlungsbedarfe in verschiedenen Warengruppen. Der Flecken Barnstorf übernimmt als Grundzentrum eine Versorgungsfunktion für die Samtgemeinde Barnstorf im Bereich des qualifizierten Grundbedarfs. Dieser Aufgabe wird Barnstorf aktuell mit bereits guten Ausstattungskennwerten im kurzfristigen Bedarfsbereich in großen Teilen gerecht.

Entwicklungen im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** sollten daher vornehmlich zur bedarfsgerechten Angebotssicherung an samtgemeindeentwicklungspolitisch und konzeptionell gewünschten Standorten (insb. zentraler Versorgungsbereich und Nahversorgungsstandorte) und zur Aufwertung des zentralen Lebensmittelvollsortimenters im Zentrum erfolgen. Die Handlungsbedarfe im Bereich **Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheke** umfassen die Qualifizierung des Angebotes durch die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes. Auf aktuelle Planungen gehen die folgenden konzeptionellen Bestandteile des Konzeptes dezidiert ein.

In den sonstigen Warengruppen des **kurzfristigen Bedarfsbereiches** ist der Erhalt der Bestandsstrukturen, insb. der kleineren Fachgeschäfte zur Versorgung der Bevölkerung essentiell. Mögliche Angebotserweiterungen können durch die Randsortimente eines möglichen Drogeriefachmarktes erwirkt werden.

In den Warengruppen des **mittelfristigen Bedarfsbereiches** – insbesondere Fashion & Accessoires – liegt der höchste Handlungsbedarf im Erhalt und der

Stärkung der bestehenden Betriebe in Konkurrenz zum Online-Handel. Darüber hinaus sollten in den weiteren Warengruppen die Bestandsbetriebe in ihrer Funktion gesichert werden und mögliche Erweiterungen des Sortimentsmix angestrebt werden.

In der Warengruppe **Medizinische und orthopädische Artikel/Optik** wird auf Grundlage der absatzwirtschaftlichen Betrachtungen die Ansiedlung eines entsprechenden Fachgeschäftes (z. B. Sanitätshaus) empfohlen. Weitere Potenziale in den Warengruppen des **langfristigen Bedarfsbereiches** ergeben sich höchstens in Form von Arrondierungsspielräumen oder durch Vorhaben mit gemischtem Warensortiment.

## 5.2 ÜBERGEORDNETE ENTWICKLUNGSZIELSTELLUNGEN FÜR BARNSTORF

Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen des Flecken Barnstorf bestmöglich entsprechende Zielperspektive sollen nach Teilräumen differenzierte, übergeordnete Entwicklungszielstellungen verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung angestrebt werden:

1. **Stärkung der gesamten Gemeinde:** Erhalt und Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion des Flecken Barnstorf für die Samtgemeinde. Erhöhung der Einkaufsqualität bei gleichzeitiger Ausschöpfung der sortimentspezifischen Entwicklungsmöglichkeiten sowie Sicherung und Stärkung der Einzelhandelszentralität.
2. **Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches:** Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Barnstorf durch Ergänzung des Angebotes und Etablierung leistungsfähiger Strukturen. Bündelung von Nahversorgungsangeboten und Nutzungen jenseits des Einzelhandels als Frequenzbringer und belebender Faktor für den zentralen Versorgungsbereich. Inwertsetzung der Bahnhofstraße als zentraler Einkaufsstraße mit Aufenthalts- und Verweilqualität in Verbindung zum Bahnhof sowie Berliner Platz. Verfolgung der Entwicklungszielstellungen bei gleichzeitiger Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die Nahversorgung.
3. **Sicherung und Stärkung der Nahversorgung:** Gewährleistung einer wohnortnahen Grundversorgung im Flecken Barnstorf durch eine Sicherung und Stärkung sinnvoller Standorte (insb. ZVB und Nahversorgungsstandorte) mit fußläufiger Nahversorgungsfunktion bei gleichzeitiger Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich. Qualifizierung des Angebotes durch die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes und Bedenken der Änderungen im Kundenverhalten im Zuge des demografischen Wandels.

Abbildung 16 veranschaulicht zusammenfassend die übergeordneten Entwicklungszielstellungen für den Flecken Barnstorf.

<b>1. Ziel</b> <b>Stärkung der gesamten Gemeinde</b>	<b>2. Ziel</b> <b>Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches</b>	<b>3. Ziel</b> <b>Sicherung und Stärkung der Nahversorgung</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhalt und Stärkung der Funktion als Grundzentrum für die Samtgemeinde Barnstorf</li> <li>▪ Erhöhung der Einkaufsqualität</li> <li>▪ Ausschöpfung der sortiments-spezifischen Entwicklungsmöglichkeiten</li> <li>▪ Sicherung und Stärkung der Einzelhandelszentralität</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stärkung des Ortszentrums durch Ergänzung des Angebotes und Etablierung leistungsfähiger Strukturen</li> <li>▪ Bündelung von Nahversorgungsangeboten und Nutzungen jenseits des Einzelhandels als Frequenzbringer und belebender Faktor für den zentralen Versorgungsbereich</li> <li>▪ Inwertsetzung der Bahnhofstraße als zentraler Einkaufsstraße mit Aufenthalts- und Verweilqualität in Verbindung zum Bahnhof und zum Berliner Platz</li> <li>▪ gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung vermeiden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sicherung und Stärkung sinnvoller Standorte mit fußläufiger Nahversorgungsfunktion</li> <li>▪ Qualifizierung des Angebotes durch die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes</li> <li>▪ gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche vermeiden</li> <li>▪ Bedenken der Änderungen im Kundenverhalten im Zuge des demografischen Wandels</li> </ul>

**Abbildung 16: Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Barnstorf**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Zwischen diesen jeweils unterschiedlichen Zielen ist nachfolgend ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium zu entwickeln, sodass die Verfolgung des einen Zieles nicht die Umsetzung eines anderen Zieles gefährdet. Vor diesem Hintergrund erfolgt in den nächsten Schritten eine räumliche und inhaltliche Konkretisierung der übergeordneten Entwicklungszielstellungen in Form eines Zentren- und Standortkonzeptes, einer Liste zentrenrelevanter und zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente (Sortimentsliste für den Flecken Barnstorf) sowie in Form von bei Standortfragen anzuwendenden Steuerungsleitsätzen.

# 6 Einzelhandelskonzept für Barnstorf

Aufbauend auf die Markt- und Standortanalyse und abgeleitet aus den Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung werden im Folgenden ein Zentren- und Standortkonzept, eine Liste zentren- und zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente sowie die bei Standortanfragen anzuwendenden Steuerungsleitsätze für den Flecken Barnstorf entwickelt.

## 6.1 ZENTRENKONZEPT

Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzeptes ist die räumliche und funktionale Festlegung der zu empfehlenden künftigen zentralen Versorgungsbereiche. Die hierbei zugrunde zulegenden Kriterien werden in Kapitel 4.5 detailliert vorgestellt.

### 6.1.1 Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien von zentralen Versorgungsbereichen

Die Innenstädte und Ortszentren sowie die Nebenzentren und Nahversorgungszentren sind als Ausprägung zentraler Versorgungsbereiche städtebaurechtliches Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Zentrale Versorgungsbereiche bilden die essentielle Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

#### Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich ergänzend verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Durch die Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB. Darüber hinaus sieht § 5 Abs. 2 BauGB vor, dass im Flächennutzungsplan die Ausstattung des Gemeindegebiets mit zentralen Versorgungsbereichen dargestellt werden kann, um Einzelhandelskonzepten als informelles Planungsinstrument stärkeres rechtliches Gewicht zu verleihen. Schließlich ist die hervorgehobene Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche auch als Grundsatz der Raumordnung (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 Satz 3 ROG) eine Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung. Nach dieser Vorschrift sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen.

## Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich, je nach Größe und Struktur einer Kommune, ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus einem Innenstadt-/Ortszentrum, aus Neben- oder Stadtteilzentren sowie Grund- bzw. Nahversorgungszentren (siehe Abbildung 17). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Gemeindegebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtstädtische Standortsystem.

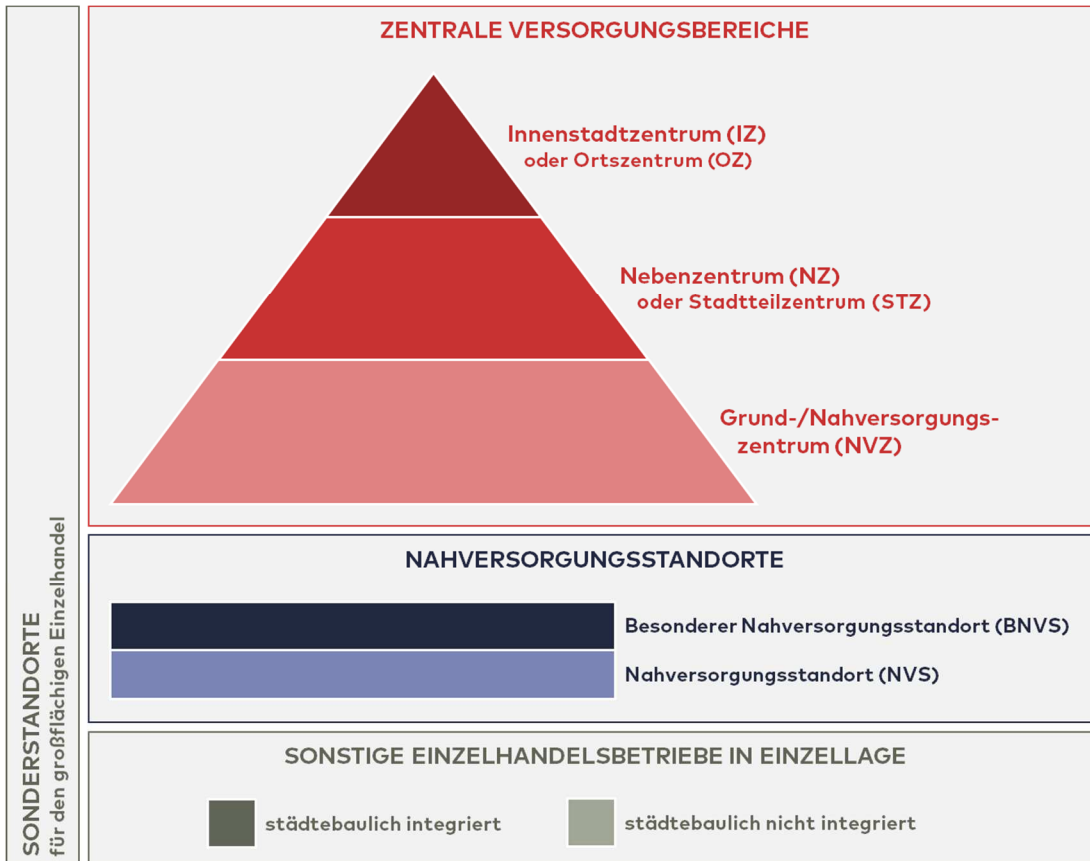


Abbildung 17: Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Die einzelnen Zentrentypen unterscheiden sich hinsichtlich der Tiefe und der Breite der Versorgungsfunktion:<sup>34</sup>

1. **Innenstadt-/Gemeinde-/Ortszentren** verfügen über einen großen Einzugsbereich (i. d. R. gesamtes Stadt/Gemeindegebiet, ggf. weiteres Umland) und bieten regelmäßig ein breites Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches an.
2. **Neben-/Stadtteilzentren** verfügen über einen mittleren Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Bereiche der Gemeinde) und bieten regelmäßig ein größeres Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz- und mittelfristigen (ggf. auch langfristigen) Bedarfsbereiches an.
3. **Grund-/Nahversorgungszentren** verfügen über einen kleinen Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. Zentren kleinerer Orte) und bieten ein begrenztes Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurzfristigen (ggf. auch Teilbereiche des mittel- und langfristigen) Bedarfsbereiches an.

<sup>34</sup> Vgl. Kuschnerus/Bischopink/Wirth 2018, S. 101.

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandelskonzepten),
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.<sup>35</sup>

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.<sup>36</sup>

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist, dass der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sind, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung – zu erfüllen.<sup>37</sup>

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt.<sup>38</sup>

---

## EIN ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH IST EIN

- räumlich abgrenzbarer Bereich,
- der nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich übernimmt,
- eine integrierte Lage aufweist und durch vorhandene Einzelhandelsnutzung – häufig ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebote – geprägt ist.

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.<sup>39</sup>

---

<sup>35</sup> Vgl. Bundestag 2004: Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.

<sup>36</sup> Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

<sup>37</sup> Vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06.

<sup>38</sup> Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

<sup>39</sup> Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

In der Planungspraxis ist die Beurteilung, ob bestimmte Lagen noch als zentrale Versorgungsbereiche mit der Funktion eines Grund- oder Nahversorgungszentrums einzustufen sind zuweilen überaus anspruchsvoll. Regelmäßig ergeben sich Streitfälle bei zwar städtebaulich integrierten Bereichen mit einer historischen Zentrenfunktion, die aber nur über eine eingeschränkte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus verfügen. Standortbereiche, die nicht über eine ausreichende Größe und ein Spektrum von Waren und Dienstleistungen sowie keinen marktgängigen Lebensmittelmarkt verfügen, können gemäß aktueller Rechtsprechung keine zentrale Versorgungsfunktion in größeren Städten übernehmen und sind somit bei fehlender Entwicklungsperspektive (z. B. in Form konkreter Potenzialflächen) nicht als zentraler Versorgungsbereich einzustufen.<sup>40</sup>

Sind die Definition und hierarchische Struktur von zentralen Versorgungsbereichen durch die erläuterte Rechtsprechung hinreichend gegeben, fehlen allgemein gültige Kriterien für eine räumliche Abgrenzung. Insbesondere für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen von Einzelhandelskonzepten sind diese unabdingbar, um eine transparente Vorgehensweise zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist der konkrete Bezugsraum für die vom Gesetzgeber vorgesehene Schutzfunktion zu berücksichtigen. Wird im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB auf die faktischen (tatsächlichen) Gegebenheiten abgestellt, ist hiervon abweichend bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen eines Einzelhandelskonzepts auch der Erhalt und die **Entwicklung** (i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a sowie § 11 Abs. 3 BauNVO) solcher zu betrachten.

Abbildung 18 veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Bestandsstruktur hinausgeht.

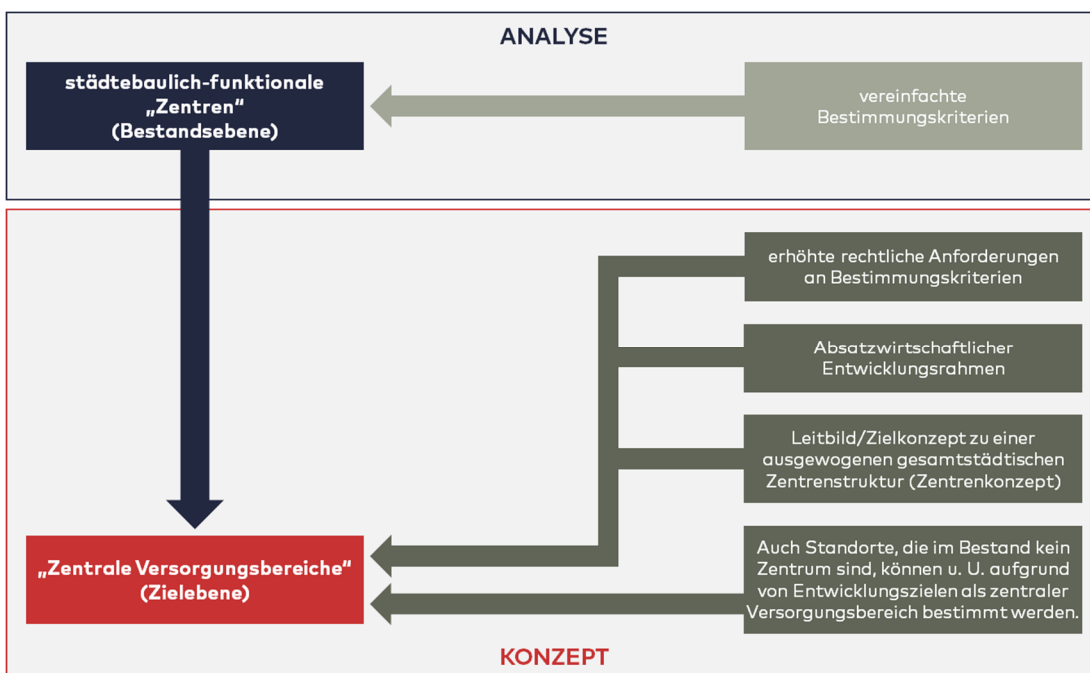


Abbildung 18: Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

<sup>40</sup> Vgl. OVG NRW Urteil 15. Februar 2012 – AZ: 10 A 1770/09.

Im Rahmen der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer gewissen erforderlichen Nutzungsmischung und -dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche zugrunde gelegt:

---

## FESTLEGUNGSKRITERIEN FÜR ZENTRALE VERSORGBEREICHE

### Aspekte des Einzelhandels

- Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,
- aktuelle und/oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional).

### Sonstige Aspekte

- Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.),
- städtebauliche Gestaltung und Dichte, stadthistorische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums,
- integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets,
- verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen,
- ggf. Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung.

Zur Darstellung der Gesamtattraktivität des zentralen Versorgungsbereiches werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche Missstände im Zentrum erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.<sup>41</sup>

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches als Ganzem beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren näher untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können.<sup>42</sup>

Grundsätzlich sollte die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs parzellenscharf vorgenommen werden, um der Anforderung späterer Bauleitplanverfahren an eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit gerecht zu werden. Von einer parzellenscharfen Abgrenzung sollte in begründeten Einzelfällen abgewichen werden, etwa wenn

---

<sup>41</sup> Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG NRW bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG, Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07).

<sup>42</sup> Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

- kartografische Parzellenstrukturen nicht (mehr) mit realen Grundstücksnutzungen übereinstimmen (insofern ist neben der Parzellenstruktur auch die Baulichkeit vor Ort zugrunde zu legen),
- in einem Bereich homogener Grundstückszuschnitte bestimmte einzelne Grundstücke den Rahmen sprengen, also etwa gegenüber der Mehrzahl der anderen besonders tief geschnitten sind, und daher nur in Teilen zum zentralen Versorgungsbereich hinzugefügt werden sollten oder
- wenn potentielle, empfohlene Entwicklungsflächen nur angeschnitten werden.

### 6.1.2 Zentrenstruktur von Barnstorf

Für den Flecken Barnstorf sind bisher im Rahmen von kommunalen oder regionalen Konzepten keine zentralen Versorgungsbereiche definiert worden. Im Rahmen der städtebaulichen Analyse (siehe Kapitel 4.5) konnte im zentralen Bereich des Kernsiedlungsbereiches das Ortszentrum Barnstorf als zentrale Einzelhandelslage identifiziert werden, welche die wichtigen Eigenschaften eines zentralen Versorgungsbereiches aufweist. Darüber hinaus weist der Standortbereich Poggenkuhle durch die vorherrschende Angebotsbündelung sowie ein anstehendes Planvorhaben eine gewisse Funktionsbündelung auf.

Entsprechend wird im Rahmen dieses Konzeptes das **Ortszentrum Barnstorf** als **zentraler Versorgungsbereich** definiert.

Darüber hinaus lassen keine weiteren Standorte eine gewisse Funktionsbündelung und eine aus Einzelhandelssicht zu bewertende Agglomeration erkennen, welche die genannten erforderlichen Merkmale für zentrale Versorgungsbereiche aufweisen. Von dieser Bewertung unberührt bleibt die Tatsache, dass Einzelstandorte von Nahversorgungsbetrieben durchaus gewisse Versorgungsfunktionen übernehmen können und sollten – etwa Versorgungsfunktionen für den unmittelbaren Nahbereich. Im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes werden weitere Standortkategorien definiert (siehe Kapitel 6.2).

### 6.1.3 Ortszentrum Barnstorf

Das Ortszentrum Barnstorf ist hinsichtlich der Ausdehnung der größte zusammenhängende, städtebaulich integrierte Geschäftsbereich des Flecken Barnstorf. Dieser weist städtebauliche Zentrenmerkmale wie z. B. eine gewisse städtebauliche Dichte, Nutzungsmischung und urbanes Leben auf. Eine detaillierte städtebauliche Analyse des zentralen Versorgungsbereiches findet sich in Kapitel 4.5. Das Ortszentrum Barnstorf übernimmt die gesamtstädtische Versorgungsfunktion für den qualifizierten Grundbedarf.

#### Räumliche Ausprägung

Das Ortszentrum Barnstorf umfasst diejenigen Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere die Bereiche mit relevanten Kundenläufen sowie wesentliche für die Gesamtfunktionalität des Zentrums wichtige zentrenergänzende Funktionen. Die Festlegungsempfehlung orientiert sich im Wesentlichen an den vorhandenen Bestandsstrukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen für den Flecken Barnstorf.

Es ergibt sich auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen sowie der Entwicklungsziele im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (siehe Kapitel 6.1.1) begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches:

- In Wohnlagen eingebettet, erstreckt sich das Ortszentrum Barnstorf entlang der Achsen der B 51 (hier: Osnabrücker Straße) und Bahnhofstraße.
- Im westlichen Bereich begrenzt das Grundstück des Lebensmittelmarktes an der Osnabrücker Straße 4 den zentralen Versorgungsbereich, im Osten wird die Ausdehnung durch die Bahngleise sowie den Berliner Platz begrenzt.
- Der Lagebereich des Rathauses sowie entlang der Brinkstraße bildet einen nördlichen Fortsatz des ZVB im zentralen Bereich.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in Abbildung 19 für das Ortszentrum Barnstorf dargestellt.

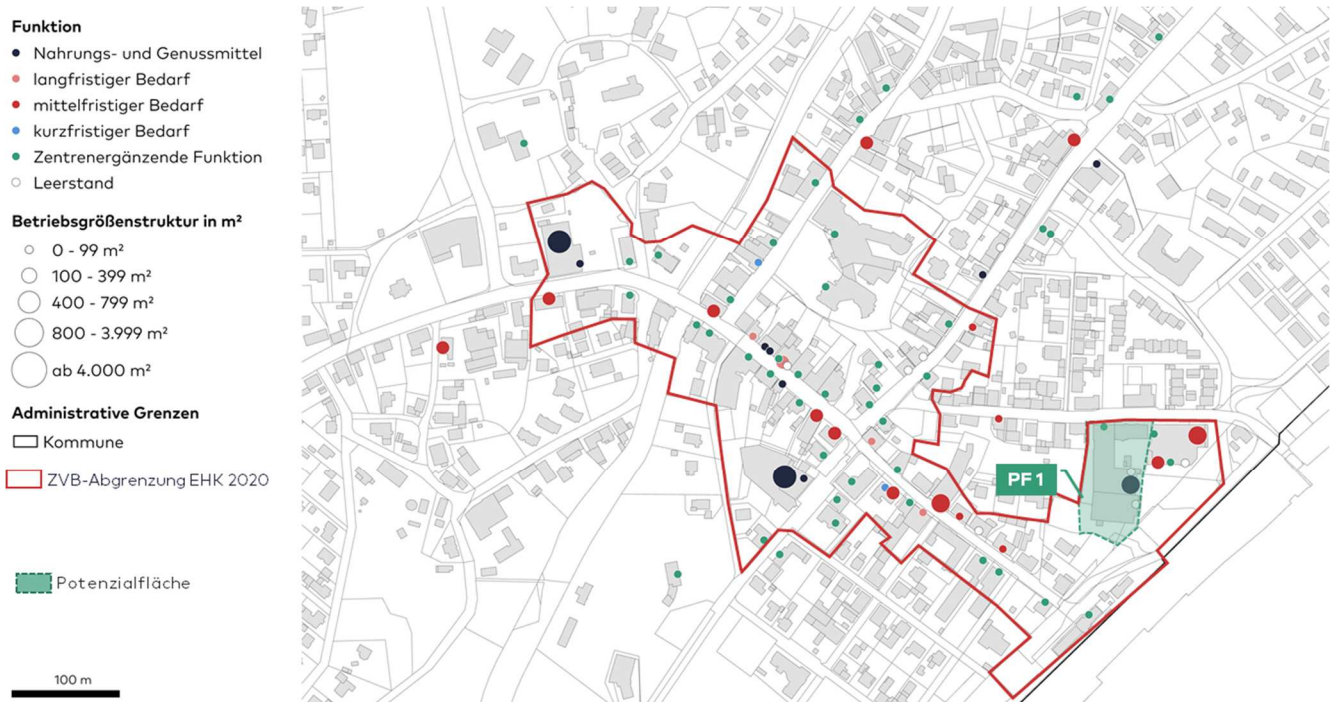


**Abbildung 19: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Barnstorf**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2019; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Samtgemeinde Barnstorf.

## Potenzialflächen

Die weitestgehend geschlossenen Strukturen im Ortszentrum Barnstorf bieten in begrenztem Maße Potenzialflächen, die ggf. zur Etablierung von Einzelhandelsstrukturen geeignet sind (siehe Abbildung 20). Der Flecken bzw. die Samtgemeinde Barnstorf hat in den vergangenen Jahren konsequent eine Nachverdichtung des Ortszentrums vorangetrieben, um bestehende Baulücken zu schließen. Vor diesem Hintergrund lassen sich nur noch bedingt Potenzialflächen identifizieren



**Abbildung 20: Potenzialflächen im Ortszentrum Barnstorf**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2019; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Samtgemeinde Barnstorf.

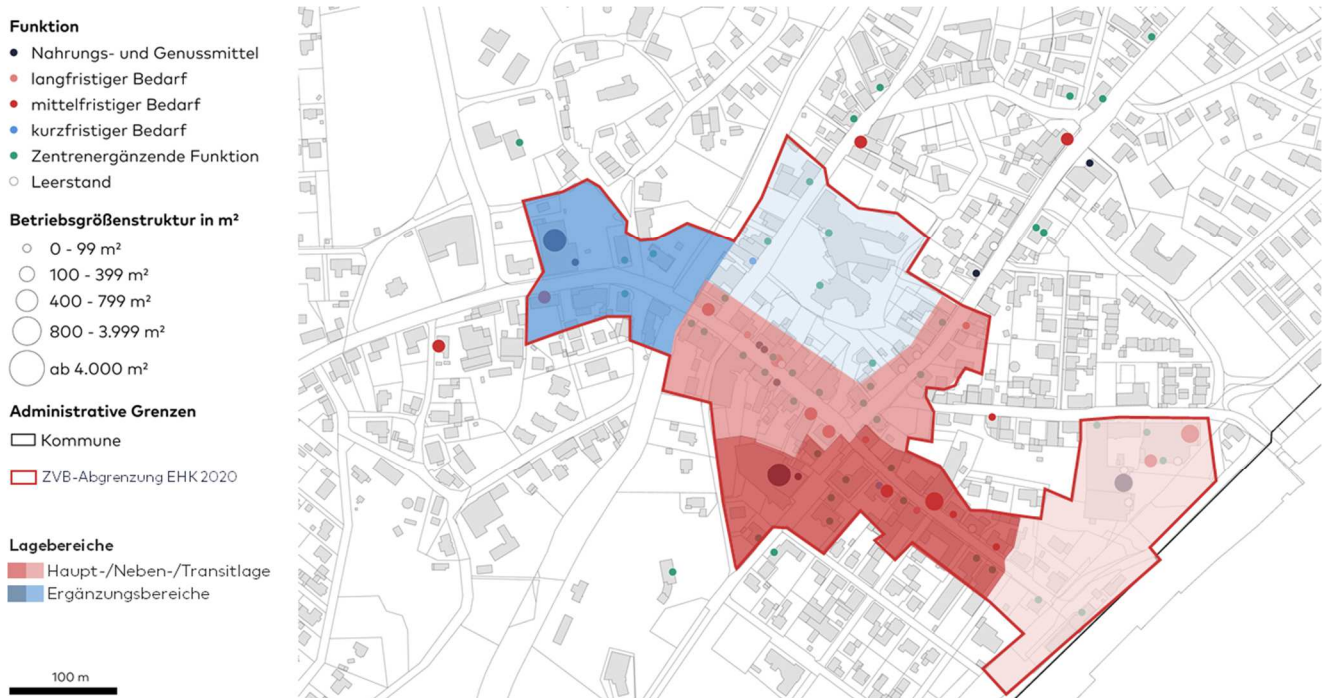
Es erfolgt eine Kurzbewertung der Potenzialfläche im Ortszentrum Barnstorf in Bezug auf ihre Standorteignung und ihren städtebaulich-funktionalen Beitrag zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches:

**Die Potenzialfläche** stellt eine derzeit in Teilen mindergenutzte Bestandsimmobilie sowie unbebaute Fläche dar. In diesem Standortbereich bestehen Flächenpotenziale für Einzelhandelsbetriebe mit größeren Verkaufsflächen. Der Standortbereich ist jedoch aufgrund bestehender Problematiken in Bezug auf Verkehr und der damit verbundenen eingeschränkten Erreichbarkeit aktuell schwierig vermarktbare. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen sowie der Randlage im ZVB sind mögliche Entwicklungsimpulse durch eine einzelhandelsseitige Wiedernutzung stark von der jeweiligen Nutzung abhängig.

Weitere Potenzialflächen sind im Ortszentrum in Form von leerstehenden oder mindergenutzten Ladenlokalen verfügbar. Des Weiteren sollte bei leerstehenden Ladenlokalen eruiert werden, inwieweit eine Zusammenlegung mit angrenzenden Geschäftseinheiten möglich ist, um so marktadäquate, größere Verkaufsflächeneinheiten zu schaffen.

### Innere Organisation

Das Ortszentrum Barnstorf ist kein homogenes Gebilde, sondern kann in verschiedene Lagekategorien differenziert werden. Zur inneren Gliederung des zentralen Versorgungsbereiches werden Hauptlage, Transitlage, Nebenlage sowie die Ergänzungslagen näher betrachtet. Die Einordnung erfolgt anhand der baulichen und handelsprägenden Struktur.



**Abbildung 21: Innere Organisation des Ortszentrums Barnstorf**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2019; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Samtgemeinde Barnstorf.

Die **Hauptlage (Bahnhofstraße/Friedrich-Plate-Straße)** erstreckt sich im Wesentlichen entlang der beiden namensgebenden Straßenzüge. Die Lage ist geprägt durch eine kleinteilige Einzelhandelsstruktur mit inhabergeführten Fachgeschäften sowie den strukturprägenden Vollsortimenter EDEKA. Aufgrund fehlender Ankernutzungen sind die Passantenfrequenzen im südöstlichen Bereich auf einem relativ geringen Niveau, während der Lebensmittelvollsortimenter im westlichen Bereich als Ankernutzung fungiert und hohe Passanten- sowie PKW-Frequenzen generiert. Es besteht ein hoher städtebaulich-funktionaler Zusammenhang durch eine relativ hohe Handelsdichte.

## LAGESPEZIFISCHE EMPFEHLUNGEN: HAUPTLAGE

- Sicherung und Stärkung der bestehenden Einzelhandelsfunktion
- Entwicklung von frequenzabhängigen und frequenzerzeugenden Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben
- Prüfung von Erweiterungsmöglichkeiten des Edeka-Marktes zum Erreichen einer marktgängigen Verkaufsflächendimensionierung sowie einer barrierefreien Modernisierung
- Aufwertung der Aufenthaltsqualität durch Akzentuierung der kleineren Platzlagen und Aufwertung des Stadtmobiliars
- **Zielperspektive:** Frequenzlage mit klassischen Handelsnutzungen und Aufenthaltsqualität

Die **Transitlage (B51)** erstreckt sich über den Straßenverlauf der B 51 zwischen Hunte und der nördlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Barnstorf und umfasst im Wesentlichen die entlang der Bundesstraße gelegenen Nutzungen. Die Lage ist insbesondere durch die eingeschränkte Aufenthaltsqualität aufgrund der hohen Verkehrsbelastung und der Barrierewirkung der B 51 geprägt. Andererseits ist die Bundesstraße einer der wichtigsten Frequenzbringer für den Barnstorfer Einzelhandel. Insbesondere die Parksituation

entlang der Langen Straße ist im Zuge der Ortskernsanierung mitbetrachtet worden. Der Lagebereich ist geprägt durch einen höheren Anteil an Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben und somit einem schwächeren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang aufgrund einer im Vergleich zur Hauptlage geringeren Einzelhandelsdichte.

---

## LAGESPEZIFISCHE EMPFEHLUNGEN: TRANSITLAGE

- Stärkung der eher schwach ausgeprägten Handelsfunktion und der Vielfalt der inhabergeführten Fachgeschäfte sowie Gastronomiebetriebe
- Vermeidung von Trading-Down-Tendenzen durch restriktiven Umgang mit weiteren Vergnügungsstättenansiedlungen
- Schaffung von Querungsmöglichkeiten abseits des Kreuzungsbereiches
- Prüfung von Nutzungsmöglichkeiten für leerstehende Ladenlokale (insb. auch für handelsferne Nutzungen wie z.B. Dienstleistung und Wohnen) im nördlichen Bereich
- **Zielperspektive:** Fokusbereich für kleinteilige Nutzungen (inhabergeführte Fachgeschäfte, Gastronomie, Dienstleister) mit hoher Sichtbarkeit

Die **Nebenlage (Bahnhof/Berliner Platz)** umfasst den Bereich des Bahnhofs sowie den Standortbereich des Berliner Platzes im östlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Barnstorf. Hier besteht aufgrund der eher schwierigen Verkehrsführung sowie der fehlende städtebaulich-funktionale Zusammenhang zur Hauptlage eine zum Teil eher schwache Prägung durch Einzelhandel.

---

## LAGESPEZIFISCHE EMPFEHLUNGEN: NEBENLAGE (BAHNHOF/BERLINER PLATZ)

- Potenzialbereich für großflächige Nutzungen (Einzelhandel, ergänzende Nutzungen) unter Beachtung der verkehrsseitigen Restriktionen
- Qualifizierung des Bahnhofsbereiches durch bahnhofsaffine Nutzungen
- Stärkung der Anbindung des Berliner Platzes durch Schaffung eines Wegeleitsystems im Ortszentrum
- Schaffung von kulturellen Angeboten in Kooperation mit Vereinen
- städtebauliche Aufwertung des Berliner Platzes
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität entlang der Bahnhofstraße durch Implementierung von Stadtmobiliar
- **Zielperspektive:** Schwerpunktraum für frequenzunabhängige sowie bahnhofsaffine Nutzungen; Attraktive Verbindungsachse zwischen Hauptlage und Ankunftspunkt Bahnhof

Insgesamt werden im Ortszentrum Barnstorf zwei Ergänzungslagen mit unterschiedlicher Zweckbestimmung ausgewiesen. Die **Ergänzungslage „Nahversorgung“** umfasst im Wesentlichen die Nutzungen an der Osnabrücker Straße im westlichen Bereich der Hunte und ist eindeutig geprägt durch den dort verorteten Netto-Discountmarkt. Die Lage verfügt über einen relativ geringen Anteil an Einzelhandelsbetrieben und zentrenergänzenden Funktionen, steht aber in einem städtebaulich-funktionalen Zusammenhang zum Ortskern. Die **Ergänzungslage „Rathaus“** umfasst im Wesentlichen den nordwestlichen Lagebereich des Ortszentrums und ist durch das Rathaus sowie arrondierende weitere Nutzungen und

eine Bündelung öffentlicher Funktionen und demnach wenig durch Einzelhandel geprägt. Beide Bereiche weisen eine deutlich untergeordnete Zentrenfunktion auf.

---

## LAGESPEZIFISCHE EMPFEHLUNGEN: ERGÄNZUNGLAGEN

- Sicherung und Stärkung der nahversorgungsrelevanten Angebote als Ergänzung des Ortszentrums
- Abgestimmte Werbemaßnahmen für den gesamten Ortskern im Eingangsbereich des Ortszentrums
- Ergänzung des Handelsangebotes des Ortskerns in Abstimmung mit der Haupt- und Transitlage
- Stärkung der Verbindungsfunktion zur Hauptlage der Bahnhofstraße
- **Zielperspektive „Nahversorgung“:** Eingangstor des zentralen Versorgungsbereichs mit Fokus auf Nahversorgung
- **Zielperspektive „Rathaus“:** Schwerpunktraum für öffentliche Einrichtungen, zentrenergänzende Funktionen und geeignete Gastronomienutzungen

### Erstellung eines Ortskernkonzeptes

Ansiedlungsvorhaben außerhalb des Ortszentrums sowie die Digitalisierung als Grundlage einer völlig veränderten Konsumkultur greifen in vielerlei Hinsicht in die Entwicklungen des Barnstorfer Ortskerns ein – sowohl ökonomisch als auch gesellschaftlich. Der Ortskern Barnstorf als historisches Zentrum mit Identität und Aufenthalts- sowie Lebensqualität steht vor der Herausforderung, sich neu zu positionieren. In der heutigen Zeit basiert ein attraktiver Ortskern nicht nur auf einem breiten Einzelhandelsangebot. Vielmehr spielt ein ausgewogener Nutzungsmix eine besondere Rolle. Gastronomische Betriebe erzeugen Aufenthaltsqualität und gerade in besonderen Platzlagen ein spezielles Flair. Gleichzeitig erhöhen zentrenergänzende Funktionen die Kundenfrequenz im Zentrum. Dazu können neben Dienstleistungen wie Fotostudios oder Frisören auch kulturelle, soziale oder öffentliche Einrichtungen beitragen. Die Förderung dieses Nutzungsmix im Zusammenspiel mit einer ansprechenden Gestaltung des Ortszentrums bilden wichtige Grundlagen für die **Erstellung eines Ortskernkonzeptes für den Flecken Barnstorf**.

### Etablierung von Kompetenz-Ankerpunkten

Neben dem Einzelhandel spielen auch die zentrenergänzenden Funktionen als Frequenzbringer eine wichtige Rolle für die Funktionsvielfalt des Ortszentrums. Es sollte daher auf die Sicherung bereits bestehender zentrenergänzender Funktionen sowie die gezielte Neuansiedlung solcher Funktionen, wie z. B. Banken und Ärzte im Ortszentrum hingewirkt werden. Für das Ortszentrum Barnstorf empfiehlt sich zudem die Etablierung von Ankerpunkten an denen Einzelhandel, Dienstleistungen und weitere Funktionen eine gebündelte Angebotskompetenz aufweisen. Beispiele hierfür sind z. B. Einzelhandelsbetriebe mit regionalspezifischen Produkten und gastronomischen Angeboten. Auch im gesundheitsorientierten Bereich bietet sich die Etablierung von Kompetenz-Ankerpunkten an – gerade vor dem Hintergrund des demografischen Wandels. So ist z. B. die Kombination aus verschiedenen Ärzten, einer Apotheke, altengerechtem Wohnen sowie Einzel-

handelsbetrieben wie Sanitätshäusern und Anbietern von Reformwaren eine zukunftsfähige Form, das Ortszentrum belebt zu halten. Ein etablierter „Gesundheitscluster“ kann entscheidend höhere Besucherfrequenzen erzeugen als die einzelnen Betriebe für sich alleine.

### Steuerung von Vergnügungsstätten

Das Kernsiedlungsgebiet Barnstorfs ist aktuell in verschiedenen Bereichen durch Vergnügungsstätten vorgeprägt (insb. Spielhallen und Wettbüros). In erhöhtem Maß sind davon die Strukturen entlang der B 51 sowie weitere Lagen im Ortszentrum (z. B. Brinkstraße) betroffen.

Um die Ansiedlung von Vergnügungsstätten steuern und die städtebaulichen Störpotenziale (z. B. Trading-Down-Prozesse, Verdrängung von gewünschten Nutzungen, Unterbrechung von Lauflagen) minimieren zu können, empfiehlt sich die Aufstellung eines Vergnügungsstättenkonzeptes. Ziel ist es eine gesamtstädtische Leitlinie für eine städtebaulich verträgliche Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu verfassen, eine einheitliche Bewertungsstruktur für Vergnügungsstättenansiedlungen zu gewährleisten und Transparenz für alle Akteure zu schaffen. Die Konzepterstellung basiert auf drei zentralen Bausteinen (siehe Abbildung 22): Im ersten Schritt erfolgt eine Analyse und Bewertung der aktuellen Angebotsstrukturen im gesamten Gebiet des Flecken bzw. der Samtgemeinde Barnstorf. Dabei werden die bestehenden Vergnügungsstätten erhoben und ihre Integration in das städtebauliche Umfeld bewertet. Unterschieden wird nach den Unterarten Spiel, Freizeit und Erotik, welche allgemein unterschiedliche Störpotenziale aufweisen. Gleichzeitig wird für Bereiche, welche zum Zeitpunkt der Bestandserhebung noch nicht durch Vergnügungsstätten vorgeprägt sind, eine städtebauliche und planungsrechtliche Gefährdungsabschätzung auf Basis der Ansiedlungsstrategien der Vergnügungsstättenbetreiber erstellt.

Im zweiten Schritt werden verschiedene Steuerungsszenarien angedacht und eine gesamtstädtische Zielsetzung erarbeitet. Dabei wird regelmäßig abgewogen, ob Vergnügungsstätten im Ortszentrum zugelassen werden sollten und inwieweit sich andere Bereiche des Flecken bzw. der Samtgemeinde Barnstorf als Ansiedlungsraum eignen.

Im letzten Schritt wird anhand der Zielsetzung ein Prüfraster zur Beurteilung von Ansiedlungswünschen von Vergnügungsstätten in Abhängigkeit von der Unterart der Vergnügungsstätte und dem vorgesehenen Standort entwickelt. Im Ergebnis werden Gebietskategorien bzw. konkrete Standortbereiche definiert, die:

- als Positivstandorte für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten bewertet werden,
- als Negativstandorte für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten definiert werden,
- als Standort mit einer ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten definiert werden.

Für eine Anwendbarkeit der Ansiedlungsstrategien werden Empfehlungen gegeben, wie diese mittels unterschiedlicher bauleitplanerischer Instrumente umgesetzt bzw. dauerhaft gesichert werden können. Des Weiteren werden Empfehlungen für Bereiche ausgesprochen, für die innerhalb des Gebiets des Flecken bzw. der Samtgemeinde Barnstorf bauleitplanerischer Handlungsbedarf erkennbar ist.



Abbildung 22: Ablaufschema zur Erstellung eines Vergnügungsstättenkonzeptes

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Ein Vergnügungsstättenkonzept dient somit der Steuerung von Vergnügungsstätten, der Minimierung ihrer städtebaulichen Störpotenziale und der Erhaltung eines ansprechenden Ortsbildes.

#### 6.1.4 Planvorhaben Drogeriefachmarkt

Aktuell steht in Barnstorf die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes in der Diskussion. Entsprechend der aufgezeigten Handlungsbedarfe stellt ein entsprechendes Vorhaben eine wichtige Möglichkeit zur Verbesserung der grundzentralen Versorgungsfunktion des Flecken Barnstorf für die Samtgemeinde dar. Grundsätzlich empfiehlt sich aus gutachterlicher Sicht, Ansiedlungsbestrebungen von Drogeriefachmärkten auf die Haupt- bzw. Ortszentren der Kommunen zu lenken, um die Frequenzwirkung dieser Betriebe gewinnbringend für die bestehenden Fachgeschäfte nutzen zu können. Dies gilt insbesondere, da Drogeriefachmärkte gemischte Warensortimente aufweisen, welche Teile der Sortimentsstruktur von Ortszentren kleiner Kommunen abdecken und damit in Konkurrenz zu den bestehenden Fachgeschäften treten können (siehe Abbildung 23).

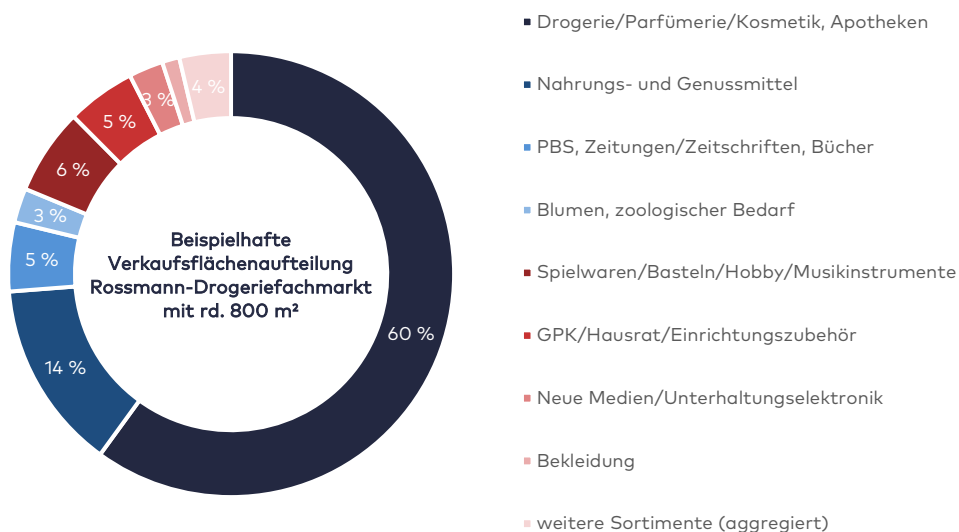


Abbildung 23: Drogeriefachmärkte mit hybriden Betriebskonzepten (Kleinkaufhäuser)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Basis laufender Bestandserhebungen.

Aufgrund der Frequenzwirkung und Kopplungsmöglichkeiten von Drogeriefachmärkten sowie möglicher Auswirkungen, welche bei Ansiedlungen außerhalb der Ortszentren auf bestehende Einzelhandelslagen entstehen können, sollte eine entsprechende Ansiedlung nach den folgenden Handlungsprioritäten geprüft werden:

1. Ansiedlung im zentralen Versorgungsbereich **Ortszentrum Barnstorf**
2. **Versorgungssicherung** im Bereich Drogeriewaren durch Ansiedlung in einem Lagebereich außerhalb des Ortszentrums

### Prüfung der Ansiedlung im Ortszentrum

Bereits im Vorlauf der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes ist das Vorhaben an die Samtgemeinde Barnstorf herangetragen worden. Die Kommune hat dabei die Ansiedlung prioritär im Ortszentrum Barnstorf geprüft, welches auch aus fachgutachterlicher Perspektive den Positivbereich für dieses Vorhaben darstellt. Insbesondere die Nebenlage am Berliner Platz bietet Flächenpotenziale für die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes.

Nach intensiver Prüfung hat die Kommune jedoch festgestellt, dass die Flächen aufgrund verkehrstechnischer Einschränkungen nicht für die Ansiedlung eines entsprechend frequentierten Marktes geeignet sind. Relevant war dabei nach Auskünften der Kommune insbesondere:

- *„Die Verkehrssituation im Bereich des Bahnhofes zeigt sich seit vielen Jahren als problematisch und war u.a. ausschlaggebend für den ALDI-Markt, den Standort am Berliner Platz aufzugeben.*
- *Samtgemeinde und Flecken verfolgen das Ziel, möglichst viel Verkehr auf die Schiene zu verlegen. Dafür ist es erforderlich, den Nutzern der Bahn ein möglichst problemloses Erreichen der neu angelegten Parkplätze am Bahnhof zu ermöglichen. Dieses führte u.a. zur Einbahnstraßenregelung in der Bahnhofstraße. Dennoch kommt es immer wieder zu Rückstausituationen insbesondere in der Kampstraße, verursacht durch starken Verkehr auf der B51. Diese Situation wird sich weiter verschlechtern, solange es keine Ortsumgehung für Barnstorf gibt. Die Planungen dafür laufen bereits seit mehr als 60 Jahren. Eine Realisierung der Umgehungsstraße ist noch nicht sichergestellt. Sie wird frühestens in 10 Jahren gebaut.*
- *Durch PKW-Verkehr zum und vom Bahnhof und den regelmäßigen Busverkehr (ÖPNV-Haltestelle am Bahnhof) sind Bahnhofs- und Kampstraße stark in Anspruch genommen. Jeder zusätzliche Verkehr verschlechtert die Situation insbesondere für die Bahnnutzer aber auch für alle Anlieger (u.a. Wohnanlage „50plus“).*

Entsprechend ist im Konsens zwischen Politik und Verwaltung aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit im Ortszentrum eine Ansiedlung am Standort Poggenkuhle (Combi/Lidl) im südlichen Bereich des Kernsiedlungsbereiches angestrebt worden.<sup>43</sup>

---

<sup>43</sup> Der gutachterliche Auftrag liegt in diesem Zusammenhang in der Schaffung eines rechtssicheren Umgangs mit dem Vorhaben am genannten Vorhabenstandort.

Die verkehrlichen Einschränkungen werden insbesondere durch die Einbahnstraßenführung entlang der Bahnhofstraße und der engen Ausgestaltung der Kampstraße bedingt. **Die Kampstraße ist aus Sicht der Verwaltung und der Politik in ihrer Ausgestaltung nicht für entsprechende Verkehrsbelastungen im Zuge des Anliefer- und Kundenverkehrs geeignet.** Zudem entstehen in den Stoßzeiten größere Rückstaus entlang der Kampstraße im Übergang zur B 51, sodass die dort bestehenden Wohnlagen stärkeren Lärm- und Abgasimmissionen ausgesetzt wären. Hier ist insbesondere die verkehrliche Eingangssituation in die Kampstraße durch die baulichen Gegebenheiten als verbesserungsbedürftig anzusehen.

### Versorgungssicherung im Bereich Drogeriewaren an einem Alternativstandort

Die Lenkung des Vorhabens auf den Standortbereich Poggenkuhle dient vor allem der Sicherung der Versorgungsfunktion im Sortimentsbereich Drogeriewaren. Aus gutachterlicher Sicht bildet der Vorhabenstandort einen Alternativstandort im Kernsiedlungsbereich, der bereits eine Versorgungsfunktion für die Samtgemeinde übernimmt. Weitere Standorte haben sich im Zuge der Bestandserhebung nicht als Potenzialstandorte dargestellt, da im Gebiet des Flecken Barnstorf insbesondere durch die vorgenommenen Baulückenvermarktung und -schließung der Kernsiedlungsbereich erfolgreich nachverdichtet wurde. Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick über den Ablauf des Umgangs mit dem Ansiedlungsvorhaben des Drogeriefachmarktes.

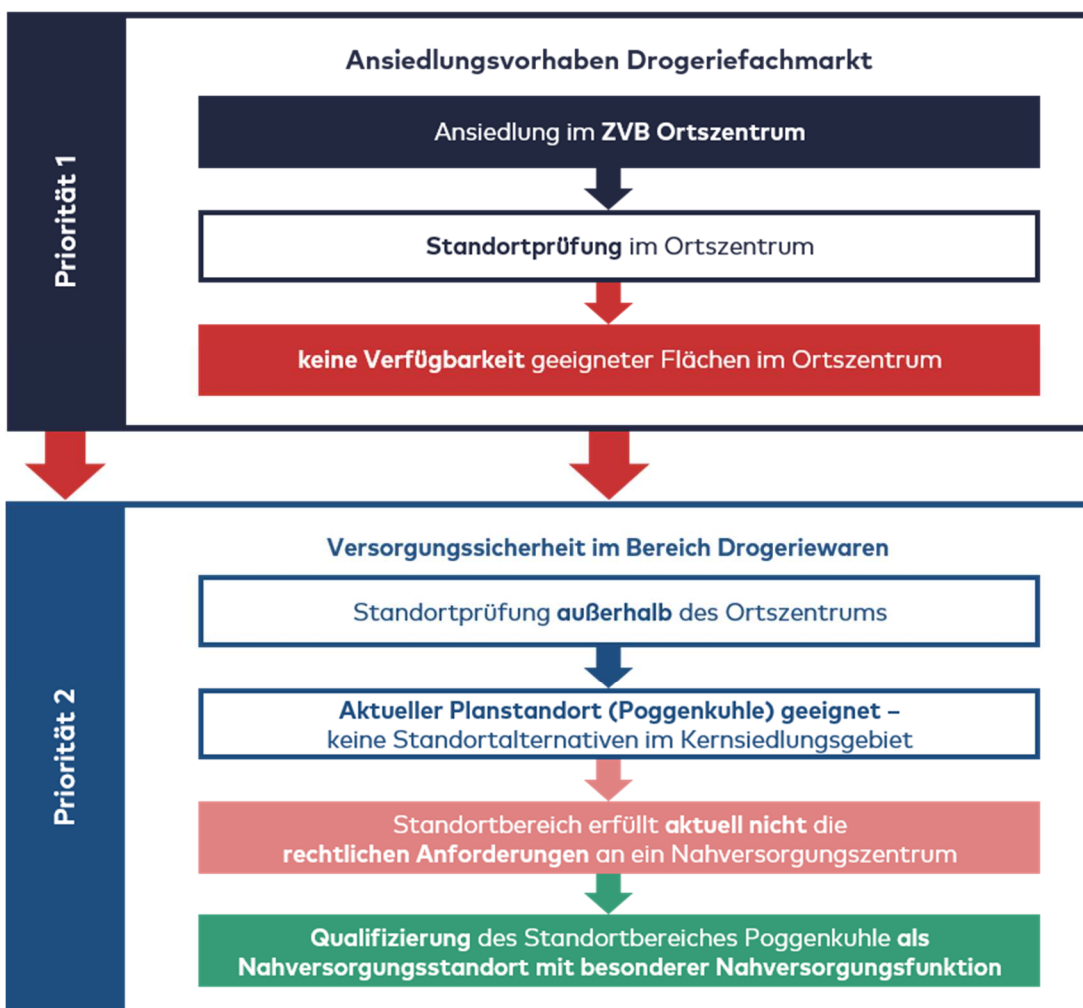


Abbildung 24: Ablaufschema – Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes in Barnstorf

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Wie in Abbildung 24 dargestellt, ist in zweiter Priorität zunächst geprüft worden, inwiefern der Standortbereich Osnabrücker Straße/Poggenkuhle aktuell die Kriterien für ein Nahversorgungszentrum erfüllt. Da diese aktuell nicht erfüllt werden, wird der Standort als Nahversorgungsstandort mit besonderer Bedeutung für die Nahversorgung eingestuft. Eine entsprechende Analyse des Standortbereiches erfolgt in Kapitel 6.2.2. **Eine Ansiedlung im Standortbereich Poggenkuhle außerhalb des Ortszentrums bedeutet für das Ortszentrum als wichtigstes Zentrum der Kommune deutliche Einschränkungen in seinen Entwicklungsmöglichkeiten.** Durch die Kopplung von drei strukturprägenden Nahversorgungsbetrieben würde am Standort Poggenkuhle ein deutliches Gegengewicht zum Ortszentrum entstehen. **Bei einer Realisierung des Drogeriefachmarktes am Standort Poggenkuhle sind aus gutachterlicher Sicht entsprechend für das Ortszentrum alternative Konzepte zur Belebung der Einzelhandelslagen zu finden (s. Entwicklungsziele für den ZVB Ortszentrum Barnstorf).**

## 6.2 NAHVERSORGUNGSKONZEPT

Die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur wurde in Kapitel 4.6 bereits tiefergehend analysiert. Vor diesem Hintergrund werden im folgenden Kapitel Empfehlungen zur Erhaltung und Verbesserung der Nahversorgung in Barnstorf ausgesprochen.

Zu den spezifischen Rahmenbedingungen des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in Barnstorf zählt neben der Bündelung von Nahversorgungsangeboten im Ortszentrum (Edeka, Netto), eine räumliche Konzentration der großen nahversorgungsrelevanten Anbieter (Lidl, Combi) in Siedlungsrandlage entlang der Osnabrücker Straße (B 51). Dieser Standortbereich bildet aufgrund von Flächenrestriktionen im Ortszentrum den Planstandort für die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes. Nördlich des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum, jedoch städtebaulich sehr gut integriert und mit einer hohen räumlichen Bedeutung für die Nahversorgung, befindet sich mit einem Lebensmitteldiscounter (Penny) ein weiterer strukturprägender Nahversorgungsbetrieb.

Insgesamt ist die Nahversorgungssituation aus quantitativer und qualitativer Sicht für den Bereich Nahrungs- und Genussmittel als gut zu bewerten. Es ist jedoch festzustellen, dass insbesondere der Lebensmittelvollsortimenter als zentraler Frequenzbringer des Ortszentrums hinsichtlich der Verkaufsfläche und des Marktauftrittes nicht oder nur bedingt den Kundenansprüchen an moderne Märkte genügt.

### 6.2.1 Versorgungskriterien der Nahversorgungsanalyse

Um die Versorgungsqualität und die **räumliche Erreichbarkeit** der Angebote zu verdeutlichen, wird eine Gehzeit von rd. 10 min als Qualitätskriterium der fußläufigen, wohnungsnahen Versorgung angenommen. In der nachfolgenden Analyse der Nahversorgungsstruktur sind die Nahbereiche der filialisierten Lebensmittelmärkte durch Gehzeit-Isochronen um den Angebotsstandort herum gekennzeichnet. Sofern Siedlungsbereiche innerhalb der abgebildeten Isochronen liegen, kann dort von einer ausreichenden fußläufigen Nahversorgung ausgegangen werden. In Gebieten außerhalb dieser gekennzeichneten Bereiche ist die räumliche Nahversorgungssituation als nicht optimal zu bewerten.

Diese Gehzeit-Isochronen entsprechen einer Annäherung an die realen Bedingungen vor Ort. In Abhängigkeit von der Dichte der Wohnbebauung, topografischen Gegebenheiten, städtebaulichen/naturräumlichen Barrieren und dem Wettbewerbsumfeld sollte für die einzelfallbezogene Betrachtung ein an den örtlichen Gegebenheiten orientierter **situativer Nahbereich** abgegrenzt werden, der sich an den oben genannten Faktoren orientiert. Für Barnstorf ist die Darstellung der Nahversorgungsisochronen als erste Einschätzungshilfe zu verstehen. So kann z. B. auch die Ausweisung eines deutlich über den **wohnungsnahen Bereich** (rd. 10 min Gehzeit) hinausgehenden Nahbereichs in begründeten Ausnahmefällen zielführend sein, um bislang und auch zukünftig dauerhaft unterversorgte Siedlungslagen (z. B. aufgrund zu geringer Mantelbevölkerung) einzuschließen, die im Einzugsbereich des Vorhabenbetriebs liegen. Solche **wohnnahen Bereiche** umfassen i. d. R. bis zu 10 min Fahrzeit mit dem Fahrrad oder annähernd 2 km Radfahrtdistanz und orientieren sich an siedlungsräumlichen Zusammenhängen, Radwegenetzen sowie städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren.

Weitere konzeptionelle Empfehlungen leiten sich aus den **quantitativen und qualitativen Versorgungskriterien** ab, die u. a. folgende Aspekte berücksichtigen können:

- Verkaufsfläche in m<sup>2</sup>
- Zentralität
- Verkaufsflächenausstattung (in m<sup>2</sup> je Einwohner)
- Verkaufsflächenanteile nach Lagebereich (ZVB, sonstige städtebaulich integrierte Lage, städtebaulich nicht integrierte Lage)
- Betriebstypenmix
- Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp
- Verkaufsflächenausstattung (in m<sup>2</sup> je Einwohner) nach Betriebstyp

Auch diese Qualitätskriterien wurden bei der Ausweisung von Nahversorgungsstandorten und Entwicklungszielen der Nahversorgung berücksichtigt. So kann z. B. ein Lebensmittelvollsortimenter im Standortverbund mit einem Lebensmitteldiscounter aufgrund der möglichen Komplettierung bzw. Verbesserung des Betriebstypenmixes die Nahversorgungssituation verbessern, obwohl er keinen wesentlichen Beitrag zur Optimierung der (rein) räumlichen Nahversorgung liefert. Ebenso kann die Verlagerung eines Lebensmittelmarktes aus einer städtebaulich nicht integrierten Lage in eine städtebaulich integrierte Lage bei gleichzeitiger (leichter) Verkaufsflächenerweiterung trotz eingeschränkter absatzwirtschaftlicher Handlungsbedarfe einen positiven Beitrag zur Nahversorgungsstruktur liefern.<sup>44</sup>

### 6.2.2 Kriterien für Nahversorgungsstandorte

Neben dem zentralen Versorgungsbereich wird in Barnstorf die Ausweisung von Nahversorgungsstandorten geprüft, die aufgrund ihrer Bedeutung für die Nahversorgung zu sichern und ggf. weiterzuentwickeln sind. Dabei handelt es sich i. d. R. um Einzelhandelsstandorte von solitären Lebensmittelmärkten und (in

---

<sup>44</sup> Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der Verkaufsflächenerweiterung und räumlichen Verlagerung sind natürlich trotzdem i. d. R. im Rahmen einer einzelfallbezogenen Verträglichkeitsanalyse zu prüfen.

Ausnahmefällen) um kleinere Einzelhandelsagglomerationen mit z. T. ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben, die eine strukturell bedeutsame Nahversorgungsfunktion übernehmen. Sie erfüllen jedoch nicht die rechtlichen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche (vgl. Kapitel 6.1.1). Die gezielte Ausweisung solcher Nahversorgungsstandorte und die nähere planerische Befassung mit ihnen tragen begünstigend dazu bei, die Nahversorgung im Flecken bzw. in der Samtgemeinde Barnstorf dauerhaft zu sichern sowie gezielt und nachfragegerecht weiterzuentwickeln.

Die Prüfung von Nahversorgungsstandorten in diesem Bericht orientiert sich an den Bestandsstrukturen des Flecken Barnstorf. Um auch zukünftige, zum Zeitpunkt der Konzeptausarbeitung noch nicht absehbare Standortentwicklungen bewerten zu können, werden im Folgenden die durch das Einzelhandelskonzept vorgegebenen Kriterien für Nahversorgungsstandorte aufgeführt.

---

## KRITERIEN FÜR NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

- Der Standort ist **städtebaulich integriert**, d. h. der Standort steht im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zu größeren Gebieten mit Wohnbebauung bzw. ist idealerweise von dieser umgeben.
- Der Standort ist in das **Netz des ÖPNV** eingebunden, d. h. es befindet sich ein regelmäßig frequentierter Haltepunkt des ÖPNV in unmittelbarer Nähe, mindestens jedoch in 300 m Entfernung.
- **Zentrale Versorgungsbereiche werden geschützt**, d. h. der Nahbereich des ZVB überschneidet sich nicht mehr als unwesentlich mit dem Nahbereich des Standortes (Ausnahme: „Anschmiegen“, siehe Steuerungsleitsätze).
- Der Standort trägt wesentlich zur **Sicherung und/oder Optimierung der Nahversorgung** bei, z. B.:
  - **Sicherung/Optimierung der räumlichen Nahversorgung:** Der Vorhabenbetrieb weist eine Versorgungsfunktion für die Wohnsiedlungsbereiche im Nahbereich auf.
  - **Sicherung/Optimierung der quantitativen Nahversorgung:** Der Vorhabenbetrieb leistet einen Beitrag zur Verbesserung der Verkaufsflächenausstattung (z. B. bei einer deutlich unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung).
  - **Sicherung/Optimierung der qualitativen Nahversorgung:** Der Vorhabenbetrieb leistet einen Beitrag zur Verbesserung des Betriebstypenmixes bzw. zum Erhalt attraktiver Nahversorgungsstrukturen (z. B. bei fehlendem oder nicht marktgängigen Lebensmittelvollsortimenter).

### Standort Bremer Straße (Penny)

Der Standort Bremer Straße (Penny) ist als städtebaulich integriert zu bewerten, liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Flecken Barnstorf und übernimmt eine Versorgungsfunktion vorrangig für den nordöstlichen Siedlungsbereich im Hauptort Barnstorf – insbesondere im discountorientierten Segment. Die Entfernung zum südlich gelegenen ZVB Ortszentrum Barnstorf beträgt rd. 250 m. Damit überschneiden sich teilweise die Nahbereiche des Penny-Marktes und der im ZVB verorteten Lebensmittelmärkte. Dies ist aufgrund der z.T. unterschiedlichen Betriebstypen allerdings in Teilen zu relativieren.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt für den MIV über die Bremer Straße (B 51) und ist als sehr gut zu bewerten. Eine angemessene Anbindung an den ÖPNV besteht aufgrund erhöhter Gehwegentfernung zu den nächstgelegenen Bushaltestellen jedoch nicht. Der Standort ist allerdings über Fußwege entlang der B 51 mit dem Ortszentrum verknüpft. Neben dem Lebensmitteldiscounter Penny und einem Konzessionär sind am Standort gegenwärtig keine weiteren Einzelhandelsbetriebe verortet.

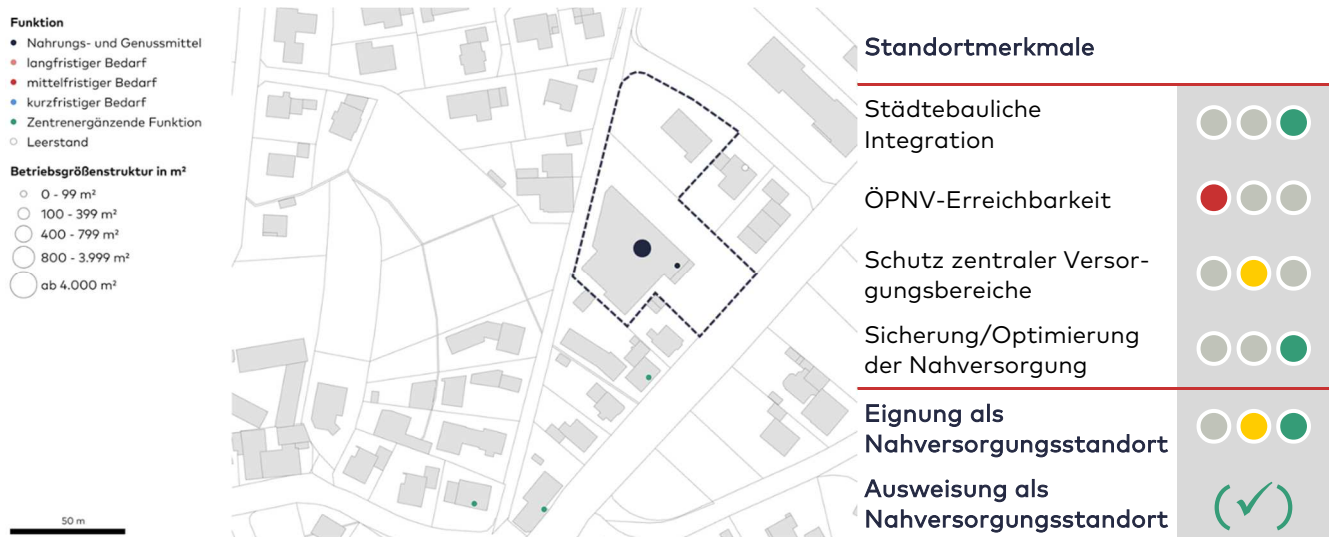


Abbildung 25: Bewertung des Standortes Bremer Straße (Penny)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2019; Kartengrundlage: Samtgemeinde Barnstorf.

Der Standort Bremer Straße (Penny) nimmt für die wohnortnahe Grundversorgung in den umliegenden Siedlungsbereichen eine wichtige Funktion ein. Vor dem Hintergrund der Anforderungen des LROP an Nahversorgungsstandorte zur ÖPNV-Anbindung wird der Standort daher als perspektivischer Nahversorgungsstandort ausgewiesen. Vor diesem Hintergrund werden folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen ausgesprochen:

## ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

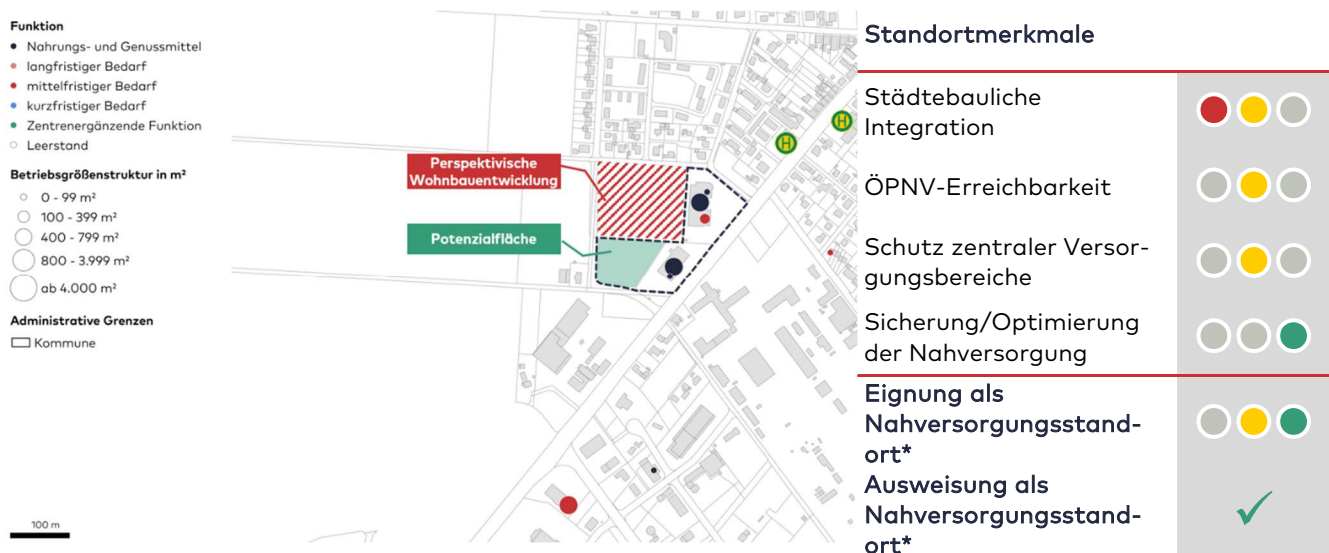
- Ausweisung als **perspektivischer Nahversorgungsstandort**
- Sicherung der aktuellen Betriebe (ggf. damit verbundene geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten – siehe hierzu auch Leitsatz IV, S. 78)
- funktions- bzw. bedarfsgerechter Ausbau zur Sicherung des Nahversorgungsangebotes für die nördlichen Siedlungsbereiche des Hauptortes (VKF-Erweiterung durch vorhabenbezogene Verträglichkeitsanalyse zu prüfen), sofern eine Anbindung an den ÖPNV erfolgt
- Ansiedlungen im zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich in Abstimmung mit Bestandsstrukturen im Ortszentrum aufgrund räumlicher Nähe
- keine Ergänzung durch Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment

### Standortbereich Osnabrücker Straße/Poggenkuhle (Combi+Lidl)

Der Standortbereich der Lebensmittelbetriebe Combi und Lidl liegt im südlichen Bereich des Kernsiedlungsbereiches des Flecken Barnstorf. Aufgrund der Siedlungsrandlage kann der Standortbereich nicht als vollumfänglich städtebaulich integriert beschrieben werden, jedoch ist in unmittelbar angrenzend zum Standortbereich eine perspektivische Wohnbauentwicklung geplant. Somit weist der

Standort perspektivisch eine hinreichende städtebauliche Integration auf. Angesichts der deutlich autokundenorientierten Standortlage an der B 51 ist die städtebauliche Integration somit verbesserungsbedürftig. Gleichzeitig umfasst der Standortbereich aktuell zwei größere Nahversorgungsbetriebe (Combi/Lidl) und nimmt damit eine Versorgungsfunktion über den Nahbereich hinaus ein. Neben den bereits am Standortbereich ansässigen Lebensmittelmärkten Combi und Lidl befindet sich westlich des Lebensmitteldiscounters eine Potenzialfläche, welche für die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes geeignet ist, da im Kernsiedlungsgebiet keine geeigneten Flächenalternativen zur Verfügung stehen (vgl. Kapitel 6.1.4). Die Entfernung zum nördlich gelegenen ZVB Ortszentrum Barnstorf beträgt rd. 700 m, wodurch sich die Nahbereiche des in Rede stehenden Standortbereiches und der im ZVB verorteten Lebensmittelmärkte nur leicht überschneiden.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt für den MIV über die Bremer Straße (B 51) und ist als sehr gut zu bewerten. Eine angemessene Anbindung an den ÖPNV besteht über die in rd. 180 m Entfernung gelegene Bushaltestelle „Osnabrücker Straße“. Zusätzlich ist der Standortbereich fußläufig durch Gehwege entlang der B 51 mit dem Ortszentrum verknüpft.



**Abbildung 26: Bewertung des Standortes Osnabrücker Straße/Poggenkuhle (Combi+Lidl)**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2019; Kartengrundlage: Samtgemeinde Barnstorf; \*:perspektivische städtebauliche Integration bereits berücksichtigt.

Die Standortagglomeration im Bereich Osnabrücker Straße/Poggenkuhle verfügt mit den beiden bereits ansässigen Lebensmittelmärkten über ein vergleichsweise hohes Verkaufsflächengewicht im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich im Flecken Barnstorf. Durch die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes wird eine Versorgung im Bereich der Drogeriewaren in der Samtgemeinde sichergestellt. Neben seiner Versorgungsfunktion für den südlichen Siedlungsbereich des Flecken Barnstorf, übernimmt der Standortbereich Osnabrücker Straße/Poggenkuhle bereits eine bedeutende Versorgungsfunktion für die Samtgemeinde und damit über den Nahbereich hinaus. Vor dem Hintergrund der Anforderungen des LROP an Nahversorgungsstandorte zur Integration wird der Standort daher als perspekti-

vischer Nahversorgungsstandort mit besonderer Bedeutung für die Nahversorgung ausgewiesen. Vor diesem Hintergrund werden folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen ausgesprochen:

---

## ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Ausweisung als **perspektivischer Nahversorgungsstandort mit besonderer Bedeutung für die Nahversorgung**
- Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes zur Sicherstellung der Versorgungsfunktion im Sortimentsbereich Drogeriewaren
- Sicherung der bereits bestehenden Nahversorgungsbetriebe und Unterstützung deren marktgerechter Entwicklung (ggf. damit verbundene geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten – siehe hierzu auch Leitsatz IV, S. 78)
- Verbesserung der städtebaulichen Integration durch perspektivische Wohnsiedlungsentwicklung im Südwesten des Flecken Barnstorf
- Restriktiver Umgang mit weiteren Ansiedlungen im zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortimentsbereich, keine Ergänzung durch Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment

### 6.2.3 Handlungsprioritäten

Das zusätzliche Ansiedlungspotenzial für Lebensmittelsortimente in Barnstorf ist begrenzt. Da mit zunehmendem Überschreiten absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume gesamtkommunale oder kleinräumige Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen, die wiederum mit Betriebs-schließungen und Trading-Down-Effekten einhergehen können, sollten die zukünftigen Ansiedlungsbemühungen des Flecken Barnstorf aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

---

## EMPFEHLUNGEN ZUR NAHVERSORGUNG IN BARNSTORF<sup>45</sup>

### Ziel 1: Fokus der Nahversorgung auf den zentralen Versorgungsbereich

- Sicherung und Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Barnstorf
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches resultieren könnten
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels)

### Ziel 2: Nahversorgungsstandorte sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln

- Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung bestehender Nahversorgungsstandorte
- Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung, insbesondere fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmitteldiscounter und Supermärkte (ggf. auch durch Optimierung des Fußwegenetzes sowie der ÖPNV-Anbindung)
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen resultieren könnten
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels) ohne gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich oder die Nahversorgung auszuüben

---

<sup>45</sup> Neben den folgenden Empfehlungen sind bei Ansiedlungen und Erweiterungen die relevanten Regelungen des LROP Niedersachsen – siehe Kapitel 2.2 zu beachten.

**Ziel 3: Integrierte Nahversorgungsangebote außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches (gemäß Steuerungsleitsatz II Kapitel 6.4.2) sichern**

**Ziel 4: Keine Ansiedlungen/Erweiterungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen**

#### **Sonstige Empfehlungen:**

- grundsätzlich: Neuansiedlungen/Verlagerungen in städtebaulich integrierten Lagen zur Versorgung des engeren Gebietes und wenn keine negativen Auswirkungen für den zentralen Versorgungsbereich oder die integrierte Nahversorgung zu erwarten sind
- Prüfung der Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes
- qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung im Hinblick auf Marktauftritt, Betriebstypenmix, Andienung, Parkplätze und Service
- ansonsten konsequenter Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel

Für diese Empfehlungen gelten zugleich die Steuerungsleitsätze (siehe Kapitel 6.4), die ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl des zentralen Versorgungsbereiches als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche beinhalten. Zudem wird empfohlen, die vorstehenden Entwicklungsziele durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen umzusetzen.

#### **Empfehlungen für die weiteren Bereiche in Barnstorf**

Vor dem Hintergrund des Ziels der Gewährleistung einer weitestgehend flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung gewinnt eine optimierte räumliche Verteilung der Betriebe an Bedeutung. Außerhalb des Flecken Barnstorf bestanden zur Zeit der Bestandserhebung (11/2019) keine fußläufig erreichbaren, strukturprägenden Nahversorgungsangebote mit einer Verkaufsfläche von mehr als 400 m<sup>2</sup>. In Drebber wird jedoch die Nahversorgung durch einen kleinflächigen Lebensmittelmarkt gewährleistet. Die Ansiedlung eines marktüblichen Lebensmitteldiscounters oder Supermarktes erscheint aufgrund des geringen Einwohnerpotenzials in den einzelnen Gemeindeteilen auch perspektivisch als unrealistisch.

Die Etablierung von zusätzlichen Nahversorgungsmärkten bzw. Dorfläden (s. u.) in weiteren Bereichen der Samtgemeinde ist wünschenswert, erscheint jedoch aufgrund des begrenzten Einwohnerpotenzials nur bedingt und nur mit hohem Engagement der örtlichen Bevölkerung möglich.

In Zukunft sollte deshalb der Fokus in diesen Lagen auf alternativen Vertriebskonzepten und Versorgungsangeboten liegen. Dazu gehören:

- mobiler Handel (Verkaufswagen)
- „gebündelter“ mobiler Handel (mehrere Anbieter mit verschiedenen Sortimenten zur gleichen Zeit am gleichen Ort, Ansatz einer „Wochenmarktfunktion“)
- Liefer- und Bestellservice
- Hofläden
- Dorfläden

Gerade der mobile Handel in Form von Verkaufswagen ist im ländlichen Raum eine Alternative, die Nahversorgung sicherzustellen – entweder als Spezialanbieter (z. B. Eier, Fleisch) oder mit einem breit gefächerten Sortiment als mobiler La-

den. Eine zeitliche wie räumliche Bündelung mehrerer Verkaufswagen bietet zudem die Möglichkeit der Schaffung eines „Minimarkts“ mit einem vielfältigen Angebotspektrum.

Darüber hinaus können an Einzelhandelsbetriebe angegliederte Bringdienste das Nahversorgungsangebot in einem Ort ergänzen und durch Attraktivitätssteigerung gleichzeitig dessen Marktdurchdringung erhöhen. Bisher gibt es in diesem Bereich jedoch keinen bundesweit tätigen Anbieter und auch hinsichtlich der Ausgestaltung der Angebote lassen sich deutliche Unterschiede feststellen.

Eine weitere Alternative, die Nahversorgung im ländlichen Raum sicherzustellen, sind Hofläden, welche meist als Direktverkauf landwirtschaftlicher Betriebe dienen. Gemeinsam mit oftmals genossenschaftlich oder durch engagierte, lokale Akteure betriebene Dorfläden bieten diese zudem die Möglichkeit, durch eine Erweiterung einen Multifunktionsladen mit vielfältigen Kopplungsmöglichkeiten (ähnlich zu Nahversorgungsagglomerationen oder Zentren) zu bieten. Die Bandbreite an Kopplungsmöglichkeiten ist dabei sehr groß und jeweils auf die lokale Nachfrage und zielgruppenspezifische Bedürfnisse anzupassen (z. B. Post/Bank-Service, Wäscherei/Bügelservice, Gastronomie/Mittagstisch, Verwaltungsleistungen, kulturelle/soziale Angebote).

## 6.3 SORTIMENTSLISTE

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Barnstorf als zentrenrelevant sowie als zentren- und nahversorgungsrelevant zu bewertenden Sortimenten in Form einer Sortimentsliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann in der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Steuerungsleitsätzen festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzeptes entspricht.

### 6.3.1 Methodische Herleitung

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist zum einen die Einzelhandelsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des Einzelhandelskonzeptes zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Es können hierbei auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in einem zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen. Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch erreichbar sein sollte.

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich allein genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz oder Zentren- und Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Kopplung mit anderen Sortimenten begründet. Zudem orientiert sich die folgende Darstellung der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente an den **Ausführungen des LROP Niedersachsen**, welcher im Erläuterungsteil Empfehlungen für die kommunale Steuerung gibt.

---

## BEURTEILUNGSKRITERIEN FÜR DIE ZENTRENRELEVANZ VON SORTIMENTEN

### Zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich-funktional im Bestand strukturell prägen,
- die eine hohe Kundenfrequenz in einem zentralen Versorgungsbereich bewirken,
- die einen geringen Flächenanspruch haben und sich in einen Zentrumsbereich räumlich integrieren lassen,
- die für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind,
- die vom Kunden überwiegend auch ohne Pkw transportiert werden können und
- die in einem Zentrum kaum oder noch gar nicht angesiedelt sind, dort aber aufgrund der städtebaulichen Zielperspektive künftig stärker ausgebaut werden sollen.

### Zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die Merkmalen der Zentrenrelevanz entsprechen,
- die zugleich zu einem deutlichen Anteil ihres Bestands auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt sind und

- die dort zu einer flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung für die Wohnbevölkerung beitragen.

**Nicht zentrenrelevant und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,**

- die zentrale Lagen nicht prägen und
- die aufgrund ihrer Größe oder Beschaffenheit auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen angeboten werden bzw. sich nicht für die Ansiedlung in städtebaulich integrierten Lagen eignen.

Im Folgenden werden die im Rahmen der Bestandserhebung erfassten Sortimente hinsichtlich ihrer städtebaulich-funktionalen Prägung untersucht. Dazu wird der Verkaufsflächenanteil je Sortiment nach städtebaulicher Lage dargestellt. Eine überwiegende Verortung der Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich ist ein Hinweis dafür, dass diese durch das entsprechende Sortiment strukturell geprägt werden.

**Tabelle 13: Städtebauliche Verortung der sortimentspezifischen Verkaufsflächen in Barnstorf**

Sortiment	VKF-Anteil innerhalb	VKF-Anteil außerhalb vom ZVB in %	Summe in m <sup>2</sup>
Augenoptik	100	0	100
Baumarktsortiment i. e. S.	0	100	2000
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	85	15	1.800
Bettwaren	50	50	< 100
Bücher	87	13	< 100
Computer/-peripherie und -zubehör (PC)	27	73	< 100
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik	41	59	600
Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	22	78	200
Elektro Großgeräte	100	0	< 100
Elektrokleingeräte	28	72	< 100
Fahrräder und Zubehör	79	21	< 100
Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz	33	67	< 100
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	0	100	800
Glas/Porzellan/Keramik	67	33	< 100
Haus-/Bett-/Tischwäsche	47	53	< 100
Haushaltswaren (Hausrat)	49	51	< 100
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	0	100	< 100
Kinderwagen	0	100	< 100
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl.	0	100	< 100
Lampen/Leuchten	38	63	< 100

Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	62	38	< 100
----------------------------------------	----	----	-------

**Fortsetzung Tabelle 14:**

Sortiment	VKF-Anteil innerhalb	VKF-Anteil außerhalb von ZVB in %	Summe in m <sup>2</sup>
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	46	54	5.900
Papier/Büroartikel/Schreibwaren	71	29	< 100
Pflanzen/Pflanzartikel	52	48	600
(Schnitt-)Blumen	79	21	< 100
Schuhe, Lederwaren	17	83	200
Spielwaren/Bastelbedarf	24	76	100
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	89	11	400
Uhren/Schmuck	93	7	< 100
Zeitungen/Zeitschriften	47	53	< 100
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	17	83	300

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 11/2019; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; ZVB = zentraler Versorgungsbereich; siL = städtebaulich integrierte Lage; niL = städtebaulich nicht integrierte Lage; \* umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen.

Obschon in einigen Sortimenten eine räumlich nicht eindeutige Vorprägung (Verortung der Verkaufsflächen) erkennbar ist, weisen einzelne Sortimente aufgrund der angeführten Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz (Besuchersfrequenz, Integrationsfähigkeit, Kopplungsaffinität, Transportfähigkeit) die Voraussetzung zur Einordnung als zentrenrelevantes Sortiment auf. Da diese Sortimente – gemäß den im vorliegenden Einzelhandelskonzept formulierten Zielstellungen – zur Stärkung und Differenzierung der Bestandsstrukturen im zentralen Versorgungsbereich von wesentlicher Bedeutung sind, werden sie entgegen ihrer prozentual höheren Verortung außerhalb der Zentren als **zentrenrelevant** bzw. **zentren- und nahversorgungsrelevant** definiert.

Die aufgeführten Sortimente sind unter Beachtung der zuvor genannten Beurteilungskriterien entsprechend auch in der Sortimentsliste für Barnstorf als zentrenrelevante bzw. zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente zu berücksichtigen.

### 6.3.2 Sortimentsliste für Barnstorf

Im Ergebnis der rechtlichen Anforderungen, der methodischen Herleitung sowie auf Basis der aktuellen städtebaulichen Verortung der Verkaufsflächen und der dargestellten städtebaulichen Zielstellungen ergibt sich die folgende zu empfehlende Liste zentrenrelevanter sowie zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Barnstorf.

**Tabelle 14: Sortimentsliste für den Flecken Barnstorf (Kurzfassung)**

zentrenrelevante Sortimente	nahversorgungsrelevante Sortimente*	nicht zentrenrelevante Sortimente**
Augenoptik	Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	Baummarktsortiment i. e. S.***
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	Gardinen, Sicht-/ Sonnenschutz
Bettwaren	Papier/Büroartikel/Schreibwaren	Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)
Bücher	Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	(Schnitt-)Blumen	Matratzen
Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	Zeitungen/Zeitschriften	Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
Elektrogeräte	Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	Pflanzen/Pflanzartikel
Fahrräder und Zubehör		Teppiche (Einzelware)
Glas/Porzellan/Keramik		
Haus-/Bett-/Tischwäsche		
Haushaltswaren (Hausrat)		
Kinderwagen		
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)		
Lampen/Leuchten		
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)		
Musikinstrumente und Musikalien		
Neue Medien/Unterhaltungselektronik		
Parfümerieartikel und Kosmetika		
Schuhe, Lederwaren		
Spielwaren		
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und Sportgroßgeräte)		
Uhren/Schmuck		
Waffen/Jagdbedarf/Angeln		

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; \* gleichzeitig auch zentrenrelevant; \*\* gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevant, erläuternd, aber nicht abschließend; \*\*\* umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/ Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen.

Für die kommunale Feinsteuering empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründungen) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandelskonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen. Zur Gewährleistung einer hinreichenden Bestimmtheit und Bestimmbarkeit erfolgt im Anhang eine Zuordnung der Kurzbezeichnungen der Sortimente zu den Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen.

## 6.4 STEUERUNGSLEITSÄTZE

Die Steuerungsleitsätze konkretisieren die übergeordneten Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung für alle Arten des Einzelhandels und für alle denkbaren Standortkategorien in Barnstorf und ermöglichen somit eine Steuerung der städtebaulich bestmöglichen Einzelhandelsentwicklung in der Zukunft.

### 6.4.1 Einordnung und Begründung der Steuerungsleitsätze

In den vorstehenden Kapiteln erfolgte eine Darstellung von übergeordneten Entwicklungszielstellungen, absatzwirtschaftlichen Handlungsbedarfen, des künftigen Einzelhandelskonzeptes sowie einer Spezifizierung der zentrenrelevanten Sortimente. Für die konkrete Zulässigkeitsbewertung von Vorhaben oder die Ausgestaltung von Bebauungsplänen fehlt jedoch eine Verknüpfung dieser Konzeptbausteine zu einem Bewertungsinstrument. Dieses Instrument wird durch die nachfolgenden Steuerungsleitsätze zur Verfügung gestellt.

Die Steuerungsleitsätze stellen ein Regelwerk dar, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereitet. Sie gewährleisten zudem die notwendige Flexibilität hinsichtlich künftig ggf. erforderlicher Einzelfallentscheidungen. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Einzelhandels in Barnstorf insbesondere zugunsten einer insgesamt gewinnbringenden Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten.

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen tragen diese Steuerungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei. Sie garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber.

Die Steuerungsleitsätze sind für Neubau- wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels konzipiert. Auf bestehende Einzelhandelsbetriebe, die nicht verändert werden, sind sie nicht anzuwenden. Der übliche genehmigungsrechtliche Bestandsschutz wird somit gewährleistet.

### 6.4.2 Steuerungsleitsätze für den Flecken Barnstorf

Folgende Steuerungsleitsätze werden für den Flecken Barnstorf empfohlen:

**Leitsatz I: Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment soll auf den zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum konzentriert werden.**

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen grundsätzlich auf den zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum fokussiert werden. Im **ZVB Ortszentrum Barnstorf** sollen entsprechende Betriebe primär und ohne Verkaufsflächenbegrenzung<sup>46</sup> ermöglicht werden, um eine weitere Spezialisierung und Qualifizierung der Einzelhandelslage zu begünstigen. Gleichzeitig wird durch eine Steuerung solcher wichtigen Einzelhandelsangebote ein Ungleichgewicht der sonstigen Standorte gegenüber dem Ortszentrum sowie die potenzielle Gefährdung des Zentrums verhindert.

Die absatzwirtschaftlichen Handlungsbedarfe dienen im ZVB Ortszentrum Barnstorf als Leitlinie, deren Überschreiten im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes beitragen kann. Handlungsbedarfe stellen für das Ortszentrum daher keine Entwicklungsgrenze dar, da es sich beim Ortszentrum um

---

<sup>46</sup> Sofern nicht landesplanerische und/oder städtebauliche Gründe (etwa der Schutz zentraler Versorgungsbereiche in Nachbarkommunen bzw. das Beeinträchtigungsverbot) eine (Teil-)Begrenzung erforderlich werden lassen.

einen samtgemeindeentwicklungspolitisch höchst bedeutsamen Einzelhandelsstandort handelt.

Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum soll eine Entwicklung von Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment im Rahmen der planungsrechtlichen Möglichkeiten zukünftig restriktiv gehandhabt werden. Bestehenden Betrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment außerhalb des Ortszentrums können nach eingehender Einzelfallprüfung gegebenenfalls geringfügige Verkaufsflächenerweiterungen gemäß Steuerungsleitsatz IV zugesprochen werden.

**Leitsatz II: Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist zukünftig primär im zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum und zur Gewährleistung der Nahversorgung sekundär auch an Nahversorgungsstandorten vorzusehen.**

Aufgrund der hohen Bedeutung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz im zentralen Versorgungsbereich, sollen Einzelhandelsvorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment primär im **zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum** angesiedelt werden.

Zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung können auch an Nahversorgungsstandorten<sup>47</sup> Lebensmittelmärkte sekundär empfohlen werden. Dabei soll (gemäß der übergeordneten Entwicklungszielstellungen) die flächendeckende Nahversorgung gestärkt werden, ohne dabei den zentralen Versorgungsbereich zu schädigen oder in ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu beeinträchtigen (Beeinträchtigungsverbot). Die Verkaufsflächendimensionierung ist unter Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit herzuleiten. Dabei sind die Ziele und Grundsätze des LROP Niedersachsen (insb. Abschnitt 2.3, Ziffer 05, Satz 3) zu beachten.

Für den bestehenden perspektivischen Nahversorgungsstandort Standort Bremer Straße (Penny) sind mögliche Entwicklungen im Bereich der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente im Bereich Bestandssicherung (ggf. damit verbundene geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten) unter Umständen möglich. Für den Standort ist eine Weiterentwicklung hinsichtlich der Erfüllung der Kriterien für Nahversorgungsstandorte anzustreben.

Für die Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment am **perspektivischen Nahversorgungsstandort mit besonderer Bedeutung für die Nahversorgung Poggenkuhle** ist eine Sicherung der aktuellen Betriebe (ggf. damit verbundene geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten) zur Sicherung des Nahversorgungsangebotes für die südwestlichen Siedlungsbereiche anzustreben. Darüber hinaus ist für den perspektivischen besonderen Nahversorgungsstandort die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes zu prüfen. Einer weiteren Standortattraktivierung durch Neuansiedlungen bzw. Verlagerungen von Lebensmittelbetrieben ist entgegenzuwirken.

---

<sup>47</sup> Neben den im Konzept geprüften (bestandsorientierten) Nahversorgungsstandorten können zukünftig auch weitere Lagen als Nahversorgungsstandort eingestuft werden, sofern sie die konzeptionellen Kriterien eines Nahversorgungsstandortes (siehe dazu auch Kapitel 6.2.2) erfüllen.

Unabhängig davon kann in städtebaulich integrierten Lagen und deutlich nachgeordnet kleinflächiger Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment in Form so genannter Nachbarschaftsläden oder Convenience-Stores als Ergänzung zur bestehenden Nahversorgungsstruktur zulässig sein, sofern er der Versorgung des „engeren Gebietes“ dient und die Konzeptkonformität gewahrt wird.

In städtebaulich nicht integrierten Lagen ist zukünftig kein Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vorzusehen. Ausnahmsweise können in Gewerbe- und Industriegebieten Tankstellenshops oder Kioske zur Versorgung der dort arbeitenden Bevölkerung zugelassen werden.

**Leitsatz III: Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment kann grundsätzlich im gesamten Gebiet des Flecken Barnstorf vorgesehen werden.**

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment können grundsätzlich im gesamten Gebiet des Flecken Barnstorf vorgesehen werden, wenn städtebauliche Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegen sprechen.

Aus städtebaulichen Gründen ist eine Fokussierung auf den zentralen Versorgungsbereich ratsam, um Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und eine Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges, auch im Interesse der Standortsicherung für Handwerksbetriebe sowie Betriebe des produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbes, entgegenzuwirken.

Dabei ist außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente<sup>48</sup> auf bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. max. 800 m<sup>2</sup> je Betrieb zu begrenzen. Eine ausdifferenzierte Begrenzung der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.<sup>49</sup>

Zudem soll stets eine deutliche Zuordnung des Randsortimentes zum Hauptsortiment gegeben sein (z. B. Wohneinrichtungszubehör als Randsortiment in Möbelmärkten, Zooartikel als Randsortiment in Gartenmärkten, Berufsbekleidung als Randsortiment in Baumärkten, nicht jedoch Bekleidung generell oder Unterhaltungselektronik). Hierdurch werden Vorhaben aus Kundensicht klar definiert und es wird eine Angebotsdiversität jenseits des zentralen Versorgungsbereichs vermieden.

---

<sup>48</sup> Der Begriff Randsortimente ist durch die Rechtsprechung konkretisiert. Hierzu sei unter anderem auf das Urteil des OVG NRW – AZ: 7 A D 108/96.NE verwiesen. Es muss eine eindeutige Zuordnung des Randsortiments zum Hauptsortiment möglich sein.

<sup>49</sup> Davon ausgenommen sind etwaige Festlegungen im RROP bzw. einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept im Sinne des Ziels 2.3 Ziffer 06b des LROP Niedersachsen.

**Leitsatz IV: Bestehenden Einzelhandelsbetrieben kann ausnahmsweise im Sinne des Bestandsschutzes eine einmalige, geringfügige Verkaufsflächenerweiterung innerhalb der Geltungsdauer des Konzeptes gewährt werden.**

Im Sinne des Bestandsschutzes soll auch der wirtschaftliche Fortbestand von Einzelhandelsbetrieben gewährleistet werden, die nicht den konzeptionellen Anforderungen entsprechen. Eine solche geringfügige Verkaufsflächenerweiterung kann einmalig innerhalb der Geltungsdauer des Einzelhandelskonzeptes durchgeführt werden und bedarf zusätzlich einer Einzelfallprüfung anhand folgender Anforderungen, um geringfügige Verkaufsflächenanpassungen zu begründen:

- städtebauliche/gemeindeentwicklungspolitische (Ziele/Grundsätze des EHK),
- auswirkungsbezogene (absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen),
- landesplanerische (LROP Niedersachsen),
- rechtliche (siehe Urteil OVG NRW vom 08.10.2018, AZ.: 10 D 56/18.NE)
- und betreiberseitige.

Dabei ist eine geringfügige Verkaufsflächenerweiterung primär dazu gedacht, interne Betriebsabläufe zu optimieren oder Modernisierungen durchzuführen. Unter einer geringfügigen Verkaufsflächenerweiterung ist i. d. R. eine Erhöhung der Verkaufsfläche um bis zu 5 % zu verstehen (bei einem angenommenen Fortschreibungsrhythmus von fünf Jahren). Zudem dürfen keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich oder die wohnortnahe Grundversorgung entstehen.

**Leitsatz V: Eine Entwicklungsfläche für ein einzelhandelsbasiertes Vorhaben mit unmittelbarem städtebaulich-funktionalem Zusammenhang zum zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum aufgenommen werden, sofern sie den aufgeführten Kriterien genügt.**

Dieser Sachverhalt ist an eine intensive Einzelfallprüfung geknüpft, welche mindestens die folgenden Kriterien enthalten soll und weiterhin durch Ratsbeschluss des Fleckens bzw. der Samtgemeinde Barnstorf politisch legitimiert werden muss:

- Für das Einzelhandelsvorhaben stehen im ZVB Ortszentrum nachweislich **keine Entwicklungsflächen** zur Verfügung.
- Die Entwicklungsfläche befindet sich in einer **städtebaulich integrierten Lage**.
- Das Einzelhandelsvorhaben ist mit der Einzelhandelsstruktur im ZVB Ortszentrum **funktional abgestimmt** (sowohl sortiments- als auch verkaufsflächenbezogen) und **ergänzt/arrondiert** das Angebot im ZVB Ortszentrum.
- Die Entwicklungsfläche steht in einem **direkten städtebaulich-funktionalen Zusammenhang** mit dem ZVB Ortszentrum.
- Die Erweiterung entspricht einer **stadtentwicklungspolitisch abgewogenen** Fortentwicklung des ZVB Ortszentrum (als Ganzes) und ist abgestimmt mit den **gesamtstädtischen Leitsätzen** zur verkaufsflächen-, standort- und sortimentsbezogenen Fortentwicklung der Einzelhandelsstrukturen in Barnstorf.

**Leitsatz VI: Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben.**

Zulässig sind derartige Betriebe, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb **räumlich zugeordnet** ist,
- in **betrieblichem Zusammenhang** errichtet ist,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig **deutlich untergeordnet** ist sowie eine **sortimentsbezogene Zuordnung** zum Hauptbetrieb besteht und eine Verkaufsflächenobergrenze von **max. 800 m<sup>2</sup>** nicht überschreitet. Eine Begrenzung der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

Ebenso sind nur Verkaufsstellen zulässig, welche im überwiegenden Maß **selbst hergestellte Waren** veräußern sowie im Falle eines Handwerksbetriebs solche Waren, welche der Kunde des jeweiligen Gewerks als **branchenübliches Zubehör** betrachtet oder die im Zusammenhang mit der erbrachten Dienstleistung stehen.

In jedem Fall ist eine solche Verkaufsstelle im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens als „Fabrik- oder Werksverkauf“ bzw. als „Handwerksbetrieb mit Zubehör“ zu beantragen.

Entsprechende Ausnahmeregelungen für den ‚Annexhandel‘ auf Grundlage des § 31 Abs. 1 BauGB sind entsprechend sorgfältig in Hinblick auf die Anforderungen an die Bestimmtheit auszuarbeiten (vgl. OVG NRW 10 A 1343/12; OVG NRW 2 D 13/14.NE). Für landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich ergeben sich die Bestimmungen über die Regelungsinhalte des § 35 BauGB.

Durch diese standardisierten Leitsätze werden vorhabenbezogene und bauleitplanerische Zulässigkeitsfragen im Flecken Barnstorf künftig effizient zu beantworten sein, womit nicht zuletzt auch eine Verfahrensbeschleunigung erreicht werden kann.

# 7

# Schlusswort

Mit der Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes verfügt die Samtgemeinde Barnstorf für den Flecken Barnstorf über eine aktualisierte Datenbasis sowie andererseits über ein stringentes Handlungskonzept zur Weiterentwicklung der Einzelhandelsstruktur im gesamten Gebiet des Fleckens. Dazu zählen insbesondere die Stärkung und Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum mit klar definierten Versorgungsaufgaben, sowie die Ergänzung durch Standorte mit klaren Entwicklungszielstellungen. Im Zuge der Aufstellung dieses Einzelhandelskonzeptes wurden Entwicklungsempfehlungen und künftige Leitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben abzuleiten.

Durch den Beschluss des Einzelhandelskonzeptes durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung zu einer insbesondere zu berücksichtigenden sonstigen städtebaulichen Planung, die also mit hohem Gewicht in die Abwägung einzustellen ist (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB). Zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen zu gewährleisten (siehe Abbildung 27).

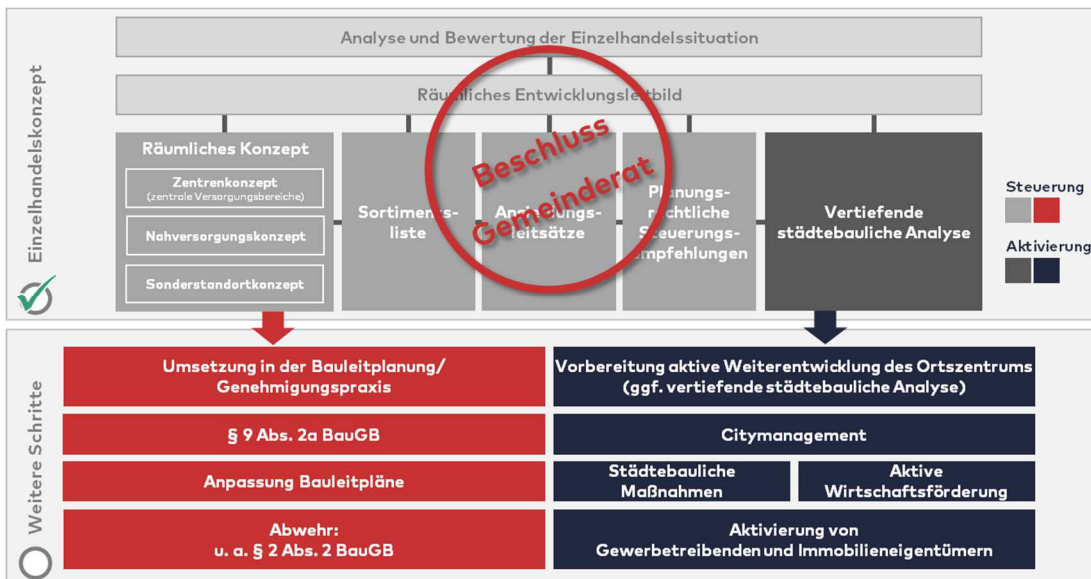


Abbildung 27: Das Einzelhandelsentwicklungskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Obschon dieses Einzelhandelskonzept zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung oder der Ortskernentwicklung.

Im Rahmen der Auseinandersetzung mit dem Ortskern und den Handlungsmöglichkeiten zur Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes hat sich gezeigt, dass das Einzelhandelskonzept Anknüpfungspunkte für neue große wie auch kleinere Ent-

wicklungsvorhaben, für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen (etwa dem Branchenmix) sowie für prozessbegleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung bietet. In Anbetracht der bestehenden Strukturen und Handlungserfordernisse ergibt sich zukünftig durch folgende Instrumente – eingeordnet nach Handlungspriorität – die Chance zur Weiterentwicklung des Einzelhandels in Barnstorf mit besonderem Fokus auf das Ortszentrum:

**Tabelle 15: Handlungserfordernisse zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Barnstorf**

Handlungsmöglichkeiten	Handlungserfordernis
Stärkung des Ortszentrums im Zuge eines Ortskernkonzeptes	■ ■ ■
Aktive Steuerung von Vergnügungsstätten (Vergnügungsstättenkonzept)	■ ■ □
Hervorhebung der lokalen Qualitäten im Zuge einer Offline-Strategie	■ □ □
Umgang mit bestehenden verkehrlichen Restriktionen (Verkehrskonzept)	■ ■ □
Konzept für gastronomische und weitere frequenzerzeugende ortskerntypische Funktionen	■ ■ □
Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept	■ ■ □

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Insbesondere für das Ortszentrum Barnstorf besteht aufgrund der Ausstattungssituation, den Entwicklungen außerhalb des Zentrums und den bestehenden Flächenrestriktionen Handlungsbedarf, um die Einzelhandelslagen und den Ortskern nachhaltig zu stärken. Um das Ortszentrum aus Einzelhandelsicht zukunftsfähig aufstellen zu können, empfiehlt es sich, aus gutachterlicher Sicht, die Aufstellung eines Ortskernkonzeptes, welches Handlungsfelder und Maßnahmen erarbeitet, um den Ortskern auch abseits des Handels mit attraktiven Nutzungen und Aufenthaltsqualität weiterzuentwickeln.

Aufgrund der hohen Dynamik im Einzelhandel ist mittelfristig auch ein Bedarf zur Fortschreibung der einzelhandelsbezogenen Grundlagenermittlung und Zielerarbeitung für ein zu aktualisierendes Einzelhandelskonzept – inkl. einer flächendeckenden Vollerhebung des Einzelhandels – zu erkennen. Insbesondere die konzeptionellen Bausteine des Konzepts bedürfen einer Erfolgskontrolle und ggf. einer laufenden Fortschreibung. Ob ein solcher Bedarf zur Fortschreibung erkennbar ist, sollte erfahrungsgemäß alle fünf Jahre bewertet werden. Zudem sollte auch bei erheblichen Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung geprüft werden, inwieweit eine Fortschreibung des Konzepts erfolgen sollte.

# Literatur- und Quellenverzeichnis

## LITERATUR

---

**Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.) (2017):** Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Gemeindeteil- und Ortszentren. Bonn.

**Hahn-Gruppe (Hrsg.) (2017):** Retail Real Estate Report Germany 2017/2018. Bergisch Gladbach.

**Handelsverband Deutschland (HDE) / IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2017):** Online-Monitor 2017. Berlin.

**ILG Gruppe (Hrsg.) (2016):** Der Mieter im Fokus – Handelsimmobilien neu Denken. Ausgabe 2016/2017. München.

**ILG Gruppe (Hrsg.) (2017):** Der Mieter im Fokus – Handelsimmobilien neu Denken. Ausgabe 2017/2018. München.

**IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2019):** Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2019. Köln.

**Kuschnerus, Ulrich / Bishopink, Olaf / Wirth, Alexander (2018):** Der standortgerechte Einzelhandel. 2. Auflage. Bonn.

**Landkreis Diepholz (Hrsg.) (2019):** Regionales Raumordnungsprogramm 2016 Landkreis Diepholz. Diepholz.

**Land Niedersachsen (Hrsg.) (2017):** Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP). Hannover.

**Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2008):** Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2008. Wiesbaden.

**Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2015):** Bevölkerung Deutschlands bis 2060 – 13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung. Wiesbaden.

## DATENBANKEN

---

**Bertelsmann Stiftung (Hrsg.):** [wegweiser-kommune.de](http://wegweiser-kommune.de)

**EHI Retail Institute (Hrsg.):** [handelsdaten.de](http://handelsdaten.de)

**Handelsverband Deutschland (Hrsg.):** [einzelhandel.de](http://einzelhandel.de)

**Statistische Ämter der Länder und des Bundes (Hrsg.):** [regionalstatistik.de](http://regionalstatistik.de)

**Statistisches Bundesamt (Hrsg.):** [destatis.de](http://destatis.de)

# Abbildungsverzeichnis

<b>ABBILDUNG</b>	<b>SEITE</b>
Abbildung 1:	Erarbeitungsschritte des Einzelhandelskonzeptes..... 9
Abbildung 2:	Gesellschaftliche Wandlungsprozesse .....13
Abbildung 3:	Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel .....15
Abbildung 4:	Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten.....16
Abbildung 5:	Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz .....18
Abbildung 6:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Barnstorf und Umgebung ..... 22
Abbildung 7:	Einzugsgebiet des Flecken Barnstorf ..... 23
Abbildung 8:	Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität des Flecken Barnstorf ..... 28
Abbildung 9:	Verkaufsflächenanteile im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt..... 35
Abbildung 10:	Räumliche Nahversorgungssituation von Barnstorf ..... 37
Abbildung 11:	Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland.....41
Abbildung 12:	Einwohnerprognose für die Samtgemeinde Barnstorf ..... 42
Abbildung 13:	Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz ..... 43
Abbildung 14:	Anteil B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2016 und 2025 (Prognose) ..... 43
Abbildung 15:	Sortimentsspezifische Zentralität und Ziel-Zentralität..... 44
Abbildung 16:	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Barnstorf.....48
Abbildung 17:	Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortssystem (modellhaft).....50
Abbildung 18:	Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen ..... 52
Abbildung 19:	Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Barnstorf ..... 55
Abbildung 20:	Potenzialflächen im Ortszentrum Barnstorf..... 56
Abbildung 21:	Innere Organisation des Ortszentrums Barnstorf ..... 57
Abbildung 22:	Ablaufschema zur Erstellung eines Vergnügungsstättenkonzeptes .....61
Abbildung 23:	Drogeriefachmärkte mit hybriden Betriebskonzepten (Kleinkaufhäuser).....61
Abbildung 24:	Ablaufschema – Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes in Barnstorf ..... 63

Abbildung 27:	Bewertung des Standortes Bremer Straße (Penny).....	67
Abbildung 27:	Bewertung des Standortes Osnabrücker Straße/Poggenkuhle (Combi+Lidl) .....	68
Abbildung 28:	Das Einzelhandelsentwicklungskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik .....	81

# Tabellenverzeichnis

<b>TABELLE</b>		<b>SEITE</b>
Tabelle 1:	Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen.....	10
Tabelle 2:	Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Samtgemeinde Barnstorf .....	20
Tabelle 3:	Sozioökonomische Rahmenbedingungen des Landkreises Diepholz .....	20
Tabelle 4:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen.....	21
Tabelle 5:	Einzelhandelsbestand im Flecken Barnstorf.....	25
Tabelle 6:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte des Flecken Barnstorf .....	27
Tabelle 7:	Gesamtstädtische Kennwerte im Vergleich.....	29
Tabelle 8:	Innenstadtrelevante Kennwerte im Vergleich .....	32
Tabelle 9:	Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation im Flecken Barnstorf bzw. der Samtgemeinde Barnstorf .....	35
Tabelle 10:	Nahversorgungsrelevante Kennwerte im Vergleich .....	36
Tabelle 11:	Relevante Rahmenbedingungen zur Ableitung absatzwirtschaftlicher Handlungsbedarfe für Barnstorf.....	45
Tabelle 12:	Warengruppenspezifische Handlungsbedarfe für Barnstorf bis 2024 .....	46
Tabelle 14:	Städtebauliche Verortung der sortimentspezifischen Verkaufsflächen in Barnstorf .....	73
Tabelle 15:	Sortimentsliste für den Flecken Barnstorf (Kurzfassung).....	75
Tabelle 16:	Handlungserfordernisse zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Barnstorf .....	82
Tabelle 17:	Sortimentsliste für den Flecken Barnstorf (Langfassung).....	88

# Abkürzungsverzeichnis

<b>BauGB</b>	Baugesetzbuch	<b>niL</b>	städtebaulich nicht integrierte Lage
<b>BauNVO</b>	Baunutzungsverordnung		
<b>BBSR</b>	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung	<b>NDS</b>	Niedersachsen
<b>BGF</b>	Bruttogeschossfläche	<b>NuG</b>	Nahrungs- und Genussmittel
<b>BVerfGH</b>	Bundesverfassungsgerichtshof	<b>NVS</b>	Nahversorgungsstandort
<b>BVerwG</b>	Bundesverwaltungsgericht	<b>ÖPNV</b>	öffentlicher Personennahverkehr
<b>Drog</b>	Drogeriewaren	<b>OVG</b>	Oberverwaltungsgericht
<b>EH</b>	Einzelhandel	<b>REHK</b>	regionales Einzelhandelskonzept
<b>EHK</b>	Einzelhandelskonzept	<b>RROP</b>	regionales Raumordnungsprogramm
<b>EuGH</b>	Europäischer Gerichtshof		
<b>EW</b>	Einwohner	<b>siL</b>	städtebaulich integrierte Lage
<b>GVKF</b>	Gesamtverkaufsfläche	<b>VG</b>	Verwaltungsgericht
<b>LROP</b>	Landes-Raumordnungsprogramm	<b>VKF</b>	Verkaufsfläche
<b>MIV</b>	motorisierter Individualverkehr	<b>ZVB</b>	zentraler Versorgungsbe- reich

# Anhang

**Tabelle 16: Sortimentsliste für den Flecken Barnstorf (Langfassung)**

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
<b>zentrenrelevante Sortimente</b>		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bettwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)
Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	aus 47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Sammlerbriefmarken und -münzen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Korb-, Korb- und Flechtwaren)
	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Postern)
Elektrogeräte	47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Haushaltswaren (Hausrat)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen, -schirmen, -teilen)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarne, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Lampen/Leuchten	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Parfümerieartikel und Kosmetika	aus 47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Feinseifen, Duftwasser, Parfüms, Make-Up)
Schuhe, Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und Sportgroßgeräte)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NICHT: Einzelhandel mit Campingartikeln und Anglerbedarf und Booten)
Uhren/Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (in Verkaufsräumen) (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)
	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Anglerbedarf)

(Fortsetzung von Tabelle 16)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
<b>zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b>		
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	aus 47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Hygieneartikeln, z. B. Kondome und Binden sowie Einzelhandel mit Mund- und Haarpflegemitteln, Rasiermitteln u. Ä.)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (in Verkaufsräumen) (daraus NUR: Wasch-, Reinigungs- und Putzmittel)
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Papier/Büroartikel/Schreibwaren	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Postern sowie Künstler- und Bastelbedarf)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
(Schnitt-)Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Blumen)
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren
<b>nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente**</b>		
Baumarktsortiment i. e. S.***	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NICHT: Einzelhandel mit Spielgeräten für den Garten sowie Gartenscheren)
	47.52.3	Einzelhandel mit Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf
	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresoren, ohne Installation oder Wartung)
Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)
	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche und Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. Ä.)
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Bedarfsartikel für den Garten, Gartenbedarf aus Metall und Kunststoff, Gartengeräte aus Holz und Kunststoff)
	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Gartenscheren und Spielgeräten für den Garten)
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
	aus 45.40	Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafträder)
Matratzen	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen)
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln
	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Garten- und Campingmöbeln)
Pflanzen/Pflanzartikel	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Teppiche (Einzelware)	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; \* WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008; \*\* Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes des Flecken Barnstorf als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend; \*\*\* umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/ Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen.

---

## KONTAKT

**Stadt + Handel Beckmann und  
Föhler Stadtplaner PartGmbB**

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen

Partnerschaftsregister-  
nummer PR 3496

Hauptsitz Dortmund

### **Standort Dortmund**

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

### **Standort Hamburg**

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

### **Standort Karlsruhe**

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

### **Standort Leipzig**

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43