

# Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Garbsen

Untersuchung im Auftrag der Stadt Garbsen

Endbericht

Stefan Kruse  
Andrée Lorenzen

Junker und Kruse  
Stadtforschung ■ Planung  
Markt 5 44137 Dortmund  
Tel. 02 31 – 55 78 58-0 Fax 02 31 – 55 78 58-50  
[www.junker-kruse.de](http://www.junker-kruse.de) [info@junker-kruse.de](mailto:info@junker-kruse.de)

April 2008

## **Inhaltsübersicht**

---

<b>1</b>	<b>Ausgangslage und Zielsetzung der Untersuchung .....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Methodische Vorgehensweise .....</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Nachfrageseitige Rahmenbedingungen .....</b>	<b>14</b>
<b>4</b>	<b>Analyse der Angebotssituation im Garbsener Einzelhandel</b>	<b>22</b>
<b>5</b>	<b>Zukünftige Entwicklungsspielräume der Einzelhandels- und Zentrenstruktur in Garbsen .....</b>	<b>36</b>
<b>6</b>	<b>Empfehlungen zur zukünftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Garbsen .....</b>	<b>44</b>

## **Detailliertes Inhaltsverzeichnis**

---

<b>1</b>	<b>Ausgangslage und Zielsetzung der Untersuchung .....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Methodische Vorgehensweise .....</b>	<b>7</b>
2.1	<b>Angebotsanalyse .....</b>	<b>7</b>
2.2	<b>Nachfrageanalyse .....</b>	<b>10</b>
2.3	<b>Städtebauliche Analyse .....</b>	<b>11</b>
<b>3</b>	<b>Nachfrageseitige Rahmenbedingungen .....</b>	<b>14</b>
3.1	<b>Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen .....</b>	<b>14</b>
3.2	<b>Einzugsgebiet .....</b>	<b>17</b>
3.3	<b>Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet.....</b>	<b>19</b>
<b>4</b>	<b>Analyse der Angebotssituation im Garbsener Einzelhandel</b>	<b>22</b>
4.1	<b>Allgemeine Angebotssituation auf gesamtstädtischer Ebene.....</b>	<b>22</b>
4.1.1	Einzelhandelsrelevante Kennwerte.....	22
4.1.2	Umsätze und Zentralitäten des Garbsener Einzelhandels .....	26
4.2	<b>Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots im Stadtgebiet.</b>	<b>28</b>
4.3	<b>Wohnortnahe Grundversorgung in Garbsen.....</b>	<b>32</b>
4.4	<b>Fazit der Angebots- und Nachfrageanalyse.....</b>	<b>34</b>
<b>5</b>	<b>Zukünftige Entwicklungsspielräume der Einzelhandels- und Zentrenstruktur in Garbsen .....</b>	<b>36</b>
5.1	<b>Gesamtstädtische Entwicklungspotenziale .....</b>	<b>36</b>
5.2	<b>Stadtteilspezifische Entwicklungspotenziale.....</b>	<b>40</b>
<b>6</b>	<b>Empfehlungen zur zukünftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Garbsen .....</b>	<b>44</b>
6.1	<b>Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Garbsen .....</b>	<b>44</b>
6.2	<b>Definition der zukünftigen Zentrenstruktur in Garbsen.....</b>	<b>47</b>
6.3	<b>Entwicklungsbereiche des Garbsener Einzelhandels .....</b>	<b>49</b>
6.3.1	Zentraler Versorgungsbereich „Hauptgeschäftsbereich“ Stadtmitte .....	50
6.3.2	Zentraler Versorgungsbereich „Stadtteilzentrum Planetencenter“ .....	51

6.3.3	Zentraler Versorgungsbereich „Stadtteilzentrum Rote Reihe“ .....	53
6.3.4	Sonderstandort „Fachmarkstandort B6“ .....	55
6.3.5	Sonderstandort „Kohake-Zentrum“ .....	57
<b>6.4</b>	<b>Garbsener Sortimentsliste .....</b>	<b>58</b>
<b>6.5</b>	<b>Grundsätze der Entwicklung des Einzelhandels in Garbsen .....</b>	<b>62</b>

# 1 Ausgangslage und Zielsetzung der Untersuchung

---

Die Stadt Garbsen verfügt über ein Zentrenkonzept, über das der Rat der Stadt Garbsen einen Beschluss gefasst hat. Zielsetzung des Zentrenkonzeptes ist es, eine Funktionszuordnung für die vorhandenen Einzelhandelsstandorte als Grundlage für die zukünftige Stadtentwicklung zu definieren. In Fortentwicklung des Zentrenkonzeptes von 1992 ist die Zielvorstellung festgelegt worden, den Bereich „Garbsen-Mitte“ zum gesamtstädtischen Zentrum und Einzelhandelsstandort für den qualifizierten, hochwertigen Bedarfsbereich zu entwickeln. Hier sollen zentrenprägende Funktionen mit gesamtstädtischer Bedeutung gebündelt werden. Der Bereich „Garbsen-Mitte“ soll den mittelzentralen Versorgungskern der Stadt darstellen.

Neben diesem Hauptgeschäftszentrum sind zwei Bereiche als Stadtteilzentren definiert worden. Es handelt sich zum einen um das Planetencenter mit der Funktion als Stadtteilzentrum mit teilweise stadtteilübergreifender Bedarfsdeckung insbesondere für die Stadtteile Altgarbsen, Auf der Horst und Havelse sowie um den Bereich Berenbostel/Rote Reihe mit der Funktion als Stadtteilzentrum mit teilweise stadtteilübergreifender Bedarfsdeckung für die Stadtteile nördlich der B 6.

Die darüber hinaus formulierten Ziele betreffen die Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet sowie die Steuerung der Fachmarktstandorte sowie des Einzelhandels in Gewerbegebieten.

Aufbauend auf diesen strukturellen Vorgaben des Zentrenkonzeptes soll nunmehr ein detailliertes gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept für die Stadt Garbsen erarbeitet werden. Das Einzelhandelskonzept soll zukünftig als sogenanntes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB – nach entsprechender Beschlussfassung im Rat der Stadt Garbsen – der bauleitplanerischen Steuerung des Einzelhandels zugrunde gelegt werden. Damit trägt die Stadt Garbsen auch den Anforderungen der Rechtsprechung Rechnung, in der hervorgehoben wird, dass erst derartige gesamtstädtische konzeptionelle Festlegungen die städtebauliche Feststellung zulassen, ob das Angebot bestimmter Warensortimente an bestimmten Standorten in das städtebauliche Ordnungssystem der jeweiligen Gemeinde funktionsgerecht eingebunden ist (vgl. OVG NW, Urteil vom 30.10.2006, 7 D 8/04.NE; vgl. zur Notwendigkeit eines Einzelhandelskonzeptes auch OVG NW, Urteil vom 28.08.2006, 7 D 112/05.NE).

Zentrale Aufgabe des Einzelhandelskonzeptes ist es, unter Beachtung der untersuchungsrelevanten Angebots- und Nachfragesituation sowie der bestehenden und zukünftigen ökonomischen Rahmenbedingungen die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Garbsen als

Hauptgeschäftsbereich, Stadtteilzentren und Nahversorgungszentren räumlich abzugrenzen und funktional zu definieren. Die räumliche Abgrenzung hat dabei auch Entwicklungsperspektiven in den Blick zu nehmen. Die funktionale Inhaltsbestimmung betrifft die der zugeordneten Versorgungsfunktion angepasste Ausstattung des Zentrums hinsichtlich der Verkaufsfläche und des Sortimentsbesatzes.

Die mit letzterem Gesichtspunkt aufgeworfenen Fragen betreffen in besonderer Aktualität die (Weiter-)Entwicklung der Garbsener Stadtmitte und deren gesamtstädtischen und regionalen Versorgungsfunktion durch ein großflächiges Einzelhandelsprojekt sowie das Planetencenter und dessen festgelegte städtebauliche Funktion als Stadtteilzentrum. Das Planetencenter liegt derzeit in bauplanungsrechtlicher Hinsicht innerhalb eines Kerngebietes sowie eines Sondergebietes ohne Regelungen zur Gesamtverkaufsfläche oder zum Sortimentsbesatz. Der Rat der Stadt Garbsen hat in seiner Sitzung am 01.10.2007 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des das Planetencenter betreffenden Bebauungsplans dahingehend konkretisiert, dass das Planungsziel verfolgt wird, das Planetencenter auf der Grundlage des Zentrenkonzeptes der Stadt Garbsen mit der Funktion eines Stadtteilzentrums zu überplanen. Hierzu soll die Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum/Stadtteilzentrum“ festgesetzt werden. Die Größe der mit diesem Planungsziel zu vereinbarenden Verkaufsfläche und die erforderlichen Sortimentslisten sollen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelt werden.

Das zu erarbeitende Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellt daher bereits für diesen Bebauungsplan eine wesentliche städtebauliche Grundlage dar.

## 2 Methodische Vorgehensweise

---

### 2.1 Angebotsanalyse

---

#### Bestandserhebung

Der Analyse der Angebotssituation liegen Daten aus einer umfassenden Bestandserhebung aller Einzelhandelsbetriebe (inkl. Leerstände) in der Region Hannover zugrunde, die im Jahr 2006 durch die CIMA GmbH, Lübeck durchgeführt wurde. Im Rahmen dieser Erhebung, die auch als Grundlage für die Erstellung des regionalen Einzelhandelskonzepts für die Region Hannover diente, wurden u.a. auch im gesamten Garbsener Stadtgebiet alle Ladengeschäfte des funktionellen Einzelhandels<sup>1</sup> erfasst und kartiert.

Im Rahmen dieser Vollerhebung wurden die *Gesamtverkaufsflächen* aller Einzelhandelsbetriebe durch Abschreiten erfasst und die jeweilige Hauptbranche des Betriebes vermerkt. Zudem wurden auch relevante Nebensortimente erfasst, die neben den klassischen Hauptsortimenten zentrentragende Funktion einnehmen können. Eine solche primärstatistische Erhebung ist als wichtige Datenbasis und fundierte Bewertungsgrundlage zwingend erforderlich. Insbesondere fordert auch die jüngere Rechtsprechung zum Themenkomplex Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung eine sehr dezidierte Bestandserfassung.

Die Differenzierung in rund 33 Sortimentsgruppen wurde im Rahmen der Erhebung durch die CIMA GmbH vorgenommen. Die spätere Auswertung und Analyse der Daten (und alle darauf aufbauenden Beschreibungen und Darstellungen) wurde durch das Büro Junker und Kruse durchgeführt. Unter anderem wurden die erhobenen Sortimentsgruppen den der nachfolgend aufgeführten Tabelle 1 zu entnehmenden 17 Hauptbranchen zugeordnet.

---

<sup>1</sup> Zum funktionellen Einzelhandel (auch Einzelhandel im engeren Sinne genannt) werden neben dem eigentlichen Einzelhandel im engeren Sinne auch das Nahrungsmittelhandwerk (Bäckereien, Metzgereien, Konditoreien) sowie weitere, in ihrer Funktion vergleichbare Einzelhandelseinrichtungen gezählt. Kfz- und Brennstoffhandel werden nicht dem Einzelhandel im engeren Sinne zugerechnet, wohl aber Tankstellenshops, Kiosks und Apotheken.

**Tabelle 1: Branchenschlüssel zur Einzelhandelserhebung in Garbsen**

Hauptbranchen (Büro Junker und Kruse)	Sortimentsgruppen (Erhebungsgrundlage) (CIMA GmbH, Lübeck)
<i>Überwiegend kurzfristige Bedarfsstufe:</i>	
1. Nahrungs- und Genussmittel	Lebensmittel (inkl. Back- und Fleischereiwaren, Tabakwaren) Getränke (inkl. Wein und Spirituosen) Reformwaren
2. Blumen / Zoo	(Schnitt-)blumen Zoologischer Bedarf
3. Gesundheits- und Körperpflegeartikel	Drogerie- und Parfümeriewaren Apothekenwaren
4. Papier / Schreibwaren / Bücher	Bücher Schreibwaren, Büroartikel, Bastelbedarf, Zeitungen und Zeitschriften
<i>Überwiegend mittelfristige Bedarfsstufe:</i>	
5. Bekleidung / Wäsche	Damen-, Herren- und Kinderoberbekleidung Wäsche / Strümpfe / sonstige Bekleidung Handarbeiten, Kurzwaren, Heimtextilien
6. Schuhe / Lederwaren	Schuhe, Lederwaren
7. Glas, Porzellan, Keramik / Hausrat / Geschenkartikel	Haushaltswaren (Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel, Messer)
8. Spielwaren / Hobbyartikel / Musikinstrumente	Spielwaren Musikinstrumente, Musikalien
9. Sportartikel / Fahrräder / Campingartikel	Sportbekleidung und Sportgeräte Fahrräder und Zubehör Waffen-, Angel- und Jagdbedarf
<i>Überwiegend Langfristige Bedarfsstufe</i>	
10. Wohnungseinrichtungsbedarf	Haus- und Tischwäsche, Heimtextilien, Gardinen, Raumausstattung Teppiche Kunst, Bilder, Bilderrahmen, Spiegel
11. Möbel	Möbel Küchen Büromöbel Gartenmöbel Antiquitäten
12. Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	Elektrogeräte Leuchten
13. Unterhaltungselektronik / Informationstechnologie / Telekommunikation / Foto	Unterhaltungselektronik Bild- und Tonträger Telekommunikation Computer und Zubehör Fotoartikel
14. pharmazeutische, medizinische und orthopädische Artikel	Sanitätswaren, orthopädische Waren Optikartikel
15. Uhren / Schmuck	Uhren, Schmuck



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis des Branchenschlüssels zur Erhebung durch die CIMA GmbH, Lübeck zum Regionalen Einzelhandelskonzept für die Region Hannover

Die vorstehend erläuterten Bestandsdaten stellen eine wesentliche Grundlage zur Analyse und Bewertung der strukturellen Merkmale des Einzelhandelsangebots sowohl auf gesamtstädtischer als auch auf der Ebene einzelner Stadtgebiete dar. Insbesondere auch durch die räumliche Einordnung der Geschäfte können im Hinblick auf die Entwicklung der Zentren sowie der wohnungsnahen Grundversorgung in Garbsen Rahmenbedingungen ermittelt werden, die in die Ermittlung der zukünftigen Handlungserfordernisse und planungsrelevanten Aussagen einfließen.

Eine erste, vorläufige Lagezuordnung der Einzelhandelsbetriebe erfolgte auf der Basis der Bestandserhebung der CIMA GmbH, Lübeck. Im Rahmen der städtebaulichen Analysen durch das Büro Junker und Kruse wurden u.a. mehrere Ortsbegehungen durchgeführt, bei denen diese Lagezuordnung der Betriebe mit den Abgrenzungen der verschiedenen Standortbereiche sowie den städtebaulichen Einschätzungen unterschiedlicher Lagen abgeglichen wurde (vgl. dazu Kap. 2.3).

### Umsatzberechnung

Bei der Ermittlung der aktuellen Umsatzdaten des Garbsener Einzelhandels werden nicht nur die ermittelte Verkaufsfläche pro Warengruppe und bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte angesetzt, sondern vielmehr die konkrete Situation vor Ort mit berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die unterschiedliche Flächenproduktivität der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der detaillierten Angebotsstrukturen in Garbsen. Diese werden schließlich auf den Verkaufsflächenbestand für die einzelnen Warengruppen hochgerechnet.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Mögliche Abweichungen bei den Umsatzdaten für die Stadt Garbsen zwischen den Ausführungen des Regionalen Einzelhandelskonzepts und des Kommunalen Konzepts für die Stadt Garbsen ergeben sich dabei u.a. aufgrund der Tatsache, dass rezeptpflichtige Apothekenwaren (Teilsortiment der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel) im kommunalen Einzelhandelskonzept nicht berücksichtigt wurden sowie - innerhalb der Sortimentsgruppen - aus unterschiedlichen Gruppierungen der Einzelsortimente zu den verschiedenen Hauptwarengruppen. Ferner wurden im Rahmen des kommunalen Konzepts strukturprägende Entwicklungen in der Garbsener Einzelhandelslandschaft seit der Erhebung nachträglich berücksichtigt.

## 2.2 Nachfrageanalyse

---

Einen zweiten wichtigen Baustein der Grundlagenermittlung stellt die Analyse der Nachfrageseite dar. Sie muss ein ebenso umfassendes Bild über das spezifische einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen der Garbsener Bevölkerung liefern wie Rückschlüsse über den Angebots- und Leistungsstand des Einzelhandels ermöglichen.

### **Kundenherkunftserhebung**

Ein wichtiger Baustein zur Betrachtung der Nachfrageseite ist eine Kundenherkunftserhebung, die in Kooperation mit ausgewählten Einzelhändlern in Garbsen durchgeführt wurde. Hierzu wurden im Zeitraum vom 21. – 26. Januar 2008 Postleitzahlen-Listen in rd. 30 ausgewählten Ladenlokalen verschiedener Branchen und Betriebstypen ausgelegt, in denen die für den Kassivorgang zuständigen Personen die jeweils zahlenden Kunden nach Ihrem Wohnort bzw. der entsprechenden Postleitzahl gefragt haben. Berücksichtigt wurden strukturprägende Einzelhandelsbetriebe in den Garbsener Zentren. Hierdurch ergeben sich aufschlussreiche Daten zur Bestimmung des derzeitigen Einzugsgebiets der Stadt Garbsen.

Den Teilnehmern dieser Untersuchung sei an dieser Stelle noch einmal ausdrücklich für Ihre Mitwirkung und Unterstützung gedankt.

### **Sekundärstatistische Daten**

Die modellgestützte Schätzung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft innerhalb von Einzelhandelsgutachten und -analysen zählt zu den Arbeitsschritten, die methodisch nur unzureichend abgesichert sind. Da sowohl in der amtlichen Statistik als auch in sonstigen statistischen Quellen keine Daten und Angaben über Einkommen und Kaufkraftpotenzial zu Verfügung stehen, muss der Wert der vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch Regionalisierung entsprechender Daten des privaten Verbrauchs aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung induziert werden. In diesem Zusammenhang wird in der Praxis u. a. auf Werte der BBE, Köln zurückgegriffen. Diese sogenannten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern, die jährlich aktualisiert veröffentlicht werden, vermitteln das Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Stadt) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes.

Ergänzend zu den vorab beschriebenen primärstatistischen Quellen bilden die Literaturanalyse, sekundärstatistische Materialien (u.a. Gutachten, Pläne, Programme, Vorlagen und Veröffentlichungen) und sonstige Quellen (u.a. lokale Tageszeitungen) weitere wichtige Informationsgrundlagen der vorliegenden Untersuchung.

In der Verknüpfung der Nachfragebausteine ergibt sich ein umfassendes und für die weiteren Bearbeitungsschritte notwendiges Grundlagenmaterial.

## 2.3 Städtebauliche Analyse

---

Die städtebauliche Analyse zielt darauf ab, Stärken und Schwächen der Versorgungsstandorte Garbsens im Kontext der Siedlungsstruktur zu erfassen. Dabei liegt ein Schwerpunkt der Betrachtungen auf der Stadtmitte sowie der Stadtteilzentren. Durch die Lage im Zentrum einer Stadt bzw. eines Stadtteils sind für die Prosperität eines Geschäftszentrums neben dem Einzelhandelsprofil auch städtebauliche Belange und die Organisationsstruktur verantwortlich. Für eine tiefergreifende Analyse von Geschäftszentren sind daher insbesondere die Verknüpfung und die wechselseitigen Beeinflussungen der oben beschriebenen Themenbereiche Einzelhandel, Organisation und Städtebau von Belang. Nur dadurch ist auch gewährleistet, dass im abschließenden Schritt, bei der Erstellung des Einzelhandelskonzepts, die richtigen Maßnahmen für eine nachhaltige Aufwertung und Qualifizierung der Zentren genannt werden. Im Einzelnen werden folgende Themenfelder zur Beurteilung herangezogen:

- Einzelhandelsdichte
- Lage der Einzelhandelsmagneten
- Verteilung der Geschäfte
- Ausdehnung und Kontinuität und der Einzelhandelslagen
- Qualität und Erhaltungszustand der Architektur
- Qualität und Erhaltungszustand des öffentlichen Raumes
- Nutzungsmischung mit Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie kulturellen Einrichtungen
- Einkaufsatmosphäre

Eine zunehmende Bedeutung ist diesem Analyseschritt durch die Novellierung der §§ 9(2a) und 34(3) BauGB zugekommen, bildet die städtebauliche Analyse doch eine elementare Grundlage für die räumliche Abgrenzung der *zentralen Versorgungsbereiche*.

In einer differenzierten Betrachtung wird räumlichen Verteilung des Garbsener Einzelhandelsangebots unterschieden. Insbesondere werden folgende Gebietskategorien herangezogen:

- Lage in einem **zentralen Versorgungsbereich** im Sinne der §§ 2(2), 9(2a) und 34(3) BauGB sowie § 11(3) BauNVO (z.B. Hauptgeschäftsbereich, Stadtteilzentrum),
- sonstigen **städttebaulich integrierten Lagen**, d.h. umliegenden Wohnsiedlungsbereichen unmittelbar zugeordnete Standorte sowie

- **städtebaulich nicht integrierte Lagen**, d.h. Standorte ohne Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen, z.B. Gewerbe- und Industriegebiete, „Grüne-Wiese“-Standorte, Standorte im Außenbereich),

Dieser Zuordnung von Einzelhandelsbetrieben in verschiedene Lagekategorien kommt insbesondere vor dem Hintergrund einer wohnungsnahen Grundversorgung eine hohe Bedeutung zu, die im Rahmen der Einzelhandelsstruktur und kommunalen Daseinsvorsorge einen besonderen Stellenwert einnimmt.

Unter *Nahversorgung* beziehungsweise der wohnungsnahen Grundversorgung wird die Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen (täglichen) Bedarfs verstanden, die in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden.

Zu den Gütern des *kurzfristigen Bedarfs* werden die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit- und Körperpflegeartikel, Schreibwaren / Papier / Bücher sowie Blumen/Zoo gezählt. Ergänzt werden diese Warengruppen häufig durch weitere eher kleinteilige Einzelhandel- und Dienstleistungsangebote. Folgende Sortimente bzw. Dienstleistungsangebote können als relevant für die wohnungsnahen Nahversorgung bezeichnet werden:

**Tabelle 2: Angebotsbausteine wohnungsnaher Nahversorgung**

„idealtypische“ Mindestausstattung:	Nahrungs- und Genussmittel / Lebensmittel Brot und Backwaren Fleisch und Wurstwaren Getränke Drogerie- und Körperpflegeartikel Apothekerwaren
	Post, Bank Ärzte, Friseur, Lotto
Zusatzausstattung	Spirituosen, Tabakwaren Zeitungen, Zeitschriften Bücher, Schreibwaren Blumen
	Café, Gaststätte Reinigung, Reisebüro

Quelle: Eigene Zusammenstellung

In der Praxis wird als Indikator zur Einschätzung der Nahversorgungssituation einer Stadt insbesondere die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel/Lebensmittel herangezogen. Neben der rein quantitativen Betrachtung sind dabei vor allem räumliche (Erreichbarkeit) und qualitative Aspekte (Betriebsformenmix) von Bedeutung und werden somit ergänzend bei der Bewertung der Angebotssituation berücksichtigt. Geht es bei der qualitativen Betrachtung vor allem um die warengruppenspezifische Angebotsstruktur und –vielfalt, wird bei der räumlichen Betrachtung die fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelbetrieben als Be-

wertungsmaßstab herangezogen. Unterschiedliche wissenschaftliche Untersuchungen haben ein Entfernungsmaß von ca. 500 bis 700 m als maximal akzeptierte Distanz herausgestellt. Dabei handelt es sich um eine kritische Zeit-Wegschwelle für Fußgängerdistancen<sup>3</sup>. Dieser Radius ist allgemein anerkannt als anzusetzende Entfernung zwischen Wohnstandorten und Standorten mit Grundversorgungsangeboten.

Hieraus und aus den in den Kapiteln 2.1 und 2.2 erläuterten Analysen ergibt sich dann ein umfassendes Gesamtbild der Situation vor Ort. Die städtebaulichen Analysen erfolgen im Kapitel 0 der vorliegenden Untersuchung.

---

<sup>3</sup> Auch der Einzelhandelserlass des Landes Nordrhein-Westfalen nennt die zumutbare Grenze von 10 Gehminuten. Legt man eine Laufgeschwindigkeit von durchschnittlich 5,4 km/h bzw. 1,5 m/s zu Grunde, wird in 10 min eine Distanz von rd. 900 m zurückgelegt!  
Vgl. Gem. Rd.Erl. d. Ministeriums für Stadtentwicklung, Kultur und Sport, d. Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Technologie und Verkehr, d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft u. d. Ministeriums für Bauen und Wohnen: Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass) vom 7.5.1996, in: Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen, Nr. 38, 49. Jg., Düsseldorf, 20.06.1996

### **3 Nachfrageseitige Rahmenbedingungen**

---

Zur grundsätzlichen Einordnung der Einzelhandelssituation in der Stadt Garbsen erfolgt nachstehend eine Übersicht der Rahmenbedingungen, die sich direkt oder indirekt auf die Positionierung, kundenseitige Inanspruchnahme und somit auch Prosperität des Einzelhandelsstandorts Garbsen auswirken können. Dabei spielen neben verkehrlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten speziell auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Dazu wird auf unterschiedliche Quellen zurückgegriffen, die eine absatzwirtschaftliche Einordnung des bestehenden Einzelhandels in Garbsen ermöglichen.

#### **3.1 Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen**

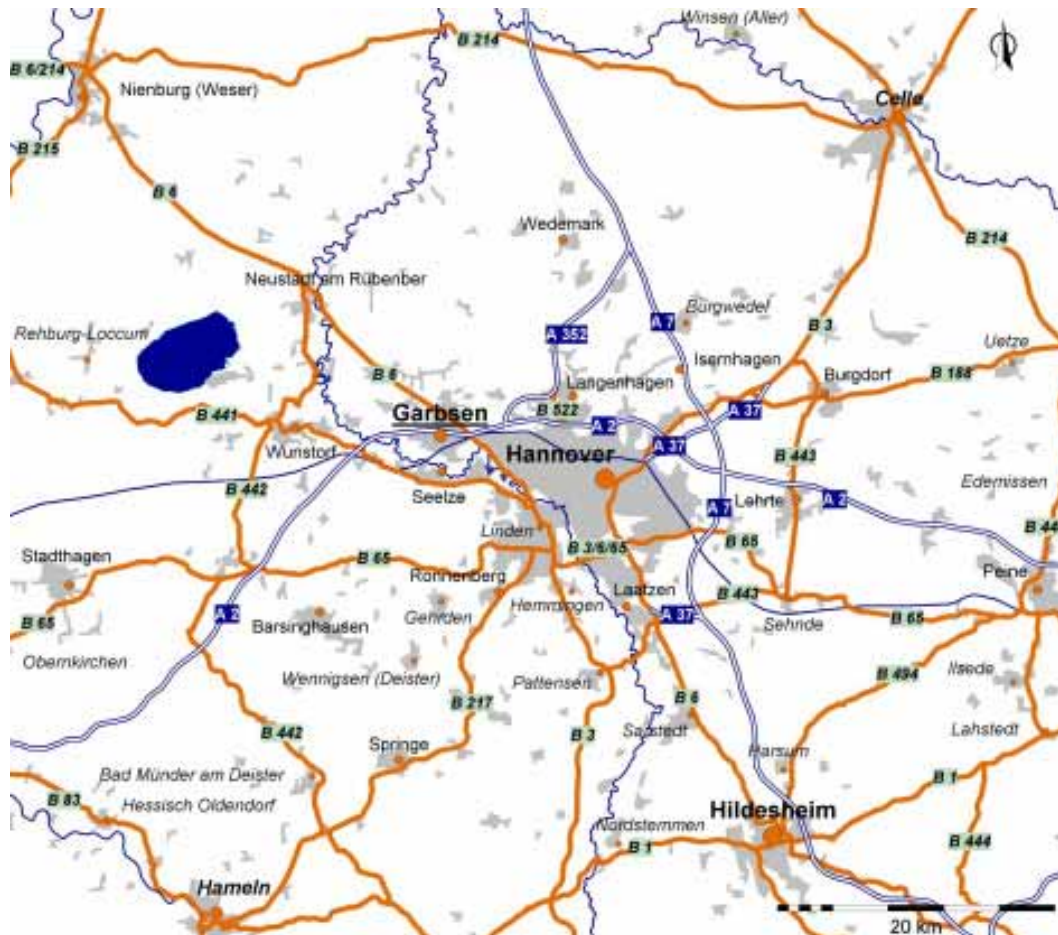
---

##### **Rolle in der Region und verkehrliche Anbindung**

Die rund 63.000 Einwohner zählende Stadt Garbsen liegt im Nordwesten der siedlungsstrukturell verdichteten Region Hannover im ansonsten überwiegend ländlich strukturierten Bundesland Niedersachsen. Garbsen ist die zweitgrößte Stadt der Region und grenzt unmittelbar nordwestlich an das Oberzentrum Hannover (rd. 516.000 Einwohner). Weitere Nachbarkommunen sind Wunstorf (rd. 42.000 Einwohner) im Westen, Neustadt am Rübenberge (rd. 46.000 Einwohner) und Wedemark (rd. 29.000 Einwohner) im Norden sowie Langenhagen (ca. 51.000 Einwohner) im Osten und Seelze (rd. 33.000 Einwohner) im Süden. Garbsen übernimmt die landesplanerische Funktion eines Mittelzentrums mit wichtigen Versorgungsfunktionen für das Umland.

An das überregionale Straßennetz besteht Anschluss durch die Bundesautobahn A 2, die das Stadtgebiet in Ost-West-Richtung durchquert und über die Anschlussstellen Garbsen und Hannover Herrenhausen zu erreichen ist sowie die A 352, die östlich von Garbsen die A 2 und die A 7 verbindet. Ferner sind mit den verkehrsgünstig ausgebauten Bundesstraßen B 6 und B 441 gute regionale Verkehrsanbindungen an das Oberzentrum Hannover sowie insbesondere das westliche und nordwestliche Umland gegeben, die durch Landes- und Kommunalstraßen ergänzt werden.

**Karte 1: Lage im Raum und verkehrliche Anbindung Garbsens**



Eigene Darstellung

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) in Garbsens besteht aus einem Busliniennetz, das sowohl innerkommunale Verbindungen zwischen einzelnen Ortsteilen als auch überörtliche Verbindungen innerhalb der Region Hannover sowie ins Umland umfasst. In Garbsen selbst besteht kein direkter Anschluss an Bundesbahnlinien. Die Hannoveraner Innenstadt ist über Busverbindungen in ca. 30 Fahrminuten und über die Stadtbahnanbindung in ca. 25 Minuten zu erreichen.

Somit existieren vorrangig im Individualverkehr sehr gute verkehrliche Verbindungen zwischen der Stadt Garbsen und den Kommunen des Umlands bzw. der Region. Diese Verkehrsanbindungen begünstigen enge räumlich-funktionale Verflechtungen zwischen Garbsen und den Nachbarkommunen. Als Wohn- und Wirtschaftsstandort liegt Garbsen dadurch im Spannungsfeld zwischen dem Oberzentrum Hannover einerseits und den eher ländlich strukturierten Gemeinden im nördlich/westlich angrenzenden Umland andererseits. Aus einzelhandelsseitiger Sicht ist in diesem Zusammenhang in erster Linie vor allem die starke re-

gionale Konkurrenz durch das Oberzentrum Hannover sowie die benachbarten Mittelzentren der Region zu erwähnen.

### Siedlungsstruktur und Bevölkerungsverteilung

Das rund 79,3 km<sup>2</sup> umfassende Stadtgebiet Garbsens gliedert sich in elf ehemals eigenständige Stadtteile. Der Siedlungsschwerpunkt liegt im südöstlichen Stadtgebiet in räumlicher Nähe zur Landeshauptstadt Hannover. Die Stadtteile Garbsen Mitte, Altgarbsen, Auf der Horst, Havelse, Berenbostel und Stelingen bilden dort einen weitgehend kompakten, zusammenhängenden Siedlungskörper, der in erster Linie durch die siedlungsräumlich-/verkehrlichen Achsen der A 2 und der B 6 sowie dem Mittellandkanal in einzelne Teilbereiche unterteilt wird. Im Norden und Westen des Stadtgebiets, das hier zum Großteil aus land- und forstwirtschaftliche Flächen besteht, liegen die kleineren, dörflich strukturierten Stadtteile Meyenfeld, Horst, Schloß Ricklingen, Frielingen, Osterwald Unterende, Osterwald Oberende und Heitlingen.

Karte 2: Siedlungs- und Stadtstruktur Garbsen

4 Siedlungsbereiche:

- **„Garbsen Mitte“:**  
Räumliche Zentrum des Kernsiedlungsbereichs, „Stadtmitte“
- **„Berenbostel“**  
Stadtteile Berenbostel und Stelingen als kompakter Siedlungsbereich
- **„Garbsen Süd“:**  
Stadtteile südlich der A2 als zusammenhängender Siedlungsbereich
- **„Übriges Stadtgebiet“:**  
Dünn besiedelte, dörflich strukturierte Stadtteile im Westen und Norden des Stadtgebiets



Eigene Darstellung, ohne Maßstabsangabe



Aufgrund der ehemals autarken Siedlungsstrukturen der einzelnen Ortsteile existiert in Garbsen keine klassische, historisch gewachsene Innenstadt. Als wirtschaftliches und kulturelles Zentrum der Stadt wird derzeit die „Neue Stadtmitte“ im Stadtteil Garbsen-Mitte entwickelt.

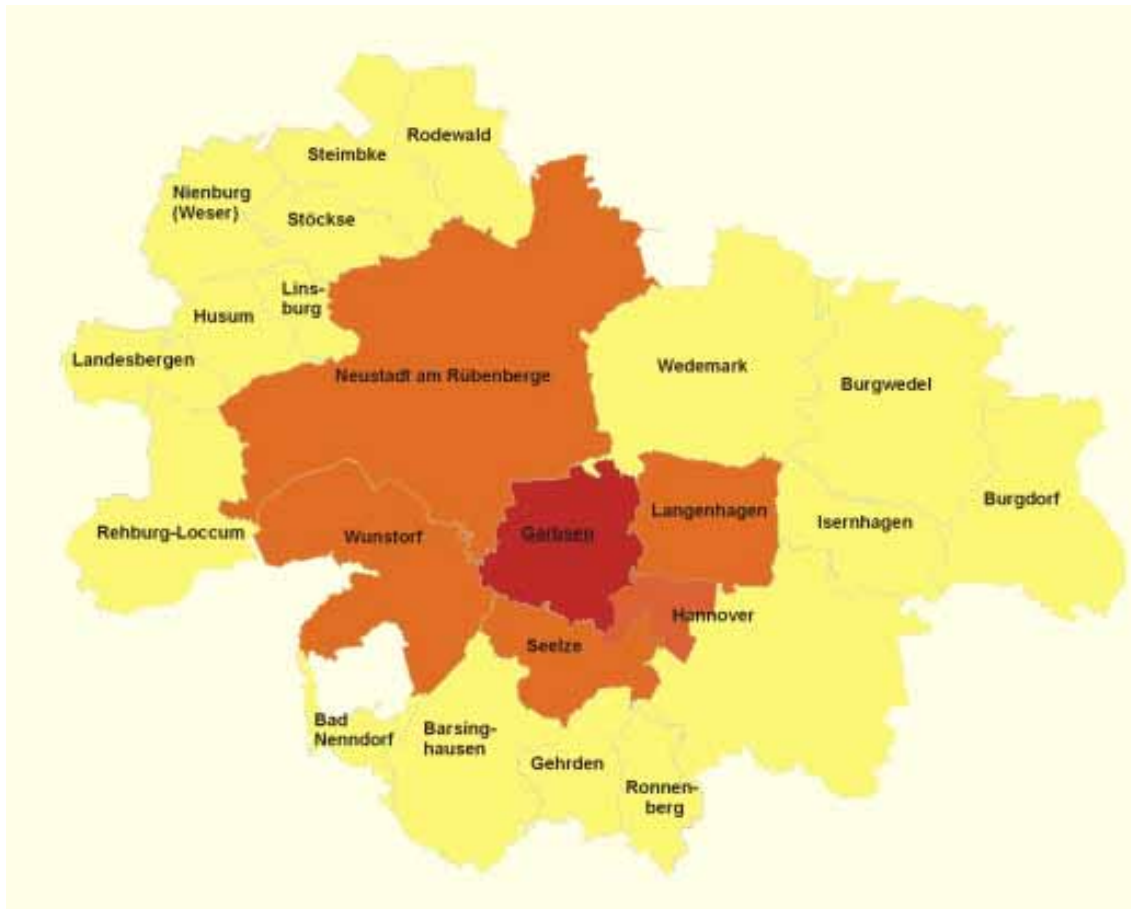
### **3.2 Einzugsgebiet**

---

Vor dem Hintergrund der immer weiter steigenden Mobilität im Rahmen der Versorgung mit insbesondere mittel- und langfristigen Bedarfsgütern vollziehen sich räumliche Austauschbeziehungen zwischen Einzelhandelszentren und Wohnorten der Nachfrager. Im Zuge zunehmender Mobilitätsanforderungen werden erhöhte Zeit- und Entfernungswiderstände sowohl für das Einkaufen als auch die Funktionen Arbeit, Dienstleistungsanspruchnahme und Freizeitgestaltung wahrgenommen. Daneben führen auch Einzelhandelsagglomerationen, deren kollektives Einzugsgebiet über das der einzelnen, jeweils dort angesiedelten Betriebe bzw. Betriebsformen hinausgeht, zur Vergrößerung des Einzugsgebietes einer Stadt als Einzelhandelsstandort. Andererseits ist aber auch zu berücksichtigen, dass ab spezifischen Raum-Zeit-Distanzen (Entfernung zur Innenstadt bzw. zum Einkaufsstandort) die Bereitschaft der Kunden abnimmt, diese aufzusuchen, weil wiederum andere Zentren bzw. Standorte geringere Raum-Zeit-Distanzen aufweisen. Aus diesem räumlichen Spannungsgeflecht resultiert schließlich ein Einzugsgebiet.

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes dient zum einen als Indikator zur Bewertung der derzeitigen Ausstrahlungskraft des Garbsener Einzelhandels, zum anderen als Grundlage zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials. Die in der Kundenherkunftserhebung ermittelten absoluten Kundenzahlen wurden in Relation zur Bevölkerungsanzahl des jeweiligen Herkunftsortes gesetzt, um die relative Bedeutung Garbsens als Einkaufsort ermitteln zu können. Auf Grundlage der so berechneten Kundenherkunftskoeffizienten sowie der Berücksichtigung von Raumwiderständen und der Einordnung / Bewertung von Konkurrenzstandorten /-zentren lässt sich das Einzugsgebiet der Stadt Garbsen wie folgt abgrenzen:

**Abbildung 1: Einzugsgebiet des Garbsener Einzelhandels**



Eigene Darstellung auf Grundlage der Kundenherkunftserhebung im Januar 2008 sowie verschiedener weiterer Kriterien

### **Kerneinzugsgebiet**

Das Stadtgebiet Garbsens mit einem Kundenpotenzial von rund 63.000 Einwohnern wird als Kerneinzugsgebiet definiert, da sich der überwiegende Anteil der Kunden des Untersuchungsgebiets aus diesem Bereich rekrutiert.

### **Näheres Einzugsgebiet**

Dem näheren Einzugsgebiet werden in der Regel Kommunen zugeordnet, die in direkter Nachbarschaft zur Untersuchungsregion liegen und aufgrund des mittelzentralen Verflechtungsbereiches noch eine starke Orientierung zum Einkaufsstandort Garbsen aufweisen. Dazu zählen insbesondere die Kommunen Neustadt am Rübenberge, Wunstorf und Seelze sowie ferner Langenhagen und die an Garbsen angrenzenden nordwestlichen Stadtteile Hannovers. In der Relation der ermittelten Kundenzahlen zur jeweiligen Einwohnerzahl der Herkunftsgebiete (sog. „Kundenherkunftskoeffizient“) zeigt sich besonders bei den südlich und westlich angrenzenden Kommunen Seelze, Wunstorf und Neustadt am Rübenberge eine ver-

gleichsweise hohe Bindung der Kunden an den Garbsener Einzelhandel, während die diesbezüglichen Austauschbeziehungen mit dem östlich angrenzenden Mittelzentrum Langenhagen schon deutlich geringer sind. Eingeschränkt wird der Einzugsbereich Garbsens vor allem durch das Oberzentrum Hannover und das dort verortete deutlich größere und somit attraktivere Angebot, sowie die benachbarten Mittelzentren.

### **Ferneinzugsgebiet**

Das Ferneinzugsgebiet umfasst all diejenigen Besucher und Kunden, die zwar den Garbsener Einzelhandel mit einer gewissen Regelmäßigkeit aufsuchen, jedoch eine wesentlich deutlichere räumliche Einkaufsorientierung auf andere Standorte aufweisen und demnach nicht hauptsächlich auf den Einzelhandel in Garbsen ausgerichtet sind. Dementsprechend gering ist das Kundenaufkommen aus solchen Herkunftsgebieten. Es ist zu berücksichtigen, dass die Anteile an dem Kaufkraftpotenzial, der durch den Einzelhandel in Garbsen abgeschöpft wird, sich mit zunehmender Entfernung von Garbsen verringern. Dies gilt insbesondere für östlich gelegene Gebiete, die eine vergleichsweise geringe Entfernung zum nahegelegenen Oberzentrum Hannover aufweisen. Dementsprechend ist das Einzugsgebiet der Stadt Garbsen in diese Richtung weniger ausgeprägt, als in Richtung Westen und Norden.

Im Bereich der kurzfristigen Bedarfsstufe spielen die Herkunftsorte des Ferneinzugsgebiets eine vergleichsweise geringe Rolle.

Als sogenannte *Streumsätze* des Einzelhandels in Garbsen werden daneben „Zufallskäufe“ von Personen von außerhalb des eigentlichen Einzugsgebietes bezeichnet.

## **3.3 Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet**

---

Zur Abbildung der aktuellen Nachfragesituation wird auf sekundärstatistische Rahmendaten der BBE-Unternehmensberatung (Köln) zurückgegriffen. Diese werden durch die BBE-Marktforschung bundesweit ermittelt und aktuell fortgeschrieben. Anhand der Bevölkerungszahlen und einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in einem Gebiet vorhandene Kaufkraftpotenzial im Einzelhandel gesamt und nach Fachsparten bzw. Warengruppen ermitteln.

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial in der Stadt Garbsen stellt sich wie folgt dar:

**Tabelle 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale Garbsen 2007**

Warengruppe	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial der Garbsener Wohnbevölkerung (in Mio. Euro)
Nahrungs- und Genussmittel	128,4
Blumen / Zoologischer Bedarf	4,9
Gesundheits- und Körperpflegeartikel	20,0
Papierwaren / Bücher / Schreibwaren	12,9
<i>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</i>	<b>166,2</b>
Bekleidung / Wäsche	30,3
Schuhe / Lederwaren	7,0
GPK / Hausrat / Geschenkartikel	5,0
Spielwaren / Hobbyartikel / Musikinstrumente	7,3
Sportartikel / Fahrräder / Camping	5,5
<i>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</i>	<b>55,1</b>
Wohneinrichtungsbedarf	7,8
Möbel	18,9
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	8,3
Unterhaltungselektronik / IT / Telekommunikation / Fotoartikel	24,4
Medizinische und orthopädische Artikel	4,6
Uhren / Schmuck	3,4
Bau- und Gartenmarktsortimente	35,7
<i>Überwiegend langfristiger Bedarf</i>	<b>103,1</b>
<b>Kaufkraftpotenzial Gesamt (inkl. „Sonstiges“)</b>	<b>327,6</b>

Quelle: BBE Köln – Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale 2007

Die unbestimmte Gruppe der "sonstigen Sortimente" ist hier nicht mit aufgeführt und erklärt Abweichungen der Gesamtsumme zu den einzelnen Teilsommen der jeweiligen Warengruppen.

Diesem monetären **Kaufkraftpotenzial von 327,6 Mio. Euro** liegt – unter Berücksichtigung der Einwohnerzahlen – das örtliche Kaufkraftniveau in der Stadt Garbsen zu Grunde. Die sogenannte *Kaufkraftkennziffer* beschreibt das Verhältnis der örtlich vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Dabei gibt sie die Abweichung der Pro-Kopf-Einzelhandelsrelevanten Kaufkraft vom Bundesdurchschnitt (D=100) an. Derzeit ergibt sich in der **Stadt Garbsen** eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 102,8**, d.h. dass die Garbsener Bevölkerung über ein leicht über dem Bundesdurchschnitt liegendes **Kaufkraftniveau** verfügt.

Im **regionalen Vergleich** wird deutlich, dass sich das Kaufkraftniveau der Garbsener Bevölkerung in etwa im durchschnittlichen Bereich der benachbarten Kommunen der Region bewegt. Lediglich die ländlich geprägte Gemeinde Wedemark weist hier ein deutlich höheres Kaufkraftniveau auf.

**Tabelle 4: Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich**

<b>Ort</b>	<b>Einzelhandelrelevantes Kaufkraftniveau (Kaufkraftkennziffer)</b>
<b>Garbsen</b>	<b>102,2</b>
Hannover	102,9
Seelze	103,0
Wunstorf	101,7
Neustadt a. Rübenberge	100,8
Wedemark	110,0
Langenhagen	104,9

BBE Köln – Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2007

Das Kaufkraftpotenzial im näheren Einzugsbereich Garbsens (inkl. des gesamten hannoverschen Stadtgebiets) beträgt insgesamt rund 3,5 Mrd. Euro, wobei ein Großteil (rd. 2,6 Mrd. Euro) auf das bevölkerungsstarke Oberzentrum Hannover entfällt. Es sei an dieser Stelle jedoch noch einmal deutlich darauf verwiesen, dass aufgrund regionaler Kaufkraftverflechtungen und Wettbewerbssituation nur gewisse Teile dieses Kaufkraftvolumens im Einzugsgebiet durch den Garbsener Einzelhandel abgeschöpft werden können, die mit steigender Entfernung zu Garbsen deutlich sinken. Zudem hängt der Anteil der zufließenden Kaufkraft stark von den einzelnen Sortimenten (und den üblichen Einzugsbereichen der jeweiligen Anbieter) ab. So werden die Kaufkraftzuflüsse in den Warengruppen der langfristigen Bedarfsstufe (z.B. Möbel) deutlich höher liegen, als in der häufiger nachgefragten Warengruppe des kurzfristigen Bedarfs (z.B. Lebensmittel). Nähere Hinweise zum Kaufkraftzufluss aus den Umlandkommunen des Einzugsbereichs geben die im Rahmen der nachfolgenden Angebotsanalyse des Garbsener Einzelhandels sortimentspezifisch ermittelten Zentralitätswerte.

## 4 Analyse der Angebotssituation im Garbsener Einzelhandel

---

Unter Berücksichtigung der standortrelevanten Rahmenbedingungen werden im Folgenden die Einzelhandelsstandorte und Einzelhandelsstrukturen in Garbsen unter einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Gesichtspunkten analysiert. Hierfür wird zunächst ein gesamtstädtischer Betrachtungsbogen gespannt, bevor in einem vertiefenden Schritt die detailliertere Betrachtung einzelner Angebotsstandorte sowie der Grundversorgungssituation im Stadtgebiet erfolgt.

### 4.1 Allgemeine Angebotssituation auf gesamtstädtischer Ebene

---

#### 4.1.1 Einzelhandelsrelevante Kennwerte

---

Auf Basis der vorhandenen Datengrundlage aus der sortimentspezifischen flächendeckenden Erhebung aller Anbieter können differenzierte Aussagen zur Versorgungssituation in Garbsen getroffen werden. Zum Erhebungszeitpunkt stellen sich die wesentlichen Kennwerte des Einzelhandels in Garbsen – unter Berücksichtigung seither erfolgter strukturprägender Entwicklungen<sup>4</sup> – wie folgt dar:

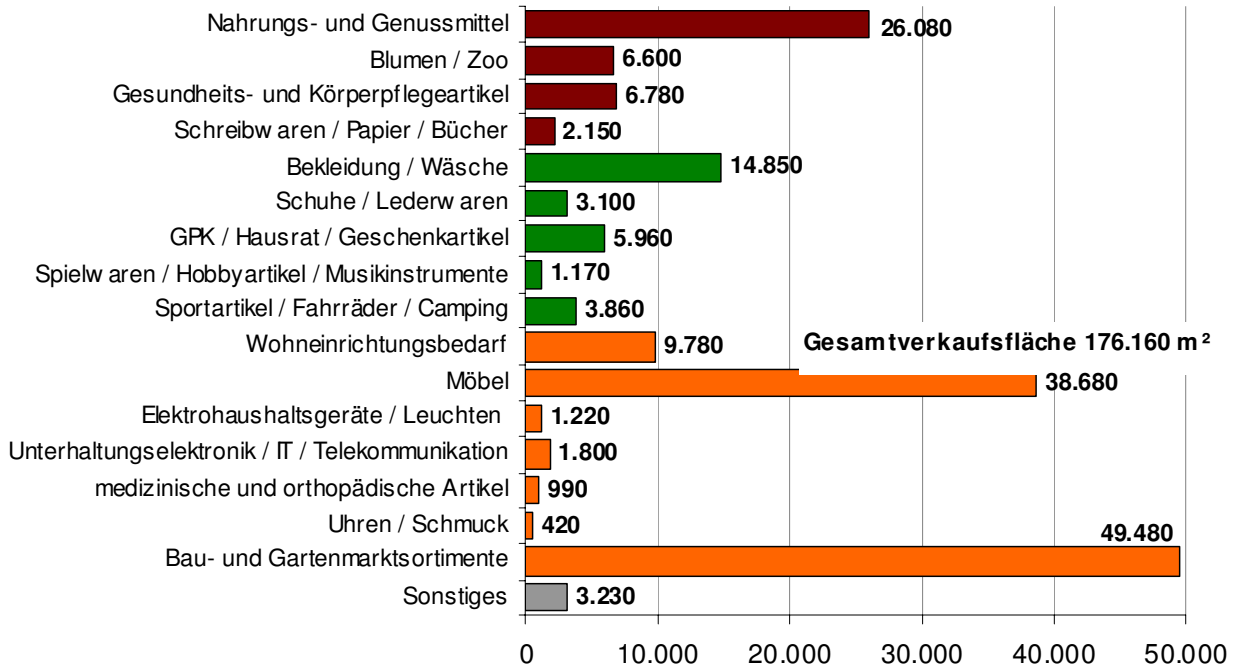
- Es bestehen **326 Betriebe** des Einzelhandels im engeren Sinne (d.h. ohne KFZ- und Brennstoffhandel, vgl. Kap. 2.1) mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von rund **176.000 m<sup>2</sup>**.
- Die **durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb** beträgt etwa **540 m<sup>2</sup>** und liegt damit sehr deutlich über dem bundesdeutschen Schnitt von rund 240 m<sup>2</sup>, was auf einen verhältnismäßig hohen Verkaufsflächenanteil Anteil großflächiger Anbieter im Garbsener Stadtgebiet zurückzuführen ist.
- Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** beträgt etwa **2,8 m<sup>2</sup>** und rangiert damit – unabhängig von branchenspezifischen Betrachtungen – deutlich über dem bundesdeutschen Referenzwert von ca. 1,4 m<sup>2</sup> pro Einwohner und ist auch im Vergleich zu anderen Mittelzentren vergleichbarer Größenordnung als sehr hoher Ausstattungsgrad festzuhalten.

---

<sup>4</sup> Dazu zählen beispielsweise die fortwährenden Veränderungen am Standort Planetencenter; hier liegen Daten aus einer Erhebung des Büros Dr. Menke vom Oktober 2007 zugrunde.

Im Einzelnen stellt sich die Angebotssituation des Einzelhandels in Garbsen, untergliedert in verschiedene Warengruppen, wie folgt dar:

**Abbildung 2: Verkaufsflächen in den einzelnen Warengruppen in der Stadt Garbsen**



Quelle: Eigene Darstellung

(Anmerkung: Werte sind jeweils auf volle 10er-Stellen gerundet. Eine Abweichung der aufgeführten Gesamtsumme zu den addierten Einzelwerten der jeweiligen Warengruppen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.)

Unter **quantitativen Gesichtspunkten** weist das Einzelhandelsangebot in Garbsen folgende Merkmale auf:

- Mit rund 26.000 m<sup>2</sup> (ca. 15 %) entfällt ein großer Einzelanteil an der Gesamtverkaufsfläche auf die **nahversorgungsrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel**, was die hohe Bedeutung dieser Sortimentsgruppen für den Einzelhandelsstandort Garbsen und die wichtige Versorgungsfunktion der Stadt für die Wohnbevölkerung und das nahe niedersächsische Umland unterstreicht. Der mit Abstand größte Teil der Betriebe (144 Betriebe, ca. 44 %) ist dieser Hauptbranche zuzuordnen, wobei in diesem Zusammenhang insbesondere die Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgereien) eine wichtige Rolle spielen. Die *einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung* in dieser Warengruppe von ca. 0,41 m<sup>2</sup> liegt über dem bundesweiten Orientierungswert von etwa 0,35 m<sup>2</sup> pro Einwohner und zeigt einen guten Ausstattungsgrad.
- Auch die Werte in den weiteren **Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs** spiegeln eine gute Angebotsausstattung in der Stadt Garbsen wider. Rund 6.780 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entfällt auf die ebenfalls nahversorgungsrelevante Warengruppe *Gesundheits- und Körperpflegeartikel*, die sich im Wesentlichen auf zahlreiche Fachdiscounter und Apotheken im Stadtgebiet sowie einige Fachgeschäfte verteilt. Das Angebot der Warengruppe *Blumen/Zoo* beinhaltet in erster Linie eine typische Mischung aus Blumenfachgeschäften, Zoofachanbietern sowie Tierfutter als Randsortiment in Lebensmittelmärkten und Drogeriefachdiscountern.

- Insgesamt entfallen mit rund 41.600 m<sup>2</sup> ca. 24% des gesamtstädtischen Angebots auf die Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe, wobei insgesamt eine **gute strukturelle Angebotsmischung**, allerdings eine leichte **Discountorientierung** zu verzeichnen ist.
- Im Bereich der **mittelfristigen Bedarfsstufe** liegt der quantitative Angebotsschwerpunkt mit rund 14.850 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vor allem in der zentralen Leitbranche des innerstädtischen Einzelhandels *Bekleidung und Wäsche*. Weitere Angebotsschwerpunkte sind die Warengruppe *Glas, Porzellan, Keramik/Hausrat/Geschenkartikel* und die Warengruppe *Schuhe/Lederwaren*. Beide Warengruppen bilden zentrale Leitbranchen des Innenstadt-handels. Die Angebote im Bereich *Spielwaren/Hobbyartikel* sind in geringerem Umfang vertreten. Zwar ist auch hier ein gewisses Angebotsspektrum über verschiedene Teilsortimente zu verzeichnen, aufgrund des vergleichsweise geringen Angebotsumfangs ist jedoch teilweise auf eine geringe Angebotstiefe zu schließen.  
Mit insgesamt rund 29.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche haben die Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs den geringsten Verkaufsflächenanteil (ca. 16,4 %) im Verhältnis zu den Warengruppen der kurz- und langfristigen Bedarfsstufe. Dies ist vor allem auf die Bedeutung des überwiegend kleinteiligen Angebots innerhalb dieser Warengruppen zurückzuführen und deutet nicht zwangsläufig auf ein relevantes Angebotsdefizit hin. Es sind aus quantitativer Sicht zunächst keine akuten Angebotsdefizite festzustellen. Entwicklungsspielraum aufgrund geringer Angebotstiefen bestehen am ehesten in der Warengruppe *Spielwaren/Hobbyartikel* sowie allgemein im hochwertigeren Sortimentsbereich. Insgesamt besteht eine recht **discountorientierte und filialisierte Angebotsmischung** mit einer qualitativ **oftmals einfachen Angebotsstruktur**.
- Mit insgesamt rund 102.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nehmen die Warengruppen der **langfristigen Bedarfsstufe** den höchsten Anteil (rd. 58%) am Gesamtverkaufsflächenangebot in Garbsen ein. Insbesondere die Warengruppe *Möbel* mit rd. 38.680 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und *Bau- und Gartensortimente* mit rd. 49.480 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche weisen hohe Flächenanteile auf. Dieser Umstand ist auf flächenintensive Angebotsformen in diesen Sortimentsgruppen zurückzuführen. Als bedeutendster Anbieter ist im Möbelbereich vor allem Möbel Hesse zu nennen, der eine hohe Ausstrahlungskraft in die Region besitzt. Im Bereich *Elektrohaushaltsgeräte/Leuchten* sowie *Unterhaltungselektronik/IT/Telekommunikation* ist ein ungewöhnlich kleinteilig strukturiertes Angebot festzustellen. Der Großteil des Angebots im Bereich *Bau- und Gartenmarktsortimente* entfällt in erster Linie auf mehrere großflächige Fachmärkte an der B6. und verteilt sich ansonsten überwiegend auf nicht großflächige Anbieter in dezentralen Streulagen.

Insgesamt zeigt sich sowohl anhand der sortimentspezifischen Verkaufsflächenausstattung als auch anhand der Angebotsschwerpunkte (Hauptbranchen) der Betriebe, dass in jeder Branche ein gewisses Angebot in Garbsen vorhanden ist und insgesamt eine durchmischte Angebotsstruktur vorliegt. Sehr gute Angebotsausstattungen ergeben sich vor allem in den Warengruppen *Möbel* und *Bau- und Gartenmarktsortimente*. In einzelnen Warengruppen sind jedoch Defizite in der vorhandenen Angebotsbreite und -tiefe festzustellen, die auf einen gewissen Handlungsbedarf schließen lassen. Insgesamt ist ein Überhang einfach strukturierter, discountorientierter Angebote und in einigen Warengruppen ein vergleichsweise geringer Angebotsumfang in hochwertigen Angebotssegmenten zu erkennen.



Der Vergleich einzelner einwohnerbezogener Verkaufsflächenausstattungsgrade zu Kommunen ähnlicher Struktur bzw. Größenordnung verdeutlicht diese Einschätzung:

**Tabelle 5: Verkaufsfläche ausgewählter Warengruppen pro Einwohner im interkommunalen Vergleich**

Warengruppe	Garbsen (63.120 EW)	Ahlen (55.640 EW)	Gummersbach (54.300 EW)	Langenfeld (59.000 EW)	Rheine (77.000 EW)
Nahrungs- und Genussmittel	0,41	0,38	0,43	0,17	0,45
Gesundheits- und Körperpflegeart.	0,11	0,07	0,08	0,05	0,09
Papierwaren / Bücher / Schreibwaren	0,03	0,03	0,06	0,03	0,04
Bekleidung / Wäsche	0,24	0,14	0,28	0,16	0,30
Schuhe / Lederwaren	0,05	0,04	0,06	0,05	0,06
GPK / Hausrat / Geschenkartikel	0,09	0,08	0,09	0,05	0,09
Spielwaren / Hobbyartikel / Musikinstrumente	0,02	0,03	0,03	0,03	0,04
Sportartikel / Fahrräder / Camping	0,06	0,06	0,06	0,03	0,09
Elektro / Leuchten / Haushaltsgeräte	0,02	0,04	0,06	0,02	0,05
Unterhaltungselektronik / IT / Telekomm. / Foto	0,03	0,04	0,09	0,07	0,06
Gesamt (ohne Möbel u. Bau- u. Gartenmarktsortimente)	1,41	1,11	1,40	0,73	1,33
Möbel	0,61	0,22	0,19	0,37	0,30
Bau- und Gartenmarktsortimente	0,79	0,57	0,56	0,29	0,45
Gesamt*	2,80	1,90	2,15	1,39	2,08

Quelle: Eigene Erhebungen in Vergleichsstädten (zwischen 2004 und 2006)

\* nicht aufgeführte Warengruppen sind in der Gesamtsumme mit berücksichtigt

- Die einwohnerbezogenen **Ausstattungsgrade** in Garbsen bewegen sich im Vergleich zu anderen Städte ähnlicher Größenordnung und Versorgungsfunktion **überwiegend in einem durchschnittlichen Rahmen**.
- In den Leitbranchen **Bekleidung/Wäsche, Schuhe/Lederwaren sowie GPK/Hausrat/Geschenkartikel** weist Garbsen im Vergleich zu anderen Kommunen ähnlicher Größenordnung einen im Schnitt vergleichbaren einwohnerbezogenen Ausstattungsgrad auf, was Rückschlüsse auf ein quantitativ angemessenen Angebotsumfang zulässt. Lediglich im Bereichen Spielwaren/Hobbyartikel sind die einwohnerbezogenen Verkaufsflächenausstattungen etwas niedriger, was die geringe Angebotstiefe in diesen Warengruppen widerspiegelt.
- Die aufgeführten **Vergleichswerte in den Warengruppen Möbel und Bau- und Gartenmarktsortimente** bewegen sich im oberen Bereich des Spektrums, was vor allem auf die größeren, regional bedeutsamen Anbieter dieser Hauptbranche zurückzuführen ist und verdeutlicht die gute quantitative Angebotsstruktur in diesen Warengruppen.
- Lediglich im Bereich **Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte und Unterhaltungselektronik** ist ein im Vergleich geringer einwohnerbezogener Ausstattungswert festzustellen, was auf einen Entwicklungsspielraum in dieser Warengruppe hindeutet.
- Insgesamt ergibt sich ein sehr hoher **gesamstädtischer Ausstattungsgrad** von 2,8 m<sup>2</sup> pro Einwohner, der jedoch vor allem auf die Angebotsausstattungen in den Bereichen Möbel und Bau- und Gartenmarktsortimente zurückzuführen ist.

#### 4.1.2 Umsätze und Zentralitäten des Garbsener Einzelhandels

Bei der Ermittlung der aktuellen Umsätze werden nicht nur die ermittelte Verkaufsfläche pro Warengruppe und bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte angesetzt, sondern vielmehr die konkrete Situation vor Ort mit berücksichtigt. Dazu zählt insbesondere die unterschiedliche Flächenproduktivität der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der detaillierten Angebotsstrukturen in Garbsen.

Ein wichtiger Indikator für die Attraktivität des Einzelhandelsstandorts Garbsen ist die *Zentralität* der einzelnen Warengruppen. Die Zentralität ist das Verhältnis zwischen dem errechneten Einzelhandelsumsatz und dem lokal vorhandenen Kaufkraftpotenzial. Sie zeigt an, wie viel der vorhandenen Kaufkraft am Standort durch den niedergelassenen Einzelhandel gebunden werden kann. Ein Wert von 1 bedeutet z.B., dass der Einzelhandelsumsatz genau so groß ist wie die lokal vorhandene Kaufkraft im entsprechenden Sortiment; Werte über 1 deuten auf Zuflüsse von außen hin.

Hochgerechnet auf den Verkaufsflächenbestand ergeben sich für die einzelnen Warengruppen folgende **sortimentspezifische Umsätze und Zentralitäten**:

**Tabelle 6: Sortimentspezifische Umsätze und Zentralitäten des Garbsener Einzelhandels**

Warengruppe	Umsatz d. Garbsener Einzelhandels (in Mio. €)	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial der Wohnbevölkerung	Zentralitätskennziffer
Nahrungs- und Genussmittel	114,1	128,4	0,89
Blumen / Zoo	7,9	4,9	1,61
Gesundheits- und Körperpflegeartikel	25,4	20,0	1,27
Schreibwaren / Papier / Bücher	9,6	12,9	0,74
<i>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</i>	<b>157,0</b>	<b>166,2</b>	<b>0,94</b>
Bekleidung / Wäsche	43,5	30,3	1,43
Schuhe / Lederwaren	9,5	7,0	1,35
Hausrat / Glas / Porzellan	12,1	5,0	2,40
Spielwaren / Hobby / Musikinstrum.	4,1	7,3	0,56
Sportartikel / Fahrräder / Camping	8,4	5,5	1,54
<i>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</i>	<b>77,6</b>	<b>55,1</b>	<b>1,41</b>
Wohnrichtungsbedarf	15,0	7,8	1,92
Möbel	53,9	18,9	2,85
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	3,4	8,3	0,41
Unterhaltungselektronik, IT, Telekomm.	13,5	24,4	0,55
Medizinische und orthopäd. Artikel	6,6	4,6	1,43
Uhren / Schmuck	3,3	3,4	0,97
Bau- und Gartenmarktsortimente	99,9	35,7	2,80
<i>Überwiegend langfristiger Bedarf</i>	<b>195,6</b>	<b>103,1</b>	<b>1,90</b>
<b>Summe</b>	<b>437,4</b>	<b>327,6</b>	<b>1,34</b>

Summe inkl. „Sonstiges“ u. „Aktionswaren“; Eigene Berechnungen auf der Basis verschiedener Kennwerte

- Den weitaus **größten Einzelanteil** am Umsatz in den verschiedenen Warengruppen nimmt der Bereich **Nahrungs- und Genussmittel** ein, der mit rund 114 Mio. Euro rund 26 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes in Garbsen umfasst. Insgesamt entfallen knapp 157 Mio. Euro auf die Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe. Dies liegt vor allem an dem hohen Anteil der Warengruppen dieser Bedarfsstufe (v.a. Lebensmittel) an den einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben, verdeutlicht aber auch die Bedeutung dieser Warengruppen für den Einzelhandelsstandort Garbsen.
- Auch auf **Möbel (rd. 54 Mio. Euro)** und **Bau- und Gartenmarktsortimente (rd. 100 Mio. Euro)** entfallen nennenswerte Einzelanteile am Gesamtumsatz, die vor allem auf einzelne Anbieter mit regionaler Ausstrahlungskraft zurückzuführen sind. Des Weiteren kommt der Leitbranche **Bekleidung/Wäsche** eine hohe Bedeutung zu. Mit rund 43,5 Mio. Euro/Jahr nimmt diese Warengruppe den viertgrößten Einzelanteil am Gesamtumsatz des Garbsener Einzelhandels ein, was auch die landesplanerische Versorgungsfunktion Garbsens widerspiegelt.
- Alle anderen Warengruppen weisen überwiegend deutlich niedrigere Umsätze auf, was jedoch auf die strukturelle Zusammensetzung des Einzelhandelsangebotes zurückzuführen ist und nicht auf nennenswerte Angebotsdefizite schließen lässt.

**Insgesamt setzt der Einzelhandel in Garbsen zurzeit über alle Warengruppen rund 437,4 Mio. Euro um.**

- Die errechneten Zentralitätswerte weisen ein **breites Spektrum** von 0,41 bis 2,85 auf, wobei sich die Werte zum größten Teil oberhalb der 1 bewegen.
- Der errechnete **Durchschnittswert von 1,34** ist ein für ein Mittelzentrum der Größenordnung Garbsens ein durchschnittlicher bis guter Wert, der unter Berücksichtigung der regionalen Konkurrenzsituation insgesamt sehr positiv erscheint.
- Der Zentralitätswert in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** (0,89) ist - angesichts der Tatsache, dass dieses Sortiment aufgrund des regelmäßigen Bedarfs in der Regel nahe den Wohnstandorten gekauft werden - als ausbaufähig zu bewerten. Der Umsatz der Betriebe in Garbsen ist niedriger als die vorhandene Kaufkraft der ortsansässigen Wohnbevölkerung, d.h. es sind in der Gesamtbetrachtung Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. Dieser Wert deutet ein gewisses Entwicklungspotenzial in der Grundversorgung der Stadt Garbsen an.
- Die Werte in den anderen Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe bestätigen eine überdurchschnittliche Angebotsausstattung, d.h. die Umsätze übersteigen die örtlich vorhandene Kaufkraft. Der Wert von 0,74 im Bereich Schreibwaren/Papier/Bücher ist auf Kaufkraftabflüsse ins Oberzentrum Hannover sowie an den Versandhandel zurückzuführen und deutet auf ein leichtes Angebotsdefizit hin.
- Der Zentralitätswert von 1,41 in den **Warengruppen der mittelfristigen Bedarfsstufe** ist für ein Mittelzentrum der Größe und Lage Garbsens als gut einzustufen. Der Wert deutet auf ein grundsätzlich gutes quantitatives Angebot sowie eine gewisse Ausstrahlungskraft des Garbsener Einzelhandels hin. Hier spielen jedoch vor allem einzelne Anbieter eine Rolle, so dass diese positiven Werte nicht über strukturelle Defizite hinwegtäuschen sollten. Zentralitätswerte von unter 1 in der Warengruppe Spielwaren/Hobbyartikel lassen sogar noch quantitativen Entwicklungsspielraum in den Sortimenten dieser Warengruppe erkennen.
- Die Werte in den **Warengruppen des langfristigen Bedarfs** liegen mit 1,90 in einem positiv zu bewertenden Bereich und spiegeln eine gute Angebotsstruktur in diesen Sortimenten wider. In den Bereichen Elektrohaushaltsgeräte/Leuchten und Unterhaltungs-

elektronik liegen die Werte jedoch deutlich unterhalb der 1 und lassen ein Entwicklungspotenzial erkennen.

Die durchschnittliche Zentralität von 1,34 ist vor dem Hintergrund der Größenordnung Garbsens sowie der siedlungsräumlichen Strukturen und der Konkurrenzsituation in der Region insgesamt als zufriedenstellend zu bewerten. Es wird jedoch deutlich, dass dies vor allem auf die Angebote in einzelnen Warengruppen zurückzuführen ist und in anderen Bereichen Handlungsnotwendigkeiten bestehen.

In Kapitel 6 dieser Untersuchung werden daher absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume in der Stadt Garbsen näher betrachtet und erläutert sowie daraus resultierende, mögliche Entwicklungsoptionen skizziert.

## **4.2 Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots im Stadtgebiet**

---

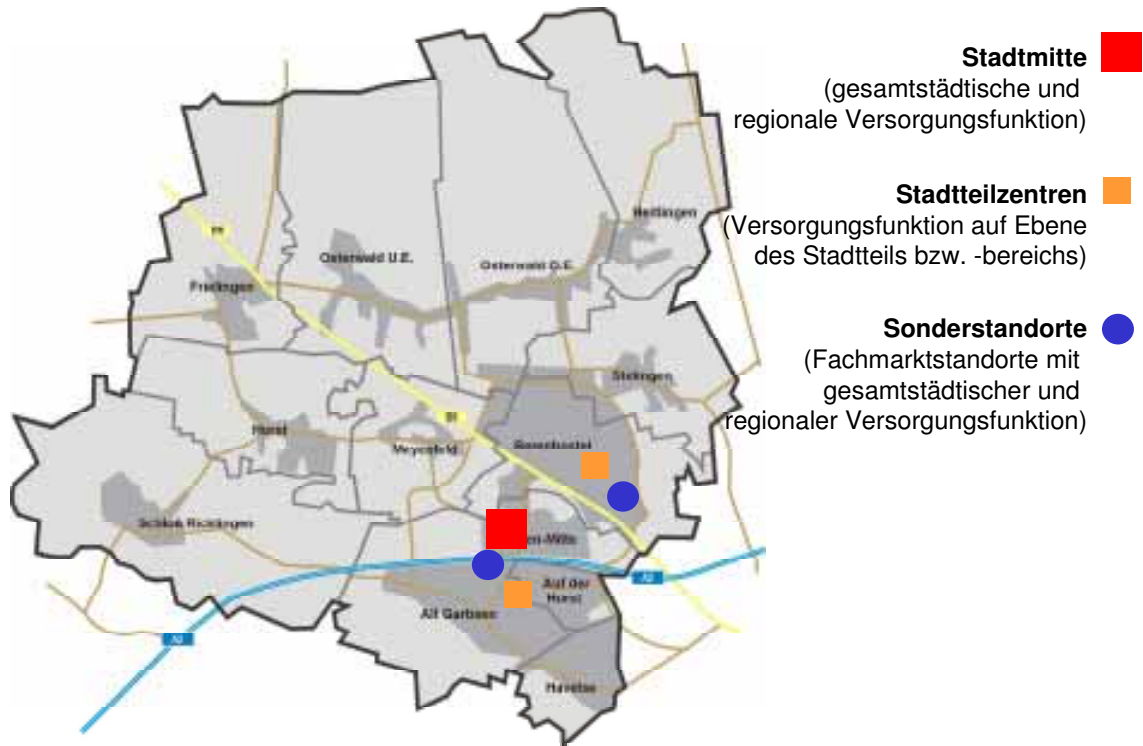
Die konkrete räumliche Verteilung des Einzelhandels auf das Garbsener Stadtgebiet ist insbesondere mit Blick auf die strukturellen Aussagen zur weiteren Einzelhandelsentwicklung von grundlegender Bedeutung. In Garbsen kristallisieren sich mehrere **räumlich-funktionale Angebotsschwerpunkte** heraus, die in besonderem Maße durch Einzelhandelsnutzungen geprägt sind.

- Hierbei handelt es sich in erster Linie um den **Hauptgeschäftsbereich** in der Garbsener **Stadtmitte**, die als siedlungsräumliche, wirtschaftliche und kulturelle Mittel der Stadt Garbsen weiter entwickelt werden soll. Der Einzelhandelsbestand verteilt sich im wesentlichen auf die Standortbereiche des **Nord-West-Einkaufszentrums** (überwiegend autokundenorientierter Fachmarktstandort mit SB-Warenhaus Real als Magnetbetrieb) und das benachbarte **Einkaufszentrum Shopping-Plaza** (zweigeschossiges Einkaufszentrum mit innenliegender Mall und Angebotsschwerpunkt im mittelfristigen Bedarfsbereich).

- Daneben existieren zwei **Stadtteilzentren** im Stadtgebiet. Dies ist zum einen der historisch gewachsene Standort „Rote Reihe“ im Stadtbereich Berenbostel, der sich in wechselnder Dichte bandförmig entlang der Straße Rote Reihe erstreckt. Mehrere Betriebe, deren Angebot sich schwerpunktmäßig auf nahversorgungsrelevante Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe konzentriert, bilden hier einen Standortverbund, bei dem die Betriebe untereinander von Synergieeffekten profitieren. Im Bereich Garbsen-Süd bildet das Einkaufszentrum Planetencenter das Stadtteilzentrum, in dem sich ein Großteil des stadtteilspezifischen Angebots konzentriert. Derzeit befindet sich dieser Standort in der Umstrukturierung.
- Ferner sind der „**Fachmarktstandort B6**“ mit den überwiegend großflächigen, autokundenorientierten Betrieben und dem Angebotsschwerpunkt Möbel und Bau- und Gartenmarktsortimente sowie der integrierte Fachmarktstandort „Kohake-Zentrum“ in der Nähe der Stadtmitte als funktionale Standortbereiche zu nennen.

Aufgrund der ansonsten dispersen Siedlungsstruktur Garbsens (mit den kleinen Ortsteilen im nördlichen und westlichen Stadtgebiet) existieren keine weiteren klassischen Zentren im Stadtgebiet, so dass der Hauptgeschäftsbereich in der Stadtmitte und die Stadtteilzentren die *zentralen Versorgungsbereiche* im Sinne der §§ 2(2), 9(2a) und 34(3) BauGB sowie des § 11(3) BauNVO darstellen. Einzelne Nahversorgungsstandorte weisen aufgrund ihrer städtebaulichen und funktionalen Strukturen zwar keinen Zentrencharakter auf, dennoch leistet das Angebot an den Nahversorgungsstandorten einen wichtigen Beitrag zur wohnungsnahen Grundversorgung im Garbsener Stadtgebiet.

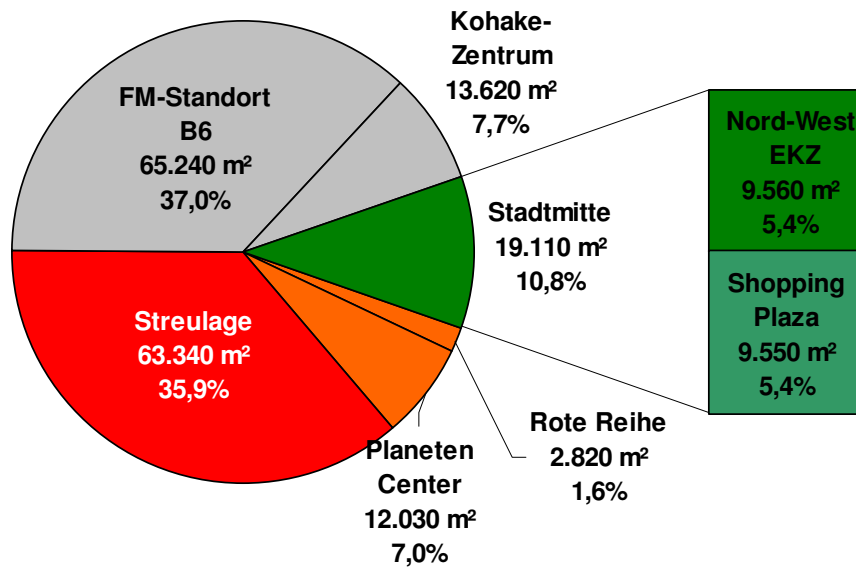
**Karte 3: Räumliche Angebotsschwerpunkte des Einzelhandels im Garbsener Stadtgebiet**



Eigene Darstellung

Die zentralen Versorgungsbereiche und insbesondere der Hauptgeschäftsbereich in der Stadtmittle weisen derzeit vergleichsweise geringe Anteile am gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebot auf. So verfügt die Stadtmittle über einen Anteil von weniger als 11% am gesamtstädtischen Einzelhandelsangebot. Große Teile entfallen aufgrund der großflächigen Anbieter der Warengruppen Möbel und Bau- und Gartenmarktsortimente auf den Fachmarktstandort an der B6 sowie einem großen Teil von Einzelhandelsbetrieben in dezentralen Streulagen:

Abbildung 3: Räumliche Verteilung des Garbsener Einzelhandelsangebots



Eigendarstellung nach CIMA, Lübeck 2005 sowie Nacherhebungen Planetencenter d. Vermessungsbüro Dr. Menke, 2007

Ein interkommunaler Vergleich verdeutlicht den klar unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenanteil der Stadtmitte am gesamtstädtischen Angebot:

Tabelle 7: Verkaufsflächenausstattungen Innenstadt – Gesamtstadt im interkommunalen Vergleich

	Garbsen	Bochum	Bremen	Essen	Hagen	Leverkuse	Mönchengladbach	Mühlheim/Ruhr	Rheine
Einwohner-Zahl	65.670	388.179	545.932	588.084	198.780	161.601	261.966	170.327	77.012
Gesamtverkaufsfläche	176.534	621.700	864.700	845.700	332.000	266.500	516.800	297.400	159.820
davon in der Innenstadt	19.110	101.200	132.100	183.300	76.100	63.400	108.100	49.300	51.960
in %	10,8	16,3	15,3	21,7	22,9	23,8	20,9	16,6	32,5

	Garbsen	Bochum	Bremen	Essen	Hagen	Leverkuse	Mönchengladbach	Mühlheim/Ruhr	Rheine	Durchschnitt
Bekleidung	0,10	0,09	0,12	0,08	0,16	0,16	0,17	0,11	0,26	0,13
Schuhe/Lederwaren	0,02	0,01	0,02	0,02	0,03	0,03	0,03	0,01	0,05	0,02
Unterhaltungselektronik	0,006	0,02	0,02	0,02	0,00	0,03	0,02	k.A.	0,04	0,02

Eigene Darstellung mit Vergleichswerten der Junker & Kruse Datenbank aus ausgewählten aktuellen Erhebungen

### 4.3 Wohnortnahe Grundversorgung in Garbsen

Einen besonderen Stellenwert in der Einzelhandelsstruktur nehmen die im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge bedeutenden Nahversorgungsbetriebe, auch in solitärer Lage außerhalb der städtebaulich-funktionalen Zentren ein. Unter Nahversorgung beziehungsweise der wohnungsnahen Grundversorgung wird in diesem Zusammenhang **die Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen der kurzfristigen (täglichen) Bedarfsstufe** verstanden, **die in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden.**

Zu den Gütern des kurzfristigen Bedarfs werden die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Papier/Bücher/Schreibwaren sowie Blumen/Zoo gezählt. Ergänzt werden diese Warengruppen häufig durch vereinzelt kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote. Folgende Sortimente bzw. Dienstleistungsangebote können als relevant für die wohnungsnahen Nahversorgung bezeichnet werden:

**Tabelle 8: Angebotsbausteine wohnungsnaher Nahversorgung**

<b>„idealtypische“ Mindestausstattung</b>	Nahrungs- und Genussmittel Brot und Backwaren Fleisch und Wurstwaren Getränke Drogerie- und Körperpflegeartikel Apothekenwaren
	Post, Bank Ärzte, Friseur, Lotto
<b>Zusatzausstattung</b>	Spirituosen, Tabakwaren Zeitungen, Zeitschriften Bücher, Schreibwaren Schnittblumen Tierfutter (zoologischer Bedarf)
	Café, Gaststätte Reinigung, Reisebüro

Eigene Zusammenstellung

In der Gesamtschau zeigt sich für die Stadt Garbsen eine **quantitativ gute Angebotsausstattung** mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beträgt **0,41 m<sup>2</sup> pro Kopf** und ist als gut einzustufen.

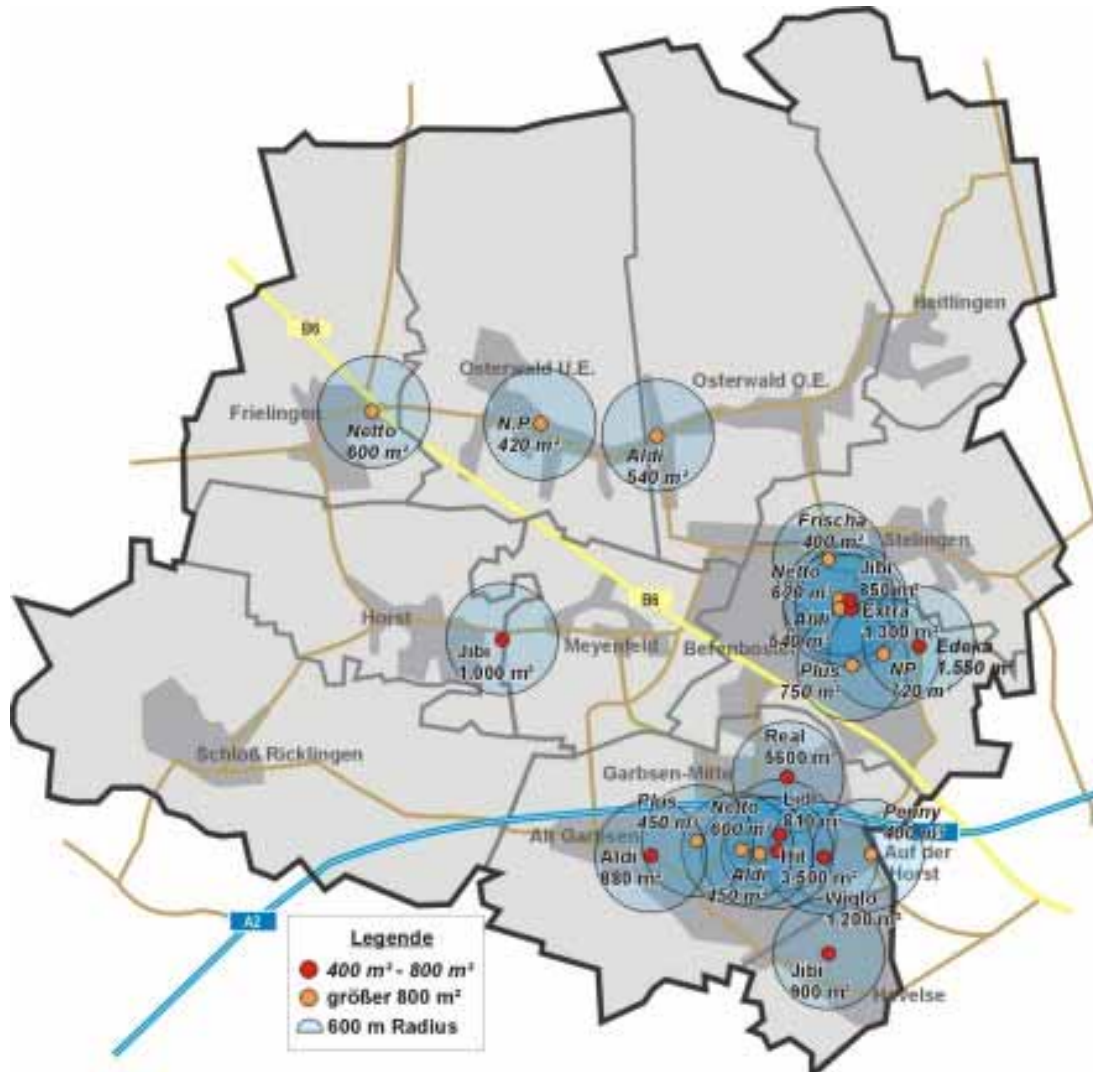
Die **qualitative Angebotsmischung** aus SB-Warenhaus, Verbrauchermärkten, Supermärkten und Lebensmitteldiscountern ist insgesamt als gut zu bewerten. Dabei ist jedoch eine hohe Zahl an Lebensmitteldiscountern festzustellen, die gegenüber Lebensmittelvollsorti-



mentern oft ein wesentliches schmaleres Angebot aufweisen und unter Nahversorgungsgesichtspunkten somit kritischer zu betrachten sind. Ergänzt werden die großflächigen Anbieter durch zahlreiche kleinteilige Lebensmittelfachgeschäfte und Lebensmittelhandwerksbetriebe sowie Kiosks und Tankstellenshops.

In einem zweiten Schritt muss vor allem die fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelbetriebe als Bewertungsmaßstab herangezogen werden. In der nachfolgenden Karte sind die strukturprägenden Lebensmittelanbieter (>400 m<sup>2</sup> VKF) im Stadtgebiet Garbsens mit einem Luftlinienradius von 600 m dargestellt, wobei zwischen großflächigen Betrieben (>800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und nicht-großflächigen Betrieben (400-800 m<sup>2</sup>) unterschieden wurde:

**Karte 4: Räumliche Verteilung der strukturprägenden Lebensmittelanbieter (ab ca. 400 m<sup>2</sup>) in Garbsen mit fußläufigen Einzugsbereichen (600 m-Radius) der Betriebe**



Eigene Darstellung anhand der Einzelhandelsbestandserhebung der CIMA Lübeck, Stand 2005 unter Berücksichtigung seither erfolgter, strukturprägender Entwicklungen

Die **räumliche Verteilung der Anbieter** zeigt relativ wenig räumliche Versorgungslücken. Lediglich in den Siedlungsrandbereichen sowie den dörflich strukturierten Lagen mit geringer Siedlungsdichte liegen Teile der Siedlungsbereiche nicht im fußläufigen Einzugsbereich strukturprägender Lebensmittelanbieter, so dass hier kleinere Versorgungslücken zu konstatieren sind.

Der Aufbau eines adäquaten, wohnortnahen Angebots in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist gerade in den dörflicheren Lagen jedoch aufgrund der geringen Bevölkerungszahl im direkten Umfeld möglicher Betriebsstandorte deutlich erschwert. Die geringe Zahl der Wohnbevölkerung bietet aus betriebswirtschaftlicher Sicht keine ausreichende ökonomische Basis für die Ansiedlung eines Nahversorgungsbetriebs derzeit marktüblicher Größenordnungen. Eine diesen Siedlungsbereichen zugeordnete Nahversorgung kann somit über die vorhandenen kleinteiligen Betriebe bestmöglich gewährleistet werden. Ein darüber hinaus gehender Aufbau eines adäquaten, wohnortnahen Angebotes in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist hier unwahrscheinlich.

Insgesamt ist die räumliche Nahversorgungssituation der Bevölkerung, gemessen an den siedlungsstrukturellen Voraussetzungen, trotz kleinerer Defizite als sehr zufriedenstellend zu beurteilen. Anzustreben ist v.a. eine qualitative Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit bestimmter Standorte sowie ggf. eine maßvoll dimensionierte, räumlich gezielte Verbesserung der Nahversorgungssituation in Siedlungsrandbereichen.

#### 4.4 Fazit der Angebots- und Nachfrageanalyse

---

- Das Mittelzentrum Garbsen präsentiert sich derzeit mit **ambivalenten Werten** hinsichtlich der **Angebotsausstattungen** in den unterschiedlichen Warengruppen. Es sind Angebote aus allen Hauptbranchen zu finden, wobei manche sogar in relativ großer Sortimentsbreite angeboten werden können. Die insgesamt **überdurchschnittliche Angebotsausstattung** über alle Warengruppen ist in erster Linie auf Angebote in den üblicherweise nicht-zentrenrelevanten Warengruppen **Möbel** und **Bau- und Gartenmarktsortimente** zurückzuführen. Im Großteil der **übrigen Branchen** zeigen sich **durchschnittliche Angebotsausstattungen** und in **vereinzelt** Warengruppen (Spielwaren/Hobbyartikel, Elektrogeräte/Leuchten, Unterhaltungselektronik) sogar quantitative **Angebotslücken**.

- **Umsatzschwerpunkte** ergeben sich insbesondere in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Bekleidung/Wäsche sowie Möbel und Bau- und Gartenmarktsortimente. Insgesamt werden derzeit jährlich rund 437 Mio. Euro im Garbsener Einzelhandel umgesetzt. Mit einem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial von ca. 327,6 Mio. Euro weist Garbsen ein im regionalen Vergleich zu den Umlandkommunen **durchschnittliches Kaufkraftniveau** auf.
- Insgesamt bestehen **hohe Zentralitätswerte** über den Großteil aller Warengruppen. Dies verdeutlicht eine weitgehend gute Angebotsstruktur und –ausstattung des Garbsener Einzelhandels sowie die landesplanerische Versorgungsfunktion der Stadt in der Region. Hauptkonkurrenzstandorte aus Einzelhandelssicht sind vor allem das nahegelegene Oberzentrum Hannover sowie benachbarte Mittelzentren der Region. Es sind vereinzelte Angebotsdefizite zu erkennen, wobei sich **Entwicklungspotenzial** am ehesten in den Warengruppen Spielwaren/Hobbyartikel, Elektrogeräte/Leuchten und Unterhaltungselektronik andeutet. Trotz hoher Zentralitätswerte in anderen Warengruppen ist jedoch ein Defizit im höherwertigen Sortimentsbereich sowie beim individuellen Facheinzelhandel festzustellen.
- Problematisch ist in Garbsen der **sehr niedrige Angebotsanteil des Hauptgeschäftsbereichs** in der Garbsener Stadtmitte sowie das in der Gesamtschau einfache und überwiegend discountorientierte Angebot zu beurteilen. Wünschenswert ist hier eine funktionale Konzentration des Einzelhandelsangebots auf sich gegenseitig ergänzende Standortbereiche. Insbesondere die **Garbsener Stadtmitte** weist in diesem Zusammenhang einen **Entwicklungsbedarf** – auch in städtebaulich-gestalterischer Sicht auf.

## 5 Zukünftige Entwicklungsspielräume der Einzelhandels- und Zentrenstruktur in Garbsen

---

### 5.1 Gesamtstädtische Entwicklungspotenziale

---

Im Folgenden werden die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume in Garbsen sowohl auf gesamtstädtischer Ebene wie auch auf Ebene einzelner Stadtbereiche sowie die daraus resultierenden Entwicklungsoptionen für einzelne Standorte dargestellt. Diese Betrachtung der absatzwirtschaftlichen Spielräume (und des daraus abzuleitenden Verkaufsflächenbedarfs) für den Einzelhandel in der Stadt Garbsen bildet eine wichtige Entscheidungsbasis für Politik, Stadt und Einzelhandel. Eine Ausweitung der bestehenden Einzelhandelsflächen kann bei entsprechender Dimensionierung und Standortfindung Kaufkraftabflüsse aus Garbsen in einigen Bereichen reduzieren.

Grenzen sind einer solchen Ausweitung jedoch dadurch gesetzt, dass zusätzliche Kaufkraft in Garbsen nur in bestimmtem Maße und in bestimmten Branchen mobilisiert werden kann. Darüber hinausgehende Vorhaben führen durch die Wahl ungeeigneter Standorte, Verkaufsflächengrößen und Sortimente gegebenenfalls zu Umsatzumverteilungseffekten innerhalb der lokalen Einzelhandelslandschaft, die in der Folge zu einer Schwächung der Garbseiner Stadtmitte und gleichzeitig auch der Einzelhandelsstruktur in Garbsen insgesamt führen kann. Solche Entwicklungen, die sowohl generell als auch sortiments- und größenspezifisch den Zielen der Stadtentwicklung entgegen stehen, können anhand dieser Berechnungen ermittelt und ggf. planerisch unterbunden werden. Sinn und Zweck der Berechnungen ist es jedoch nicht, bestehende Betriebe vor der Konkurrenz neuer bzw. vergrößerter Anbieter zu schützen oder zusätzliche, die Verkaufsflächenpotenziale überschreitende Anbieter grundsätzlich auszuschließen.

- Zu den möglicherweise kritischen Standorten bzw. Entwicklungsabsichten zählen unverhältnismäßige Angebotsverschiebungen in zentrenrelevanten Sortimenten an Standorte, die nicht den zentralen Versorgungsbereichen oder ergänzenden Nahversorgungsstandorten zugeordnet sind. Die damit einhergehenden Veränderungen in der räumlichen Angebotsstruktur hätten unweigerlich eine weitere Schwächung dieses zentralen Versorgungsbereichs sowie der wohnortnahen Grundversorgung zur Folge.

- Auf der anderen Seite können größere Vorhaben, eventuell auch bei Überschreiten der aufgezeigten Spielräume, an **stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten** sowie bei der Wahl der „richtigen Sortimente“ zur Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes in Garbsen führen. Im günstigsten Fall kann dies auch zu Lasten weniger geeigneter Standorte erfolgen und damit insgesamt zur besseren räumlichen Gliederung des Einzelhandels in der Stadt beitragen.

Alle diese generellen Aussagen stehen jedoch unter der Prämisse, dass Vorhaben und Planungen mit den Zielen des Einzelhandelskonzepts<sup>5</sup> vereinbar sind!

Bei der Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Spielräume fließen folgende Parameter mit in die Berechnungen ein:

- Die prognostizierte **Einwohnerentwicklung** in der Stadt Garbsen und im relevanten Einzugsbereich bis zum Jahr 2017, wobei von weitgehend stabilen Bevölkerungszahlen ausgegangen werden kann.
- Die **Entwicklung der Kaufkraft**, wobei hier inflationsbereinigt insgesamt ein nahezu gleichbleibendes Volumen zugrunde gelegt wurde.
- Die aktuelle **Angebotssituation** (Verkaufsflächenausstattung, Umsätze), die je nach Warengruppe unterschiedlich zu beurteilen ist.
- Die **Zentralitätswerte**, die sich aus der Gegenüberstellung der lokal vorhandenen Kaufkraft zu den Umsätzen der bestehenden Garbsener Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung verschiedener weiterer Einflussfaktoren ergeben und ein Maßstab für die Ausstrahlungskraft des sortimentspezifischen Angebots in Garbsen darstellt.

Darüber hinaus werden auch qualitative Aspekte in die Bewertung der Verkaufsflächenspielräume mit eingestellt, da rein quantitative Ergebnisse nicht ausreichen der Situation in Garbsen und in der Region gerecht zu werden.

Unter Berücksichtigung dieser Faktoren ergibt sich in der Stadt Garbsen in ausgewählten Warengruppen ein nennenswerter absatzwirtschaftlicher Spielraum. In den **Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs** ergeben sich im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und Papier/Bücher/Schreibwaren Arrondierungsspielräume. Unter Nahversorgungsgesichtspunkten kann die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelanbieters trotz fehlender absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume durchaus sinnvoll und wünschenswert sein, sofern dadurch ei-

---

<sup>5</sup> Die Ziele werden im Kapitel 6.1 explizit dargestellt.

ne **Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung** zu erwarten ist. Eine solche Ansiedlung ist jedoch nur in einer maßvoll dimensionierten Größenordnung und allenfalls an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten zu befürworten. Dazu zählen beispielsweise Standorte mit räumlichen Angebotsdefiziten (vgl. Kapitel 4.3). Die Größenordnung sollte keine Auswirkungen auf die sonstigen Nahversorgungsstrukturen sowie den zentralen Versorgungsbereich in der Innenstadt Garbsens vermuten lassen (vgl. dazu auch Kap. 6.5).

Die **Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs** bilden in Garbsen einen wichtigen Bestandteil der mittelzentralen Angebotsstruktur. Jedoch ergeben sich aufgrund der bereits bestehenden Angebotsausstattung und der hohen Zentralitätswerte und Bindungsquoten mit Ausnahme der Warengruppe Spielwaren/Hobbyartikel/Musikinstrumente überwiegend nur kleinteilige Arrondierungsspielräume. In diesem Zusammenhang ist in erster Linie eine zentrenverträgliche Sicherung und Ergänzung des Bestandes anzustreben, die Erweiterungen im üblichen Rahmen durchaus beinhaltet. Auch im Angebot der mittelfristigen Bedarfsstufen kann absatzwirtschaftlicher Verdrängungswettbewerb in Kauf genommen werden, wenn neue Angebote zu einer Attraktivierung der Angebotsstruktur beitragen, beispielsweise durch eine qualitative Verbesserung oder räumliche Konzentration des Angebots. Der **Vorrangstandort** für solche Angebotserweiterungen ist in jedem Fall der Hauptgeschäftsbereich in der Garbsener **Stadtmitte**, da dieser den Haupteinzelhandelsstandort der Stadt mit Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet sowie des regionalen Einzugsgebiets darstellt.

Unter den **Warengruppen der langfristigen Bedarfsstufe** weisen die Branchen Elektrogeräte/Leuchten und Unterhaltungselektronik das quantitativ größte Verkaufsflächenpotenzial auf. Hier bietet sich somit Potenzial für die Ansiedlung eines (auch großflächigen) Marktes. Auch hier ist die Stadtmitte als Vorrangstandort zu nennen.

**Tabelle 9: Absatzwirtschaftliche Spielräume in den einzelnen Warengruppen bis 2018**

Warengruppe	Bis 2018
Nahrungs- und Genussmittel	+
Blumen / Zoo	
Gesundheits- und Körperpflegeartikel	
Schreibwaren / Papier / Bücher	+
Bekleidung / Wäsche	
Schuhe / Lederwaren	
GPK / Hausrat / Geschenkartikel	
Spielwaren / Hobbyartikel / Musikinstrumente	++
Sportartikel / Fahrräder / Camping	
Wohneinrichtungsbedarf	
Möbel	
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	++
UE / PC / Telekommunikation / Foto und Zubehör	++
medizinische und orthopädische Artikel	
Uhren / Schmuck	0
Bau- und Gartenmarktsortimente	

Eigene Berechnungen auf Basis verschiedener Kennwerte

Quantitativ begrenzte absatzwirtschaftliche Spielräume sollen jedoch nicht dazu dienen, qualitative und räumliche Angebotsverbesserungen zu verhindern. Entscheidend ist stets, **Vorhaben nach Lage, Art und Maß und der daraus resultierenden Verträglichkeit** mit der örtlichen Einzelhandelssituation **zu beurteilen**. Ein übergeordnetes Leitmotiv der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung sollte daher weniger der quantitative Ausbau als vielmehr die räumlich-strukturelle Sicherung und Verbesserung der Angebotsituation sein.

Um ein Einzelhandelsentwicklungskonzept aufzustellen, ist es nicht nur erforderlich, die Angebotsstrukturen quantitativ und räumlich darzustellen sowie die absatzwirtschaftlichen Spielräume zu ermitteln, sondern insbesondere auch zu untersuchen, ob, und wenn ja welche Bereiche im Stadtgebiet zukünftig für die Fortführung von Einzelhandelsnutzungen bzw. neue Einzelhandelseinrichtungen geeignet erscheinen (Entwicklungsbereiche) bzw. wo im Umkehrschluss keine Einzelhandelsansiedlungen zu befürworten sind (Tabubereiche). Hier bestehen mit dem aktuellen Zentrenkonzept der Stadt Garbsen bereits konkrete stadtentwicklungspolitische Zielvorstellungen.

Einzelhandelsansiedlungen sind unter anderem sinnvoll, wenn...

- ...sie die zentralörtliche Funktion Garbsens als Mittelzentrum sichern
- ...sie die Stadtmitte als Hauptgeschäftsbereich stärken
- ...sie zu einer räumlichen Konzentration des Einzelhandels beitragen
- ...bestehende Anbieter gesichert werden (z.B. wohnortnahe Versorgung)
- ...neuartige oder spezialisierte Anbieter zu einer Diversifizierung des Angebotsspektrums beitragen

## 5.2 Stadtteilspezifische Entwicklungspotenziale

---

Die Berechnung von Entwicklungspotenzialen auf Ebene einzelner Stadtbereiche ist eng mit der jeweiligen Versorgungsfunktion des dort verorteten Einzelhandels verknüpft. Im folgenden wird exemplarisch für den Stadtbereich „Garbsen-Süd“ die Zielgröße eines Stadtteilzentrums hergeleitet. Als „**stadtteilspezifische Versorgung**“ ist dabei das Einzelhandelsangebot zur **Grundversorgung der im Stadtteil lebenden Bevölkerung** zu definieren. Ein erster Orientierungsmaßstab ist somit die einzelhandelsrelevante Kaufkraft der im Stadtteil lebenden Bevölkerung.

Die Grundversorgung umfasst eine **Vollversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs** (d.h. Zielzentralität von 1; Umsatz = Kaufkraft). Bei den Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs wird jedoch nur ein bestimmter Teil der Versorgungseinkäufe im Stadtteil getätigt. Ein Großteil der Versorgungstätigkeiten entfällt hier auf mittel- oder oberzentrale Angebotsstandorte mit großer Angebotsbreite und -tiefe (z.B. Hauptgeschäftsbereich in der Stadtmitte oder Oberzentrum Hannover). Hier sind maximale Zielzentralitäten von 0,4 – 0,5 realistisch.

Für den Bereich Garbsen Süd (rd. 23.500 Einwohner) hieße das:



**Tabelle 10: Nachfrageorientierter Bedarf einer „Stadtteilversorgung“ im Bereich Garbsen Süd**

Warengruppe	Kaufkraft im Stadtteil (in Mio. €)	„Zielzentralität“	Nachfragebedarf Stadtteilversorgung (in Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	47,9	1	47,9
Blumen / Zoo	1,8	1	1,8
Gesundheits- und Körperpflegeartikel	7,4	1	7,4
Schreibwaren / Papier / Bücher	4,8	1	4,8
			-
Bekleidung / Wäsche	11,3	0,5	5,7
Schuhe / Lederwaren	2,6	0,5	1,3
GPK / Hausrat / Geschenkartikel	1,9	0,5	0,9
Spielwaren / Hobbyartikel / Musikinstrumente	2,7	0,5	1,4
Sportartikel / Fahrräder / Camping	2,0	0,5	1,0
			-
Wohneinrichtungsbedarf	2,9	0,4	1,2
Möbel	7,0	0,4	2,8
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	3,1	0,4	1,2
UE / PC / Telekommunikation / Foto und Zubehör	9,1	0,4	3,6
medizinische und orthopädische Artikel	1,7	0,4	0,7
Uhren / Schmuck	1,3	0,4	0,5
Bau- und Gartenmarktsortimente	13,3	0,4	5,3

Eigene Berechnungen

Die Zielgröße eines Stadtteilzentrums in diesem Stadtbereich lässt sich jedoch nicht allein aus der Summe dieses Nachfragebedarfs herleiten, da neben einem Stadtteilzentrum auch weitere Angebotsstandorte existieren und wohnungsnaher Versorgungsfunktionen übernehmen (beispielsweise dezentrale Nahversorgungsstandorte). Gleichwohl gilt das Stadtteilzentrum der Haupteinzelhandelsstandort zur Grundversorgung der im Stadtteil lebenden Bevölkerung. Die Zielgrößen zur Kaufkraftabschöpfung der oben dargestellten „stadtteilspezifischen Nachfrage“ durch ein Stadtteilzentrum können daher mit etwa 50% bei Angeboten des täglichen Bedarfs und rund 70% bei Angeboten des mittel- und langfristigen Bedarfs veranschlagt werden. Die übrigen Versorgungstätigkeiten entfallen zwangsläufig auf andere Standorte im Stadtteil, z.B. Nahversorgern in den einzelnen Wohngebieten.

Für das Beispiel Garbsen-Süd lässt sich daraus folgender Zielumsatz eines Stadtteilzentrums ableiten:

**Tabelle 11: Zielumsatz eines Stadtteilzentrums im Bereich Garbsen Süd**

Warengruppe	Nachfragebedarf „Stadtteilversorgung“ (in Mio. €)	Abschöpfung durch Stadtteilzentrum	Zielumsatz Stadtteilzentrum (in Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	47,9	50%	<b>23,9</b>
Blumen / Zoo	1,8	50%	<b>0,9</b>
Gesundheits- und Körperpflegeartikel	7,4	50%	<b>3,7</b>
Schreibwaren / Papier / Bücher	4,8	50%	<b>2,4</b>
	-		-
Bekleidung / Wäsche	5,7	70%	<b>4,0</b>
Schuhe / Lederwaren	1,3	70%	<b>0,9</b>
GPK / Hausrat / Geschenkartikel	0,9	70%	<b>0,7</b>
Spielwaren / Hobbyartikel / Musikinstrumente	1,4	70%	<b>0,9</b>
Sportartikel / Fahrräder / Camping	1,0	70%	<b>0,7</b>
	-		-
Wohneinrichtungsbedarf	1,2	70%	<b>0,8</b>
Möbel	2,8	-	-
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	1,2	70%	<b>0,9</b>
UE / PC / Telekommunikation / Foto und Zubehör	3,6	70%	<b>2,5</b>
medizinische und orthopädische Artikel	0,7	70%	<b>0,5</b>
Uhren / Schmuck	0,5	70%	<b>0,4</b>
Bau- und Gartenmarktsortimente	5,3	-	-

Eigene Berechnungen

Anhand markt- und ortsüblicher Flächenproduktivitäten lässt sich dieser Zielumsatz in Verkaufsflächengrößen umrechnen, die nachfolgend dem Verkaufsflächenbestand im Stadtteilzentrum „Planetencenter“ gegenübergestellt werden:

**Tabelle 12: Zielgröße eines Stadtteilzentrums im Bereich Garbsen Süd in m<sup>2</sup> VKF in Gegenüberstellung zum derzeitigen Bestand des „Planetencenters“**

Warengruppe	Zielgröße Stadtteilzentrum „Garbsen-Süd“ in m <sup>2</sup>	Derzeitiger Bestand „Planetencenter“ in m <sup>2</sup>	„Nachholbedarf“ in m <sup>2</sup>
Nahrungs- und Genussmittel	5.500	2.790	2.710
Blumen / Zoo	750	225	525
Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1.000	1.210	-
Schreibwaren / Papier / Bücher	550	525	25
Bekleidung / Wäsche	1.400	3.100	-
Schuhe / Lederwaren	300	1.210	-
GPK / Hausrat / Geschenkartikel	350	790	-
Spielwaren / Hobbyartikel / Musikinstrumente	250	400	-
Sportartikel / Fahrräder / Camping	350	150	200
Wohneinrichtungsbedarf	550	360	190
Möbel	-	-	-
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	300	180	120
UE / PC / Telekommunikation / Foto und Zubehör	350	480	-
medizinische und orthopädische Artikel	100	60	40
Uhren / Schmuck	50	60	-
Bau- und Gartenmarktsortimente	-	20	-

**Eigene Berechnungen**

Aus den Berechnungen wird deutlich, dass das derzeitige Angebot im Stadtteilzentrum „Planetencenter“ die Zielgröße eines Stadtteilzentrums zur Grundversorgung der Bevölkerung im Stadtbereich Garbsen-Süd bereits in mehreren Warengruppen deutlich übersteigt. Größere Entwicklungspotenziale ergeben sich lediglich im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Ansonsten sind lediglich kleinere Arrondierungsspielräume zu verzeichnen.

## 6 Empfehlungen zur zukünftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Garbsen

---

Mit den in den vorangegangenen Kapiteln geschilderten Analysen und Überlegungen ist die Ausgangsbasis geschaffen, in den nun folgenden Kapiteln allgemeine und konkrete Handlungsempfehlungen auszusprechen. Diese sollen dazu dienen, den Einzelhandelsstandort Garbsen seinen Potenzialen entsprechend zu fördern. Insbesondere gilt es, eine klare räumliche Angebotsstruktur mit Konzentration auf bestimmte Standortbereiche zu bewahren und weiter zu profilieren. In diesem Zusammenhang ist vor allem eine Minimierung der innerkommunalen Konkurrenzsituation und eine Entwicklung in die Stadtmitte anzustreben.

### 6.1 Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Garbsen

---

Die übergeordneten Steuerungs- und Handlungsleitlinien zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung leiten sich aus der einzelhandelsspezifischen Situation in der Stadt Garbsen, den daraus resultierenden Bewertungen sowie weiteren allgemeinen Rahmenbedingungen (wie z.B. Bevölkerungsentwicklung und -verteilung, siedlungsräumliche und verkehrliche Situation) für die Stadt ab. Auf dieser Grundlage sind bereits im aktuellen Zentrenkonzept der Stadt Garbsen Ziele und Maßnahmen definiert, die eine positive und zukunftsorientierte Entwicklung der Einzelhandels- und Zentrenstruktur der Stadt gewährleisten sollen. Es sei an dieser Stelle explizit darauf hingewiesen, dass es in diesem Zusammenhang nicht darum geht, den Wettbewerb im Einzelhandel zu verhindern, sondern die möglichen Entwicklungen auf bestimmte Standorte bzw. Standortbereiche zu lenken, so dass sowohl neue als auch bestehende Betriebe – unter Berücksichtigung einer geordneten Stadtentwicklung – davon profitieren.

Als übergeordnetes Handlungsziel für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung der Stadt Garbsen kann die **Sicherung und der Ausbau der landesplanerischen Versorgungsfunktion als Mittelzentrum sowie eines attraktiven Einzelhandelsangebots in der Stadt** festgehalten werden.

Die Attraktivität eines Einkaufsstandorts bestimmt sich in erster Linie durch die Quantität des Einzelhandelsangebots (gemessen in Quadratmetern Verkaufsfläche), seine strukturelle Zusammensetzung (Vielfalt der Branchen, Sortimentstiefe, Betriebsformen und -konzepte sowie Betriebsgrößenordnungen) sowie die Qualität des vorhandenen Angebots. Nur durch ein

Miteinander dieser Komponenten kann es gelingen, den Einzelhandelsstandort Garbsen attraktiv zu gestalten und auch längerfristig zu erhalten bzw. zu sichern. Ziel muss es daher sein, ein im oben genannten Sinne vielfältiges und gut strukturiertes Angebot zu erlangen bzw. zu erhalten, dass der übergeordneten Versorgungsfunktion der Stadt Garbsen gerecht wird.

Von grundlegender Relevanz ist in diesem Zusammenhang die Formulierung klarer räumlich-struktureller Prioritäten. Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind somit folgende Aspekte, die allerdings ausdrücklich keinen Eingriff in den einzelbetrieblichen Wettbewerb darstellen sollen:

- Die **Sicherung einer ökonomisch, sozial und ökologisch nachhaltigen, d.h. langfristig angelegten Stadtentwicklung** ist durch den Ausbau einer auch langfristig tragfähigen räumlichen Einzelhandelsstruktur mit dem Fokus auf der Garbsener Stadtmitte sowie ergänzenden Stadtteilzentren und Nahversorgungsstandorten und entsprechenden räumlich-funktionalen Zuordnungen zu erreichen. Dafür ist weiterhin eine Funktionsteilung der Standortbereiche notwendig, die keine direkte Konkurrenz, sondern eine gegenseitige Ergänzung der Angebote anstrebt.
- Dies erfordert eine weithin klare **räumliche Konzentration des Einzelhandelsangebots** auf diese ausgewählten Standorte. Die räumliche Bündelung von Einzelhandelsbetrieben an städtebaulich und siedlungsstrukturell sinnvollen Standorten ist gemäß des stadtentwicklungspolitischen Leitbilds „Stadt der kurzen Wege“ anzustreben. Unnötige Verkehrsströme können hierdurch vermieden und Synergieeffekte zwischen Einzelhandelsbetrieben ausgelöst werden. Eine funktionale Arbeitsteilung zwischen den verschiedenen Einzelhandelsstandorten ist jedoch unabdingbar, um Doppelungen im Einzelhandelsangebot sowie Überschneidungen von Einzugsgebieten mit potenziell negativen Folgewirkungen auszuschließen. Eine bedeutende Rolle spielt hier insbesondere die Konzentration von zentrenrelevantem Einzelhandelsangebot in der Garbsener Stadtmitte sowie grundversorgungsrelevanter Sortimente in den Stadtteilzentren sowie an den Nahversorgungsstandorten im Stadtgebiet.
- Oberste Priorität im Rahmen der weiteren Einzelhandelsentwicklung besitzt die **Entwicklung und Stärkung des Hauptgeschäftsbereichs in der Garbsener Stadtmitte** als gesamtstädtisches Zentrum. Dieses soll u.a. mit qualifiziertem und hochwertigen Fach-einzelhandel sowie über den Einzelhandel hinausgehenden zentrenprägenden Nutzungen (Dienstleistung, Gastronomie, Gesundheit etc.) eine hohe Bedeutung für die städtische aber auch – entsprechend der landesplanerischen Versorgungsfunktion – für die regionale Versorgung der Bevölkerung besitzen. Zudem bildet dieser Standort den siedlungsräumlichen, städtebaulichen und kulturellen Mittelpunkt der Stadt. Um dieser Rolle in Garbsen auch gerecht werden zu können, muss als bedeutendes Ziel der Ausbau und die Sicherung der einzelhandelsrelevanten Versorgungsbedeutung des Hauptgeschäftsbereiches festgehalten werden.
- Daneben bildet die **Sicherung und ggf. der Ausbau eines adäquaten Grund- bzw. Nahversorgungsangebots im Stadtgebiet** ein wichtiges Teilziel zur Entwicklung der Zentrenstruktur. Ein über alle Betriebsformen reichendes und möglichst dichtes Grundversorgungsangebot ist nicht nur unter sozialen und kommunikativen Aspekten ein wichtiger Bestandteil eines zukunftsfähigen Einzelhandelskonzeptes, häufig bilden Lebensmittelanbieter in kleineren Zentren eine wichtige Magnetfunktion auch für weitere Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung). Zunehmend stehen diesen planerisch

wie gesamtentwicklungspolitisch sinnvollen Standorten jedoch betriebswirtschaftlichen Notwendigkeiten (Mindestgrößen zur attraktiven Präsentation eines entsprechenden Warensortiments haben entsprechende Mindestumsätze zur Folge, die wiederum ein entsprechendes Kaufkraftpotenzial im Einzugsbereich bedingen) gegenüber, die eine Umsetzung dieser Ziele erschweren. Daher muss darauf geachtet werden, eine räumlich (Standort) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und –größen) abgestufte und ausgewogene Grundversorgungsstruktur im Garbsener Stadtgebiet zu sichern.

Wichtiger Bestandteil dieser Grundversorgung in den Stadtteilen ist die **Stabilisierung und Sicherung der Standorte** „Planeten-Center“ und „Rote Reihe“ als **Stadtteilzentren** für die dicht bevölkerten Siedlungsbereiche südliche der A2 sowie nördlich der B6.

- Der regionalplanerisch festgelegte Sonderstandort *Fachmarktstandort B6* stellt eine sinnvolle und notwendige Ergänzung des Einzelhandels in der Garbsener Stadtmitte dar. Im Sinne einer Arbeitsteilung ist dieser Standort als Vorrangstandort für großflächigen Einzelhandel außerhalb der integrierten Zentren der Stadt und als Ergänzungsstandort für Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment aufzufassen. Dies hat zwingend zur Folge, dass hier eine **gezielte und geordnete Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe** angestrebt werden muss. Sowohl die zulässigen Sortimente als auch die Größenordnung der Verkaufsflächen sind für diesen Standort bereits definiert und bauleitplanerisch gesichert. Ziel ist es, in einem durch das RROP definierten Rahmen, eine Arrondierung des Fachmarktstandorts zu ermöglichen. Neuansiedlungen großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten, insbesondere in den Bereichen „Bauen und Wohnen“ sind vorrangig an diesem Sonderstandort zu konzentrieren. Dafür steht seit Rechtskraft des RROP 2005 (01.02.2006) ein Entwicklungsspielraum von 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zur Verfügung. Bei Erweiterungen oder Umnutzungen bestehender Betriebe ist jeweils die Verträglichkeit des Vorhabens anhand der formulierten gesamtstädtischen Ziele und Empfehlungen sowie der regionalplanerischen Aussagen zu überprüfen.
- Der integrierte Fachmarktstandort „Kohake-Zentrum“ besitzt ebenfalls eine ergänzende Versorgungsfunktion. Auch hier ist die Ansiedlung zentrenrelevanten Einzelhandels mit Rücksicht auf die Entwicklungsziele der Stadtmitte jedoch restriktiv zu behandeln. Möglich ist eine Weiterentwicklung spezialisierter Dienstleistungsangebote im Bereich Gesundheit sowie nicht-zentrenrelevanter Einzelhandelsangebote in Ergänzung zur Stadtmitte.
- Wesentliche Grundlage für eine regional konkurrenzfähige und attraktive gesamtstädtische Einzelhandelssituation ist die **Sicherung und Stärkung einer ausgewogenen, hierarchisch gegliederten Versorgungsstruktur**. Dabei liegt die Stärke eines Geschäftszentrums als wesentlicher Versorgungsbereich insbesondere in der räumlichen Dichte und Vielfalt des – seiner Versorgungsfunktion entsprechenden – Einzelhandels- und Nutzungsangebots.
- Insbesondere vor dem Hintergrund der für den Großteil der Warengruppen sehr guten Angebotsausstattung und der beschränkten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume in der Stadt Garbsen ist die **Entwicklung von neuen Einzelhandelszentren (bzw. –standorten) zu vermeiden**. Eine Öffnung neuer (in der Regel autokundenorientierter) Einzelhandelsstandorte, in denen insbesondere zentrenrelevante Sortimente vorgehalten werden, außerhalb der gewachsenen Strukturen, bewirken in der Regel eine Schwächung bestehender Zentrenstrukturen und haben einen ruinösen Wettbewerb zur Folge. Hierbei gilt es vor allem zu berücksichtigen, dass ein einmal für „Einzelhandelsnutzungen geöffneter Standort“ nur sehr schwer anschließend wieder einer anderen Nutzung zugeführt werden kann und somit der Umnutzungsdruck im Falle einer möglichen Einzelhandelsbrache enorm groß werden kann. Die Umsetzung der bestehenden Entwicklungsspielräume ist somit vorwiegend auf bestehende Standorte auszurichten. Ei-

ne Ausnahme bildet hier lediglich die Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Betrieben zur Schließung von bestehenden räumlichen Angebotslücken im Stadtgebiet.

- Durch diese räumlich klar definierte Versorgungsstruktur mit funktionaler Zuordnung der Einzelhandelsstandorte ist sowohl für bestehende Anbieter, als auch für potenzielle Investoren eine **hohe Planungs- und Investitionssicherheit** gegeben, die jedoch nur dann zum Tragen kommt, wenn **konterkariierende Planungen konsequent vermieden** werden.
- Aus landesplanerischer Sicht sind die Städte und Gemeinden in ein hierarchisch, zentralörtliches Gliederungssystem eingeordnet. Als Mittelzentrum kommt der Stadt Garbsen – trotz der regionalen Konkurrenzsituation – eine wichtige Versorgungsfunktion für das Umland zu. Maßnahmen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung müssen daher – im gesamtstädtischen und regionalen Kontext – auch die **Sicherung der landesplanerischen Funktion Garbsens** berücksichtigen, um die regionale Konkurrenzfähigkeit des Einzelhandelsstandorts zu gewährleisten.

Im Folgenden gilt es, diese Handlungsstrategien räumlich und inhaltlich zu konkretisieren.

Räumliche Grundlage der Handlungsempfehlungen stellt dabei das Hierarchiesystem der für Garbsen ermittelten Einzelhandelszentren und Versorgungsstandorte dar.

## 6.2 Definition der zukünftigen Zentrenstruktur in Garbsen

---

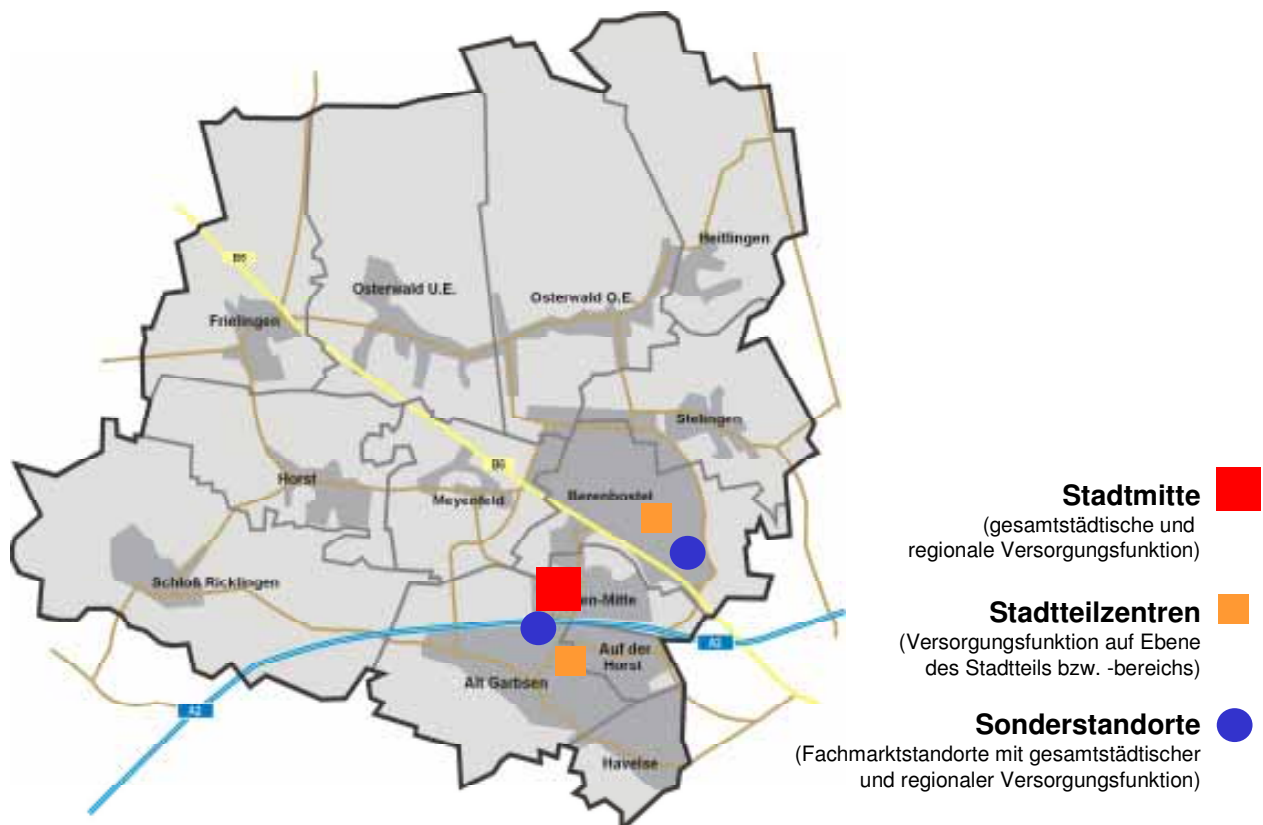
Unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Angebots- und Nachfrageanalyse sowie vor allem des bestehenden städtebaulichen Zentrenkonzepts der Stadt Garbsen mit seinen expliziten Zielsetzungen zur Entwicklung verschiedener Standortbereiche, wurden die verschiedenen Einzelhandelsstandorte in der Stadt Garbsen unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten in ein arbeitsteiliges, hierarchisch gegliedertes Zentrenmodell mit dem Schwerpunkt Einzelhandel eingeordnet.

Demnach kann in erster Linie die Garbsener **Stadtmitte** als Haupteinzelhandelsstandort mit gesamtstädtischer und überörtlicher Versorgungsfunktion als zentraler Versorgungsbereich im Garbsener Stadtgebiet festgehalten werden. **Stadtteilzentren** zur Grundversorgung der Bevölkerung in den Stadtbereichen bilden die Standorte Planeten-Center im Bereich Garbsen-Süd sowie die „Rote Reihe“ im Bereich Berenbostel. Daneben existieren wichtige dezentrale Nahversorgungsstandorte mit einer Nutzungsmischung aus vorwiegend nahversorgungsrelevanten Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben, die einen wichtigen Beitrag zur wohnortnahen Grundversorgung im Stadtgebiet leisten. Auch wenn diese Standorte derzeit nicht den Kriterien und Anforderungen eines zentralen Versorgungsbereiches i.S.d. §§ 2(2), 9(2a) und 34(3) oder auch § 11(3) BauNVO entsprechen, so kann die Zielformulierung zum Erhalt bzw. zur Etablierung dieser Standorte als **Nahversorgungsstandorte** ein wichtiger Baustein der zukünftigen Einzelhandels- und Zentrenentwick-

lung in Garbsen darstellen, da dies der Sicherung der bestehenden Versorgungsfunktion dieser Standorte und somit einer Stabilisierung der wohnortnahen Grundversorgungssituation dient.

Neben diesen bestehenden Zentren sind die **Sonderstandorte** Fachmarktstandort B6 und Kohake-Zentrum, die als Ergänzungsstandorte für vorwiegend nicht zentrenrelevanten Einzelhandel dienen sollen, Bestandteile des zukünftigen Zentrenkonzepts.

**Karte 5: Zukünftige Zentrenstruktur in der Stadt Garbsen**



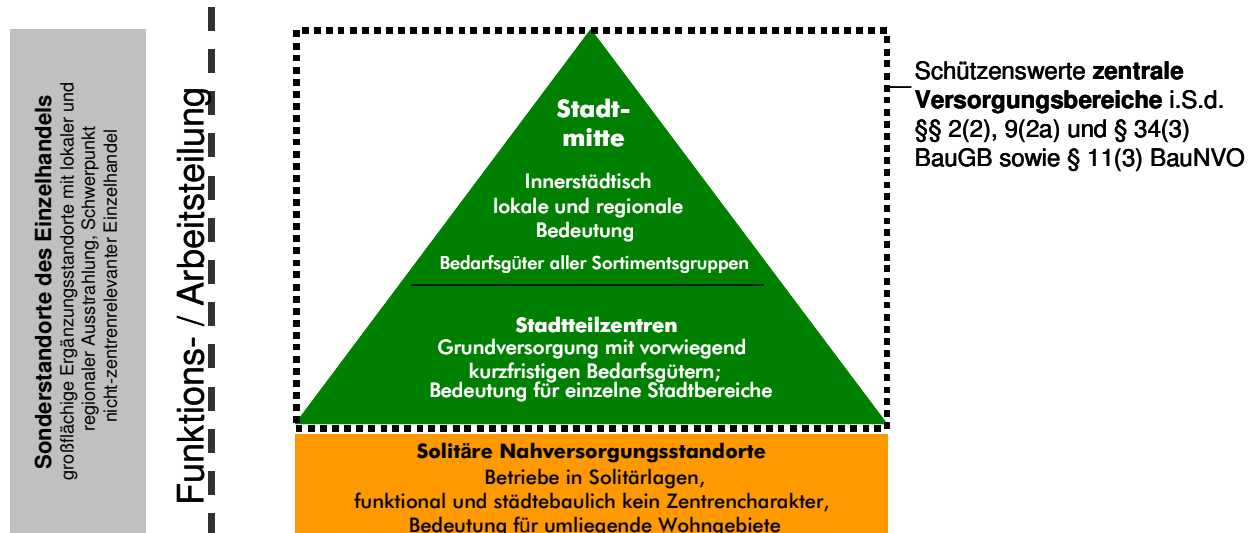
Eigene Darstellung auf Basis des Zentrenkonzepts der Stadt Garbsen

Da eine flächendeckende (wohnungsnahe) Grundversorgung innerhalb Garbsens jedoch nicht allein durch die zentralen Versorgungsbereiche sichergestellt werden kann, decken **sozialitäre Nahversorgungsstandorte** diese vorhandenen räumlichen Lücken ab. Somit wird erst unter Berücksichtigung dieser Standorte eine flächendeckende und umfassende wohnungsnahe Grundversorgungsstruktur in Garbsen gewährleistet. Auch wenn sie nicht unter das „Schutzregime“ der neuen rechtlichen Grundlagen (insbesondere §§ 2(2), 9(2a) und 34(3) BauGB) fallen, sollen sie dennoch – als räumliche Ausprägung eines übergeordneten Ziels im Rahmen des Einzelhandelskonzepts – als bedeutendes Abwägungskriterium für die



zukünftige städtebauliche Steuerung und baurechtliche Genehmigung von Einzelhandelsplanvorhaben herangezogen werden. Dieser Umstand hat bei der Formulierung der Ziele und Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung entsprechende Berücksichtigung gefunden.

Abbildung 4: Perspektivische Zentrenhierarchie in der Stadt Garbsen



Eigene Darstellung

### 6.3 Entwicklungsbereiche des Garbsener Einzelhandels

Im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung und vor dem Hintergrund der Zielaussagen des bestehenden Zentrenkonzepts der Stadt Garbsen ergeben sich nur für bestimmte Standorte im Garbsener Stadtgebiet Entwicklungsperspektiven. Diese Standorte bilden die **Entwicklungsbereiche** an denen der vorhandene Einzelhandel gesichert und seine Entwicklung – abhängig von der zukünftigen Rolle des Standorts im Rahmen der oben definierten Funktionsteilung (vgl. Kap. 6.1) – gefördert oder auch restriktiv behandelt wird. Im Umkehrschluss umfassen **Tabubereiche** vom Prinzip her all diejenigen Standorte, die nicht im Rahmen der Entwicklungsbereiche angesprochen werden. Im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung werden hier insbesondere Flächen ausgeschlossen, an denen eine einzelhandelsrelevante Ansiedlung kontraproduktiv den formulierten Entwicklungszielen entgegenstehen würde.

Im Folgenden werden stichpunktartige Handlungsempfehlungen für die speziellen Entwicklungsbereiche formuliert.

### 6.3.1 Zentraler Versorgungsbereich „Hauptgeschäftsbereich“ Stadtmitte

---

Der Hauptgeschäftsbereich bildet den hierarchisch bedeutendsten *zentralen Versorgungsbereich* der Stadt Garbsen. Er ist aus siedlungsräumlicher, städtebaulicher und nutzungsstruktureller Sicht als wichtigster Einzelhandelsstandort in der Stadt Garbsen festzuhalten. Der hier angesiedelte Einzelhandel dient nicht nur der Versorgung der gesamtstädtischen Bevölkerung, sondern – v.a. im Bereich der mittelfristigen Bedarfsstufen – der angrenzenden Kommunen der Umlandregion und nimmt innerhalb der multifunktionalen Nutzungsstrukturen der Stadtmitte eine herausragende Stellung als Frequenzbringer ein, der für die notwendige Lebendigkeit und Urbanität bzw. Attraktivität des Garbsener Zentrums sorgt. Mit dem **Ziel einer Sicherung und des Ausbaus der Attraktivität und speziell der landesplanerischen Versorgungsfunktion** sind zukünftige zentrenrelevante Einzelhandelsentwicklungen auf den Hauptgeschäftsbereich auszurichten.

#### Entwicklungsziele:

- Erhalt, Ausbau und nachhaltige **Sicherung eines gesamtstädtischen, multifunktionalen Zentrums mit urbanem und lebendigem Charakter sowie einer attraktiven Versorgungsstruktur und –qualität** in der Stadtmitte
- **Ausbau der Einzelhandelsfunktion** zur Positionierung innerhalb des gesamtstädtischen Zentrengefüges. **Weiterentwicklung des Angebotsspektrums**, insbesondere durch **zielgerichtete, branchenspezifische Entwicklungen** mit Schwerpunkt in zentrenrelevanten Sortimenten, um die Attraktivität dieses räumlichen Entwicklungs- und Angebotsschwerpunkts sichern zu können. In diesem Zusammenhang bieten sich Waren aller Bedarfsstufen an.
- Trotz z.T. begrenzter absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume ist es zur Positionierung dieses zentralen Versorgungsbereiches gegenüber anderen, insbesondere nicht integrierten Standorten notwendig und sinnvoll, weitere Entwicklungen an diesen städtebaulich sinnvollen Standort zu lenken. Aus diesem Grund und zur Wahrung seiner Versorgungsfunktion dient der Hauptgeschäftsbereich in der Stadt Garbsen als eindeutiges **Vorranggebiet für zukünftige zentrenrelevante Einzelhandelsansiedlungen**, insbesondere in den zentrenprägenden Leitbranchen (v.a. Bekleidung/Wäsche)
- Ein Überschreiten der ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume kann in diesem Zusammenhang sinnvoll sein, wenn dies zu einer **nachhaltigen Profilierung des Hauptgeschäftsbereichs** durch eine aus städtebaulichen und siedlungsräumlichen Gesichtspunkten vorteilhafte **Konzentration des Einzelhandels**, insbesondere gegenüber nicht integrierten Standorten, beiträgt (Innen- vor Außenentwicklung). Eine mögliche Schwächung von dezentralen bereits heute bestehenden Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet wird dabei langfristig unter dem Aspekt der gleichzeitigen Positionierung der Stadtmitte im kommunalen Gefüge ausdrücklich akzeptiert.

In der folgenden Darstellung wird der zukünftige zentrale Versorgungsbereich der Stadt Garbsen dargestellt. Die Entwicklung eines Angebots in zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb dieses abgegrenzten Bereichs müssen hinsichtlich möglicher städtebaulicher Auswirkungen bzw. potenziellen Synergieeffekten auf das Zentrum kritisch überprüft werden.

**Karte 6: Zentraler Versorgungsbereich Hauptgeschäftsbereich in der Innenstadt“**



Eigene Darstellung

### 6.3.2 Zentraler Versorgungsbereich „Stadtteilzentrum Planetencenter“

Das Planetencenter soll zukünftig als Stadtteilzentrum gesichert und entwickelt werden. Mit der Angebotskonzentration und –mischung insbesondere in den Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe übernimmt es Versorgungsfunktionen für die Stadtbereiche südlich der A2. Als städtebaulich-funktionales Zentrum ist es daher als Einzelhandelslage mit umfangreichem Angebotsspektrum im grundversorgungsrelevanten Sortimentsbereich sowie Ergänzungsangeboten der mittelfristigen Bedarfsstufe festzuhalten.

#### Entwicklungsziele:

- Als übergeordnetes Ziel kann die **Stärkung der Grundversorgungsfunktion** festgehalten werden. Dabei steht die Nahversorgung der Bevölkerung der südlichen Stadtteile im Vordergrund.

- Aufgrund der derzeit guten Angebotsausstattung und der guten Mischung verschiedener Betriebsformen besteht **kein Erweiterungsbedarf** im Stadtteilzentrum. Entwicklungsschwerpunkt sollten **Arrondierungen in zentrenrelevanten Sortimenten der kurz- und mittelfristigen Bedarfsstufe** sein. Auch ergänzende zentrenprägende Nutzungen sind vorstellbar.
- Um die hierarchische Versorgungsfunktion des Standorts einzuhalten und konterkarierende Entwicklungen zum Ausbau der Stadtmitte zu vermeiden sind folgende maximale sortimentspezifische Verkaufsflächenobergrenzen zu empfehlen:

Warengruppe	Max. VKF in m <sup>2</sup>
Nahrungs- und Genussmittel	5.500
Blumen / Zoo	750
Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1.000
Schreibwaren / Papier / Bücher	550
<b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>7.800</b>
Bekleidung / Wäsche	1.400
Schuhe / Lederwaren	300
GPK / Hausrat / Geschenkartikel	350
Spielwaren / Hobbyartikel	250
Sportartikel / Fahrräder / Camping	350
<b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>2.650</b>
Wohneinrichtungsbedarf	550
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	300
UE / IT / Telekommunikation / Foto	350
medizinische und orthopädische Artikel	100
Uhren / Schmuck	50
<b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>1.350</b>
<b>Gesamtsumme zentrenrelevanter Sortimente</b>	<b>11.800</b>

- Neben nutzungsstrukturellen Aspekten sind vor allem **atmosphärische Verbesserungen**, wie eine Steigerung der Aufenthaltsqualität durch bauliche Maßnahmen im Zuge einer Modernisierung von Belang. Auch die Gestaltung der Ladenlokale birgt z.T. Potenzial zur Steigerung der Attraktivität des Standorts.
- In der folgenden Karte ist der zukünftige zentrale Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Planeten-Center dargestellt:

**Karte 7: Zukünftiger zentraler Versorgungsbereich „Stadtteilzentrum Planeten-Center“**



Eigene Darstellung

### **6.3.3 Zentraler Versorgungsbereich „Stadtteilzentrum Rote Reihe“**

Der Bereich Rote Reihe zukünftig als Stadtteilzentrum gesichert und entwickelt werden. Mit der Angebotskonzentration und –mischung insbesondere in den Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe übernimmt es Versorgungsfunktionen für die Stadtbereiche nördlich der B6, insbesondere Berenbostel. Als städtebaulich-funktionales Zentrum ist es daher als Einzelhandelslage mit umfangreichem Angebotspektrum im grundversorgungsrelevanten Sortimentbereich sowie vereinzelt Ergänzungsangeboten der mittelfristigen Bedarfsstufe festzuhalten.

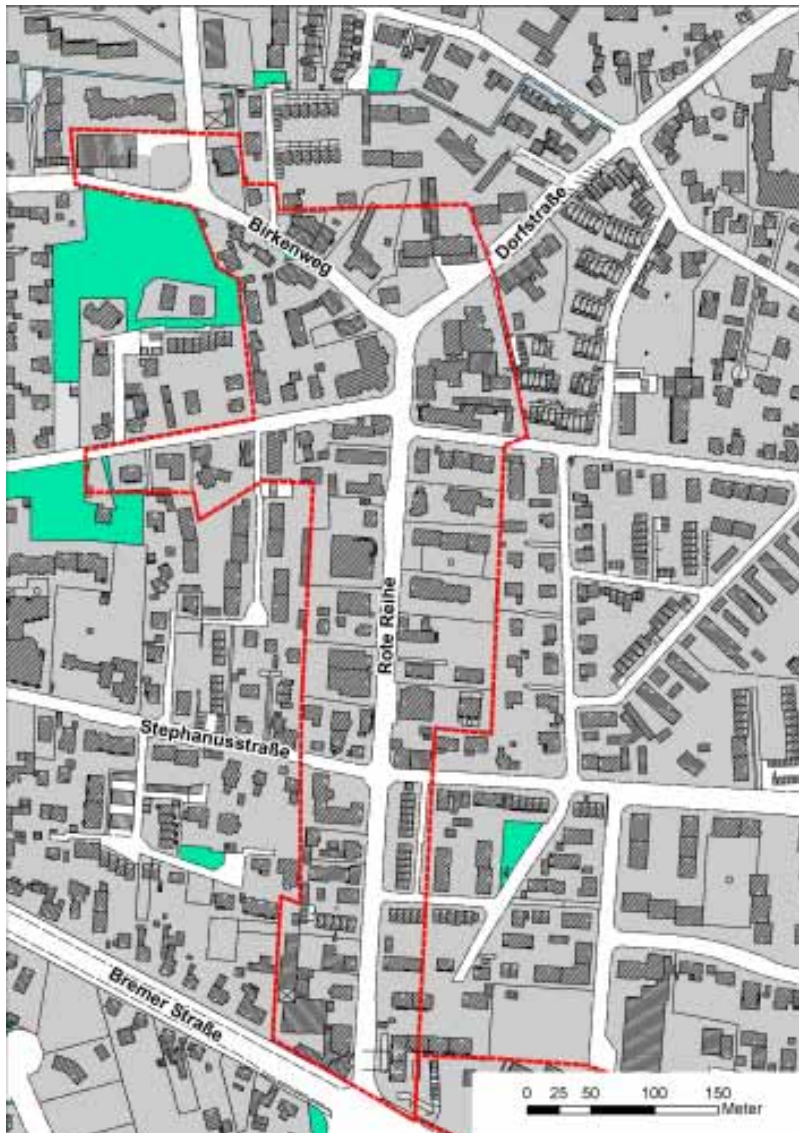
#### **Entwicklungsziele:**

- Als übergeordnetes Ziel kann die **Stärkung der Grundversorgungsfunktion** festgehalten werden. Dabei steht die Nahversorgung der Bevölkerung des Stadtbereichs Berenbostel im Vordergrund.
- Entwicklungsschwerpunkt sollten **Arrondierungen in zentrenrelevanten Sortimenten der kurz- und mittelfristigen Bedarfsstufe** sein.
- Um die hierarchische Versorgungsfunktion des Standorts einzuhalten und konterkarierende Entwicklungen zum Ausbau der Stadtmitte zu vermeiden sind folgende maximale sortimentspezifische Verkaufsflächenobergrenzen zu empfehlen:

Warengruppe	Max. VKF in m <sup>2</sup>
Nahrungs- und Genussmittel	3.800
Blumen / Zoo	550
Gesundheits- und Körperpflegeartikel	700
Schreibwaren / Papier / Bücher	400
<b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>5.450</b>
Bekleidung / Wäsche	1.000
Schuhe / Lederwaren	200
GPK / Hausrat / Geschenkartikel	250
Spielwaren / Hobbyartikel	200
Sportartikel / Fahrräder / Camping	250
<b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>1.900</b>
Wohneinrichtungsbedarf	370
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	200
UE / IT / Telekommunikation / Foto	250
medizinische und orthopädische Artikel	50
Uhren / Schmuck	30
<b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>900</b>
<b>Gesamtsumme zentrenrelevanter Sortimente</b>	<b>8.250</b>

- Neben nutzungsstrukturellen Aspekten ist vor allem eine Steigerung der Aufenthaltsqualität durch städtebaulich-gestalterische Begleitmaßnahmen zu empfehlen. Auch private Initiativen zur Stärkung des Standorts sind zu fördern.
- In der folgenden Karte ist der zukünftige zentrale Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Rote Reihe dargestellt:

**Karte 8: Zukünftiger zentraler Versorgungsbereich „Stadtteilzentrum Rote-Reihe“**



Eigene Darstellung

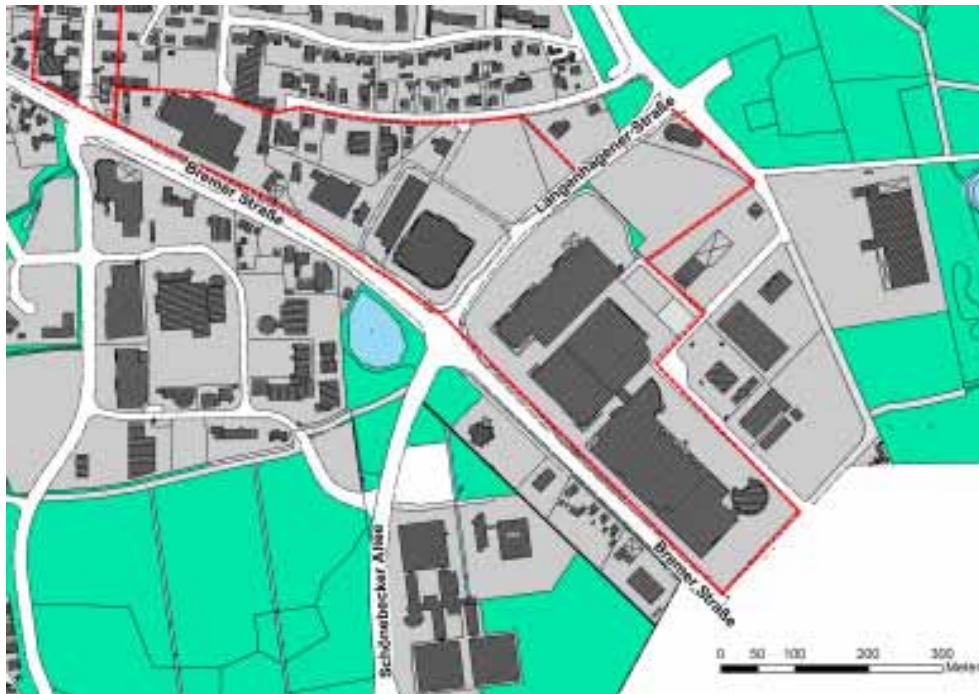
#### **6.3.4 Sonderstandort „Fachmarktstandort B6“**

Der Standort Fachmarktstandort B6 stellt einen wichtigen Einzelhandelsstandort in der Garbener Angebotsstruktur dar, an dem mehrere, überwiegend großflächige Einzelhandelsbetriebe mit regionaler Ausstrahlungskraft angesiedelt sind, wobei diese Betriebe hier nicht zuletzt von der autokundenorientierten Lage der Standorte profitieren. Für den Fachmarktstandort B6 sind im aktuellen RROP bereits konkrete Entwicklungskorridore definiert worden, die in den nachfolgend dargestellten Entwicklungszielen berücksichtigt werden.

## Entwicklungsziele

- Grundsätzlich ist der Entwicklungsbereich *Fachmarktstandort B6* im Rahmen der räumlich-funktionalen Angebotsstruktur als **Ergänzungs- und Vorrangstandort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel, insbesondere in den Warengruppen Möbel und Bau- und Gartenmarktsortimente** festzuhalten.
- Die **Konzentration** zu einem zusammenhängenden Einzelhandelsstandort auch im nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich sind nach Möglichkeit zu **erhalten**, um den attraktiven regional bedeutsamen Angebotsstandort zu sichern. Im Sinne der Verhinderung einer verschärften Wettbewerbssituation zum zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftsbereich der Stadtmitte ist ein **Ausbau des zentrenrelevanten Angebots** jedoch grundsätzlich **restriktiv** zu behandeln.
- Stattdessen ist der Standort als **Vorrangstandort für die Ansiedlung nicht zentrenprägender Einzelhandelsortimente in funktionaler Ergänzung zum Hauptgeschäftsbereich** zu betrachten.
- Die vorhandenen Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment genießen dabei **Bestandsschutz**. Eine weitere Ansiedlung zentrenrelevanten Einzelhandels (über die bestehenden baurechtlichen Gegebenheiten hinaus), insbesondere in Form großflächiger Betriebe, ist zukünftig planungsrechtlich auszuschließen.
- Eine Anpassung der baulichen Struktur und eine verträgliche Ausweitung der Verkaufsflächen in den o.g. Branchen ist möglich. Gemäß der **Zielfestlegung im RROP 2005** ist eine Zunahme der vorhandenen, bauleitplanerisch gesicherten Verkaufsfläche pro Betrieb um bis zu 10%, jedoch nicht mehr als 5.000 m<sup>2</sup> VKF am Standort insgesamt zulässig. Eine Ausweitung zentrenrelevanter Randsortimente, ist gemäß RROP unzulässig. Eine Entwicklung des Standorts ist durch die **bestehenden Vorgaben der Regionalplanung** nur innerhalb dieser Festlegungen möglich.

Karte 9: Sonderstandort „Fachmarktstandort B6“



Eigene Darstellung



### 6.3.5 Sonderstandort „Kohake-Zentrum“

Der Standort „Kohake-Zentrum“ ist ein städtebaulich integrierter Fachmarktstandort, an dem mehrere Einzelhandelsbetriebe angesiedelt sind. Ein bestehender Angebotsschwerpunkt liegt im Bau- und Gartenmarktsortimentsbereich (Anbieter OBI), aber auch in zentrenrelevanten Angeboten wie Bekleidung. Darüber hinaus befinden sich mehrere Arztpraxen und Dienstleistungsangebote im Schwerpunkt Gesundheit am Standort.

#### Entwicklungsziele

- Grundsätzlich ist der Entwicklungsbereich *Kohake-Zentrum* im Rahmen der räumlich-funktionalen Angebotsstruktur als **Ergänzungs- und Vorrangstandorts für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel** festzuhalten.
- Im Sinne der Verhinderung einer verschärften Wettbewerbssituation zum zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftsbereich der Stadtmitte ist ein weiterer **Ausbau des zentrenrelevanten Angebots** jedoch grundsätzlich **restriktiv** zu behandeln.
- Die vorhandenen Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment genießen **Bestandsschutz**. Eine weitere Ansiedlung zentrenrelevanten Einzelhandels (über die bestehenden baurechtlichen Gegebenheiten hinaus), insbesondere in Form großflächiger Betriebe, ist zukünftig planungsrechtlich auszuschließen.
- Eine räumliche Erweiterung ist aufgrund der bereits guten Angebotsausstattung und fehlender absatzwirtschaftlicher Entwicklungsmöglichkeiten nicht vorgesehen.

Karte 10: Sonderstandort „Kohake-Zentrum“



Eigene Darstellung auf Basis städtebaulicher Analysen im Rahmen von Ortsbegehungen

## 6.4 Garbsener Sortimentsliste

---

Neben der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Entwicklungsbereiche und der hierfür formulierten Entwicklungsperspektiven stellt die „Garbsener Sortimentsliste“ ein wichtiges Steuerungsinstrumentarium für die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt dar. Insbesondere für die Umsetzung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzepts in der Bauleitplanung ist diese Differenzierung zwischen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten in der Stadt Garbsen ein wichtiges Instrumentarium für die Verwaltung.

### Rechtliche Einordnung von Sortimentslisten

Im Hinblick auf die Anwendung und Einordnung von Sortimentslisten besteht vielerorts noch eine gewisse Unsicherheit. Häufig werden die von den jeweiligen Landesplanungen vorgegebenen Sortimentslisten oder einfach allgemeine Listen, wie die sogenannte „Kölner Liste“ oder „Bielefelder Liste“ in die eigenen Bebauungspläne übertragen. Dies entspricht jedoch nicht den planungsrechtlichen Anforderungen an die Anwendung von Sortimentslisten, denn eine Differenzierung zwischen zentren- und nicht zentrenrelevanten Branchen kann nur im Einzelfall unter Berücksichtigung der spezifischen Situation vor Ort bestimmt werden.

Ein Rückgriff auf allgemeine Sortimentslisten, wie die des Einzelhandelserlasses oder auf die „Kölner Liste“ ist nur dann möglich, wenn diese den örtlichen Gegebenheiten entspricht und im gesamtstädtischen Kontext steht<sup>6</sup>. Der alleinige Rückgriff bei Bebauungsplanfestsetzungen auf „allgemeine Listen“ kann daher zu Abwägungsfehlern führen<sup>7</sup>.

**Für ein Plangebiet bedeutet dies, dass Sortimentslisten für jede einzelne Kommune gesondert aufgestellt werden müssen. Der Rückgriff auf allgemeine Listen ist nur dann „planungsrechtlich sicher“, wenn diese für die jeweilige Kommune überprüft wurde und keine Abweichungen festzustellen waren.**

---

<sup>6</sup> Vgl. dazu z.B. OVG NRW: Urteil vom 22.06.1998, Az. 7a D 108/96.NE, insbesondere S. 19ff.

<sup>7</sup> Bestätigt durch zahlreiche Urteile des OVG Münster in den Jahren 2003 und 2004.

## Begriffsdefinitionen

Da es in der Planungspraxis neben der Diskussion über den eigentlichen Sinn und Nutzen von Sortimentslisten durchaus auch unterschiedliche Definitionen grundlegender Begriffe gibt, wird im Folgenden ein Kriterienkatalog dargelegt, nach dem zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente<sup>8</sup> zu unterscheiden sind.

- **Zentrenrelevante Warengruppen** sind in der Regel für einen attraktiven Branchenmix notwendig und bedürfen einer zentralen Lage, da sie sich nicht nur durch die hohe Erzeugung von Besucherfrequenzen und ihre hohe Ausstrahlungskraft auszeichnen, sondern ihrerseits auch selbst auf andere Frequenzbringer angewiesen sind (Kriterium: Passantenfrequenzen). Dementsprechend sind solche Sortimente in zentralen Lagen am stärksten vertreten (Kriterium: Einzelhandelsstruktur) und verfügen idealerweise über eine hohe Seltenheit bzw. Überschussbedeutung (Kriterium: Einzelhandelszentralität). Ferner weisen sie Kopplungsaffinitäten zu anderen Handelsbranchen bzw. Zentrenfunktionen auf (Kriterium: Kopplungsaffinität), haben überwiegend einen relativ geringen Flächenanspruch (Kriterium: Integrationsfähigkeit) und lassen sich häufig als so genannte „Handtaschensortimente“ Pkw-unabhängig transportieren (Kriterium: Transportfähigkeit).
- Bei **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** handelt es sich schwerpunktmäßig um solche Waren, die zentrale Standorte nicht prägen und aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten werden (z.B. Baustoffe). Angesichts ihrer meist sehr großen Flächenansprüche (z.B. Möbel) haben diese Sortimente in der Regel – wie auch in Garbsen – für den innerstädtischen Einzelhandel keine Bedeutung und besitzen somit im Umkehrschluss keine oder nur sehr geringe Folgewirkung(en) für die zentralen Einkaufsbereiche. Allerdings ist bei diesen Betrieben zunehmend die Problematik der Randsortimente von Bedeutung. So weisen z. B. Möbelmärkte in den Randsortimenten, die nicht selten 10 % der Gesamtverkaufsfläche umfassen, ein umfangreiches Sortiment im Bereich der Haushaltswaren oder Geschenkartikel auf, die in ihren Dimensionen teilweise das Angebot in zentralen Lagen übertreffen kann. Durch die zunehmende Bedeutung für den betrieblichen Umsatz ist eine aus Betreibersicht forcierte Ausweitung der zentrenrelevanten Sortimente zu beobachten.

## Sortimentsliste für Garbsen

Im bestehenden Zentrenkonzept der Stadt Garbsen ist eine einheitliche Sortimentsliste für die Stadt Garbsen aufgeführt, die eine einheitliche Vorgehensweise bei der Steuerung von Einzelhandelssortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere an nicht integrierten Standorten gewährleisten soll. Dabei wird zwischen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten unterschieden, da Definitionen, die scheinbar einen gewissen Spielraum zulassen (z.B. „in der Regel“), dem Bestimmtheitsgrundsatz widersprechen (siehe Urteile des OVG Münster).

---

<sup>8</sup> Als Sortiment wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Warenarten (-sorten) verstanden. Der typische Charakter des Betriebes wird von seinem Kernsortiment (z.B. Möbel, Nahrungsmittel, Getränke) bestimmt. Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebotes und muss sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen (s.B. Glas / Porzellan / Keramik im Möbelhaus).

Nachstehend wird diese Sortimentsliste zusammenfassend dargestellt. Die Zentrenrelevanz ergibt sich dabei vor allem aus der konkreten Verteilung der Einzelhandelsangebote in der Stadt Garbsen selbst. Die Leit- oder Magnetfunktion einzelner Anbieter bzw. Sortimente, Kopplungsaffinitäten, quantitative oder qualitative Angebotsschwerpunkte, Betriebsstrukturen etc., aber auch die allgemeine Bedeutung der entsprechenden Warengruppen für zentrale Einzelhandelslagen in Garbsen sind bestimmende Faktoren. Auch wenn die entsprechende Warengruppe möglicherweise derzeit nicht oder nur zu einem geringen Anteil im Garbsener Zentrum verortet ist, sie aber für die Attraktivität und Lebensfähigkeit des Garbsener Zentrums besonders wichtig ist, kann eine Warengruppe als zentrenrelevant definiert werden, sofern deren Realisierung realistisch ist.

Die bestehende Sortimentsliste ist aus der örtlichen Angebotssituation in Garbsen und den bestehenden Entwicklungszielen zur zukünftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung hergeleitet und entspricht somit auch den rechtlichen Anforderungen an dieses Instrumentarium.

Tabelle 13: Sortimentsliste der Stadt Garbsen

Sortimentsliste		Anlage 1		
Sortimente/Waren	Nahversorgung	nicht zentren-relevant	zentren-relevant	
Arzneimittel	x		x	
Körperpflege, Drogerie	x		x	
Nahrungs- und Genussmittel	x		x	
Reformwaren, Naturkost	x		x	
Zeitungen, Zeitschriften	x		x	
Blumen	x		x	
Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse			x	
Bücher			x	
Foto, Fotozubehör			x	
Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren			x	
Lederwaren, Kürschnerwaren, Galanteriewaren			x	
Musikinstrumente, Musikalien			x	
Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung			x	
Orthopädische und medizinische Produkte			x	
Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren, Schulbedarf			x	
Parfüms, Kosmetika			x	
Schuhe			x	
Spielwaren			x	
Uhren, Schmuck			x	
Unterhaltungselektronik („braune Ware“), Elektrokleingeräte			x	
Antiquitäten, Kunstgegenstände			x	
Baby- und Kinderartikel			x	
Bastelartikel			x	
Briefmarken			x	
Fahrräder			x	
Haus- und Heimtextilien (ohne Teppiche und Bodenbeläge), Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf			x	
Leuchten			x	
Sportartikel			x	
Sportbekleidung			x	
Waffen			x	
Autozubehör, -teile, -reifen		x		
Badezimmereinrichtung, Installationsmaterial		x		
Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren		x		
Boote und Zubehör, Campingartikel		x		
Brennstoffe, Holz- und Holzmaterialien, Kohle		x		
Büromaschinen, Büroeinrichtung (ohne Büromöbel), Organisationsmittel		x		
Elektrogroßgeräte („weiße Ware“)		x		
Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge		x		
Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen		x		
Jagd- und Angelbedarf (ohne HAKA, DOB, KIKO)		x		
Mineralölerzeugnisse		x		
Möbel, Küchen		x		
Sanitärerzeugnisse		x		

Quelle: Zentrenkonzept der Stadt Garbsen, März 2006

In der Gesamtschau zeigt sich, dass die Mehrzahl der Warengruppen in Garbsen Zentrenrelevanz besitzen und für ein vielfältiges und attraktives Angebot in den zentralen Versorgungsbereichen von hoher Bedeutung sind.

## 6.5 Grundsätze der Entwicklung des Einzelhandels in Garbsen

---

Die Ergebnisse der Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Spielräume bedeuten für Garbsen, dass weniger ein quantitativer Ausbau als vielmehr die räumlich-strukturelle Verbesserung der Angebotssituation die Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Garbsen sicherstellen können. Für Garbsen bedeutet dies, dass neue oder sich vergrößernde Anbieter nur bewusst, mit Blick auf die Gesamtentwicklung als Konkurrenz „gesetzt“ werden sollen. Dies impliziert eine eingehende Prüfung sowohl des Angebotsschwerpunktes als auch der Verkaufsfläche zusätzlicher Anbieter. Mögliche Ausnahmen hinsichtlich einer Überschreitung des aufgezeigten quantitativen Entwicklungsspielraums indes müssen im Detail geprüft werden. Diese Ausnahmen können dann sinnvoll sein, wenn sie die angestrebte räumlich-strukturelle Entwicklung des Einzelhandels in Garbsen forcieren können. So ist eine Neuansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben (auch bei Überschreitung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume) z.B. dann sinnvoll, wenn Sie zur Stärkung der Stadtmitte, der räumlichen Konzentration des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels an den Sonderstandorten oder zur Sicherung wichtiger Grund- und Nahversorgungsstandorte in den Siedlungsbereichen beitragen.

Im Hinblick auf eine langfristige Sicherung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Garbsen sollten für die zukünftige räumliche Einzelhandelsentwicklung grundsätzliche Strategien entwickelt werden. Vor dem Hintergrund der o.g. Ziele sowie unter Berücksichtigung der Bewertung der Ausgangssituation einerseits sowie der zukünftigen entwicklungsbestimmenden Faktoren andererseits sollen für Garbsen die folgenden Grundsätze zur räumlichen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung gelten und durch entsprechende politische Beschlüsse untermauert werden. So können sowohl intern (Selbstbindung; zukünftige Bauleitplanverfahren) als auch extern (für vorhandene Gewerbetreibende und potenzielle zukünftige Investoren) wichtige Signale gesetzt werden. Erst mit diesem Schritt kann es gelingen, allen Beteiligten Planungs-, Investitions- und Rechtssicherheit zu gewährleisten.

Dabei sei insbesondere im Hinblick auf die zukünftige bauleitplanerische Umsetzung auch an dieser Stelle explizit darauf hingewiesen, dass das Einzelhandels- und Zentrenkonzept zwar eine wichtige Entscheidungsgrundlage für zukünftige politische wie städtebauliche Entscheidungen in Richtung Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Garbsen darstellt. Es gibt aber keine abschließende Auskunft über die städtebauliche Steuerung von Einzelhandelsnutzungen. Vielmehr gibt es Leitvorstellungen und Grundsätze vor, die im (bauleitplanerischen) Einzelfall umzusetzen sind. Somit ist die Stadt Garbsen nicht von der Pflicht entbunden, in jedem Einzelfall zu prüfen, welche bauleitplanerischen Festsetzungen städtebaulich gerechtfertigt werden können und mit dem Abwägungsgebot vereinbar sind.

### **Grundsatz 1:**

**Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind nur noch im Hauptgeschäftsbereich in der Garbsener Stadtmitte sowie eingeschränkt in den Stadtteilzentren (< 800 m<sup>2</sup>) sowie zur wohnortnahen Grundversorgung in Wohnsiedlungsbereichen (< 400 m<sup>2</sup>) zulässig.**

- Um die Zukunftsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs in der Garbsener Stadtmitte mit seiner funktionalen Zuordnung als Hauptgeschäftsbereich der Stadt zu gewährleisten und so das Zentrengefüge innerhalb der Stadt Garbsen attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen demnach zukünftig in erster Linie nur noch im Hauptgeschäftsbereich der Garbsener Stadtmitte zulässig sein, um diesen Standort in seiner Versorgungsbedeutung zu sichern und einen ruinösen absatzwirtschaftlichen Wettbewerb der verschiedenen Einzelhandelsstandorte untereinander zu vermeiden.
- In den Stadtteilzentren sind Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment zulässig, wenn sie die Schwelle der Großflächigkeit (800 m<sup>2</sup>) nicht überschreiten und die standortbezogenen Entwicklungsspielräume insgesamt nicht überschritten werden.
- Außerhalb dieser positiv definierten Ansiedlungs- und Entwicklungsräume können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen *keine Negativauswirkungen auf den Hauptgeschäftsbereich in der Stadtmitte sowie den Stadtteilzentren zu erwarten sind*. Diese sind in der Regel dann nicht anzunehmen, wenn Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten eine *strukturprägende Größenordnung* nicht überschreiten und der ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dieser Läden dienen. Mit Blick auf das derzeit z.T. defizitäre zentrenrelevante Angebot in der Garbsener Stadtmitte sowie die heute bereits bestehende verschärfte Konkurrenzsituation zwischen Stadtmitte und peripher gelegenen Standorten gelten in diesem Zusammenhang alle *Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten mit einer Verkaufsfläche von mehr als 400 m<sup>2</sup> als strukturprägend*. Dies gilt für alle zentrenrelevanten Sortimente i.S.d. „Garbsener Sortimentsliste“ und somit auch für die Leitbranchen des zentralen Versorgungsbereichs „Hauptgeschäftsbereich“ in der Garbsener Stadtmitte.
- Diese Regelung betrifft einzelne Betriebe, d.h. auch Agglomerationen von mehreren Einzelhandelsbetrieben der genannten Größenordnung zu einem insgesamt größeren (und somit wesentlich bedeutsameren) Standortbereich sind auszuschließen.
- In Gewerbe- und Industriegebieten sowie – in Abhängigkeit von der jeweiligen Zweckbestimmung und den vorhandenen textlichen Festsetzungen – auch Sondergebieten ist die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten unabhängig von der Größenordnung generell auszuschließen.

### **Grundsatz 2:**

**Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sind nur noch in der Stadtmitte, den Stadtteilzentren sowie zur wohnortnahen Grundversorgung in den Wohnsiedlungsbereichen zulässig.**

- Vor dem Hintergrund der formulierten Zielsetzung einer hierarchisch gegliederten Zentrenstruktur sowie dem Ausbau bzw. der Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung sollen **Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (ab einer strukturprägenden Größenordnung von mehr als 400 m<sup>2</sup>, vgl. Grundsatz 1) zukünftig ausschließlich in den zentralen**

**Versorgungsbereichen** sowie zur ergänzenden wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung in der Stadt Garbsen zulässig sein.

- Um die Kompatibilität der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche mit ihrer funktionalen Zuordnung (Hauptgeschäftsbereich, Stadtteilzentren) zu gewährleisten und das Zentrengefüge innerhalb der Stadt Garbsen attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend die **Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment in Abhängigkeit von der Zentrenkategorie zu beschränken**. Neuansiedlungen sowie Erweiterungen bestehender Betriebe mit dem Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich sollen vor dem Hintergrund geschehen, die wohnortnahe Grund- und Nahversorgung auch zukünftig zu sichern. Zusätzliche Angebote dürfen die wohnortnahe Grundversorgung im Stadtgebiet nicht im Bestand gefährden bzw. gewünschte Entwicklungen beeinträchtigen. Eine für die Garbsener Zentrenstruktur verträgliche Größenordnung solcher Entwicklungen ist dabei abhängig von der Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches. Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines zusätzlichen Lebensmittelangebotes müssen dabei räumlich beschränkt sein.
- Während für den Hauptgeschäftsbereich in der Stadtmitte lediglich die regionale Verträglichkeit eines Vorhabens zu beachten ist, **sollten Entwicklungen in den Stadtteilzentren Betriebsgrößenordnungen für der Grundversorgung dienende Lebensmittelanbieter zwischen 1.200 m<sup>2</sup> (Lebensmitteldiscounter) und 1.800 m<sup>2</sup> (Vollsortimenter) nicht überschreiten**. Die Verträglichkeit einer solchen Entwicklung innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche für die Garbsener Zentrenstruktur ist somit grundsätzlich anzunehmen, solange die oben genannte Größendimensionierung nicht überschritten wird. Größere Betriebseinheiten sollten jedoch in den Stadtteilzentren nicht ermöglicht werden, da diese Verkaufsflächengrößenordnung zur Versorgung der Bevölkerung in den Stadtteilen ausreichen.
- An **solitären Standorten** außerhalb der räumlich definierten zentralen Versorgungsbereiche können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nur dann sinnvoll und zulässig sein, **wenn sie der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dienen** und keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erwarten lassen. Dies ist dann der Fall, wenn die sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens in einem fußläufigen 600 m Radius eine Quote von 35 % der sortimentspezifischen Kaufkraft (Nahrungs- und Genussmittel) der Bevölkerung nicht überschreitet und keine mehr als unwesentliche (>10 %) Überschneidung des 600 m Radius mit dem 600 m Radius des / der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche(s) besteht. Diese Ausnahmeregelung gilt ausdrücklich nicht für Standorte innerhalb von GE- / GI-Gebieten.

### **Grundsatz 3**

**Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten sollen vorrangig im Hauptgeschäftsbereich der Stadtmitte und an den Sonderstandorten zugelassen werden; zentrenrelevante Randsortimente sind zu begrenzen.**

- Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel (bis zur Schwelle der Großflächigkeit) kann zwar grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet, wo Einzelhandel zulässig ist, zugelassen werden, zum Erreichen und zur späteren Einhaltung des Zielsystems zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung für die Stadt Garbsen **sollten** jedoch auch **Ansiedlungen nicht-zentrenrelevanter Sortimente (groß- und kleinflächig) räumlich gelenkt werden**. Dafür bietet sich neben dem zentralen Versorgungsbereich „Hauptgeschäftsbereich“ insbesondere die Sonderstandorte „B6“ und „Kohake-Zentrum“ mit ihren Agglomeration nicht-zentrenrelevanter Einzelhandelsangebote an.



- Aufgrund der dort bereits vorhandenen Angebots und der insgesamt begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume besteht in absehbarer Zeit nicht die Notwendigkeit, neue Sonderstandorte zu entwickeln bzw. planungsrechtlich vorzubereiten / auszuweisen. Demzufolge gelten die genannten **Sonderstandorte als Vorrangstandorte für solche Ansiedlungsvorhaben**. Die Ansiedlung weiterer großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten könnte zu einer städtebaulich bedenklichen Verschärfung des Wettbewerbs führen und einschlägige Betriebe zur Aufgabe zwingen. Bei derartigen Betriebsaufgaben besteht die Gefahr, dass dann die Sortimentsstruktur geändert und (weitere) zentrenrelevante Warengruppen an diesen Standorten zu Lasten der Innenstadtentwicklung angeboten werden. Wird dieses gemäß der konzeptionellen Zielsetzung verhindert, entwickelt sich dann zumeist ein Leerstand, der zu einem Imageverlust einzelner Standortbereiche wie auch der Stadt Garbsen insgesamt als Einkaufsstandort oder auch zu anderen städtebaulichen Problemen führen kann. Die Entwicklung vorhandener – stadtstrukturell sinnvoller – Flächenreserven an den Standorten „B6“ und „Kohake-Zentrum“ ist daher der Ausweisung neuer Sonderstandorte vorzuziehen. Diesbezüglich gelten die Festlegungen der Regionalplanung (vgl. standortspezifische Empfehlungen).
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten (Haupt-)Sortimenten führen regelmäßig sogenannte **Ergänzungs- oder Randsortimente**. Während von nicht zentrenrelevanten Randsortimenten definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche ausgeht, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb der städtebaulich-funktionalen Zentren Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche möglich. Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten den städtebaulichen Zielen dieses Einzelhandelskonzepts widerspricht, wäre ein völliger Ausschluss unrealistisch, da sich diese Angebotsform bereits in vielen Branchen etabliert hat (bei Möbeln z.B. Glas/Porzellan/Keramik). Diese zentrenrelevanten Randsortimente sollten jedoch nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist (z.B. Lebensmittel sind im Baumarkt nicht zulässig), zulässig sein.

Bisher hat sich eine Begrenzung auf rd. 10 % der gesamten Verkaufsfläche (max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) als praktikabel erwiesen. Unabhängig von der Größe der für zentrenrelevante Randsortimente insgesamt zulässigen Fläche sollte dabei sichergestellt werden, dass diese nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann. D.h., dass weiterhin angegeben sein sollte, wie groß die Fläche für ein einzelnes Sortiment maximal sein darf. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass eine solche Regelung nicht zur Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems genutzt wird, denn dieses käme einem Einkaufszentrum gleich.
- **Bestehende Einzelhandelsbetriebe** mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten (z.B. Möbelmärkte, Bau- und Gartenmärkte), die ihren Standort **außerhalb der Innenstadt und der Sonderstandorte** haben, können ihre Verkaufsfläche erweitern, wenn dies der langfristigen Sicherung ihres Standortes dient und sich diese Erweiterung nicht negativ auf die zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte bzw. deren Entwicklungsperspektiven auswirkt. Dies ist in der Regel dann anzunehmen, wenn die Verkaufsflächenerweiterung ausschließlich durch nicht-zentrenrelevante Sortimente erfolgt, die Erweiterungsfläche einen Anteil von maximal 10 % der vorhandenen Gesamtverkaufsfläche nicht überschreitet und sich diese Erweiterung nicht negativ auf die zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte bzw. deren Entwicklungsperspektiven auswirkt.

- Verkaufsstätten mit zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben können in GE- und / oder GI-Gebieten<sup>9</sup> zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche
  - dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist,
  - in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,
  - dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist und
  - die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten ist.

## Übersicht über die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben gemäß der konzeptionellen Aussagen:

### Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel:

- Grundsätzlich im Hauptgeschäftsbereich der Stadtmitte (**gesamstädtische** Versorgung)
- zur **stadteilspezifischen Grundversorgung** (auf Stadtteilebene) in Stadtteilzentren:
  - a) Verkaufsflächenobergrenzen der Stadtteilzentren
  - b) maximale Betriebsgrößen 1.200 m<sup>2</sup> (Discounter) bzw. 1.800 m<sup>2</sup> (Vollsortimenter)
- zur **wohnnahen Grundversorgung** in den Wohnsiedlungsbereichen:
  - (Kaufkraftabschöpfung im 600 m – Radius max. 35% der sortimentsspezifischen Kaufkraft der Bevölkerung)
- in Gewerbe-/Industriegebieten und Stadtrandlagen: nicht zulässig (Ausnahme: Randsortimente)

### Übriger zentrenrelevanter Einzelhandel:

- Grundsätzlich im Hauptgeschäftsbereich der Stadtmitte (**gesamstädtische** und **regionale** Versorgung)
- zur **stadteilspezifischen Grundversorgung** (auf Stadtteilebene) in den Stadtteilzentren
  - a) Verkaufsflächenobergrenzen der Stadtteilzentren
  - b) maximale Betriebsgrößen 800 m<sup>2</sup>
- zur **wohnnahen Grundversorgung** in den Wohnsiedlungsbereichen:
  - (max. 400 m<sup>2</sup> VKF, wenn keine Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereich zu erwarten sind)
- in Gewerbe-/Industriegebieten und Stadtrandlagen: nicht zulässig (Ausnahme: Randsortimente)

### Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel:

- < 800 m<sup>2</sup> nach Einzelfallprüfung grundsätzlich überall im Stadtgebiet möglich, wenn Einzelhandel zulässig ist, aber: Sonderstandorte als Vorrangstandorte
- ≥ 800 m<sup>2</sup>: Sonderstandorte (räumliche Konzentration anzustreben)
- Erweiterungspotenziale bestehender Betriebe (bis zu 10 % der Gesamt-VKF)

---

<sup>9</sup> Formulierung ist nicht gleichzusetzen mit bauplanungsrechtlicher Festsetzung. Hier sind ggf. differenzierte Vorgaben erforderlich.