



**Fokussiert auf die Zukunft  
von Stadt und Land.  
Seit 1988.**

# Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Sarstedt

Stadt+Regionalentwicklung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

Management

Wirtschaftsförderung

Immobilien

CIMA Beratung + Management GmbH  
Rühmkorffstraße 1 30163 Hannover  
T 0511-220079-50  
cima.hannover@cima.de

München

Stuttgart

Forchheim

Frankfurt a.M.

Köln

Leipzig

Berlin

Hannover

Lübeck

Ried (AT)

**www.cima.de**

Projektleitung: M.Sc. Humangeographie Benjamin Kemper

Bearbeitung: M.A. Wirtschaftsgeographie Leonardo Schmidt

Hannover, Juni 2024

### **Nutzungs- und Urheberrechte**

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Die auftraggebende Stelle kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheberin zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstaltende von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeitenden. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

### **Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen**

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber der auftraggebenden Stelle Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

# Inhalt

<b>1 Hintergrund der Teilfortschreibung</b> .....	<b>4</b>
<b>2 Änderungen des Einzelhandelskonzeptes</b> .....	<b>6</b>
2.1 Prüfstandorte für die Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes .....	8
2.2 Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Sarstedt (Kap. 9.1) .....	11
2.3 Schlussfolgerungen für die Praxis der Bauleitplanung und der Baugenehmigungen (Kap. 9.2).....	12

# 1 Hintergrund der Teilfortschreibung

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Sarstedt besteht in seiner aktuellen Form seit dem Jahr 2017 und ist Leitlinie für die Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet. Neben strategischen Zielen zur Weiterentwicklung des Mittelzentrums legt das politisch beschlossene Konzept einen besonderen Fokus auf die Stärkung der Innenstadt als attraktiven Einkaufsstandort.

In den letzten Jahren hat sich das planerische Instrument des Einzelhandelskonzeptes stetig weiterentwickelt. Darüber hinaus liefert vor allem die Novellierung des LROP Niedersachsen 2017 neue Bewertungsgrundlagen und Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung.

Kommunale Einzelhandelskonzepte sind als städtebauliche Entwicklungskonzepte den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung anzupassen, sodass im Rahmen der hier vorgelegten Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes die kommunalen Entwicklungsziele mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung in Einklang gebracht werden.

Ferner wird in der Stadt Sarstedt aktuell das Planvorhaben zur Ansiedlung eines E-CENTERS am Kreuzungsbereich Görlitzer Straße / Käthe-Paulus-Straße diskutiert.

Die Entwicklungsfläche befindet sich in einer siedlungsstrukturell integrierten Lage unmittelbar eingebettet in Wohngebietslagen.

Mit Änderung des LROP 2017 wurden neue Bestimmungen für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben beschlossen.

In Bezug auf die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten trat mit Beschluss der LROP-Änderung eine Ergänzung in Kraft:

Zunächst gilt weiterhin, dass neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, grundsätzlich nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig sind. Hierzu zählen auch Sortimente des periodischen Bedarfs wie Lebensmittel oder Drogeriewaren. Eine ÖPNV-Anbindung ist obligatorisch.

Mit der Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes wurden die Bestimmungen für periodische Sortimente ergänzt. Diese zielt auf die Ermöglichung großflächiger Nahversorgungsbetriebe an siedlungsstrukturell integrierten Standorten außerhalb der integrierten Lage.

Das LROP führt hierzu aus:

**„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist; Satz 2 bleibt unberührt.“** (LROP 2.3, 05, Satz 3)

Voraussetzung für die positive Begleitung eines Planvorhabens im Sinne der Ausnahmeregelung ist somit u. a. eine gesamtstädtische (oder teilsräumliche) Auseinandersetzung mit der vorliegenden und planerischen Nahversorgungssituation im Zuge der Aufstellung eines städtebaulichen Konzeptes.

Laut Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP (Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, September 2017) hat sich „die Konzeption [...] in jedem Fall auch qualifiziert mit den Fragen auseinander zu setzen,

- *inwiefern im Zentralen Ort die Gefahr von Versorgungsdefiziten besteht, die nicht in der Innenstadt/ Ortsmitte bzw. im Rahmen der wohnortnahen Nahversorgung gedeckt werden können und*
- *welche Auswirkungen Vorhaben an den Standorten, für die die Ausnahmeregelung in Anspruch genommen werden soll, auf die städtebauliche Situation und die Versorgungsstrukturen in der Innenstadt/ Ortsmitte haben.“*

*Die Arbeitshilfe zeigt auf, dass „geeignete Standorte, an denen die Ausnahmeregelung zur Anwendung kommen soll, [...] in diesen Konzepten als Standortkategorie unterhalb der zentralen Versorgungsbereiche eingeführt werden [können].“*

Zudem besteht aufgrund des EuGH-Urteils vom 30.01.2018 (C-31/16 und C-360/15) und der zugehörigen Hinweise der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz (März 2019) die Notwendigkeit, einzelne Passagen im Kapitel zu den Schlussfolgerungen für die Praxis der Bauleitplanung und der Baugenehmigungen (Kapitel 9.2) anzupassen.

Der EuGH hat in seinem Urteil in der Angelegenheit Visser / Vastgoed im Streitfall gegen einen niederländischen Bebauungsplan entschieden, dass die geltende EU-Dienstleistungsrichtlinie (2006/123/EG) auch für Bebauungspläne gilt, die der Ansiedlungssteuerung von Einzelhandelsbetrieben und weiteren Dienstleistungsunternehmen dienen.

Gemäß dieser Dienstleistungsrichtlinie sind mengenmäßige oder territoriale Beschränkungen für die Aufnahme oder Ausübung einer Dienstleistungstätigkeit nur dann zulässig, wenn sie nicht diskriminierend, erforderlich und verhältnismäßig sind.

Grundsätzlich sind mit dem Ziel der Erhaltung und Entwicklung der Zentren einzelne Ausschluss- und Beschränkungsfestsetzungen in Bebauungsplänen zu rechtfertigen. Dies gilt allerdings nicht für nicht-zentrenrelevante Sortimente, da hierbei die entsprechenden Kriterien der

Dienstleistungsrichtlinie (nicht diskriminierend, erforderlich und verhältnismäßig) nicht gewahrt sind.

Die notwendigen Anpassungen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes sollen auch der Einhaltung des Europarechts dienen, um bei Aufstellung von Bebauungsplänen auf die mit dem Europarecht in Einklang stehenden Ansiedlungsvoraussetzungen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes zurückgreifen zu können.

Änderungen und Ergänzungen des Berichts werden in diesem Kurzkonzept dargestellt. In den nachfolgenden Ausführungen stellen unterstrichene Passagen Ergänzungen dar, ~~gestrichene~~ Passagen werden gekürzt.

Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes greift demnach nicht alle Kapitel des bestehenden Konzeptes von 2017 auf, sondern ergänzt zentrale Punkte zur Beurteilung der Nahversorgungsstandorte. Übrige Aussagen des Einzelhandelskonzeptes 2017 (etwa zu Marktgebiet, Sortimentsliste etc.), die in der Fortschreibung nicht erneut erläutert werden, behalten somit weiterhin ihre Gültigkeit.

Die hier verfassten, notwendigen Änderungen und Ergänzungen werden nach Beschluss des Rates der Stadt Sarstedt in die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Sarstedt aus dem Jahr 2017 übernommen.

## 2 Änderungen des Einzelhandelskonzeptes

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Sarstedt aus dem Jahr 2017 definiert mehrere bedeutsame Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet, von denen lediglich die Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen ist.

Der **Zentrale Versorgungsbereich Innenstadt** übernimmt die Funktion des Hauptzentrums der Stadt Sarstedt. Die historische Altstadt weist aufgrund des Flusses Innerste eine naturbedingte zweigeteilte Struktur auf: Östlich der Innerste gehören die Steinstraße, Hahnenstein, Weberstraße sowie die direkt angrenzenden Bereiche zum Zentralen Versorgungsbereich. Im Westen sind die Holztorstraße und ein Teil des Brickelwegs im zentralen Versorgungsbereich eingefasst.

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt kann aufgrund seiner Lage und Ausrichtung kaum eine Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Stadtteile erfüllen. Begründet liegt dies u. a. in historisch gewachsenen kleinteiligen Strukturen. Marktgängige Flächen für die Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben stehen nicht bereit. Die Versorgungsfunktion in Sarstedt wird derzeit durch die ansässigen Verbraucher- und Supermärkte sowie Lebensmitteldiscounter im sonstigen Stadtgebiet übernommen.

Zentrale Versorgungsbereiche in Form von Stadtteilzentren oder Nahversorgungszentren sind nicht definiert worden. Die bestehenden Nahversorgungsstandorte sind jeweils solitär gelegen und z. T. im Verbund mit nur geringen arrondierenden Einzelhandelsnutzungen.

**Außerhalb des in Sarstedt abgegrenzten Zentrums befinden sich sämtliche Nahversorgungsbetriebe im Sarstedter Stadtgebiet.** Dies sind die Lebensmittelvollsortimenter REWE (2 x) sowie die Lebensmitteldiscounter NETTO MARKEN-DISCOUNT (2 x), PENNY, NP, ALDI und LIDL.

Die **Standortlage am Moorberg** tritt im **Südosten** des Stadtgebietes deutlich hervor. Durch die Präsenz eines REWE-CENTERS samt diverser Konzessionäre in der Vorkassenzzone, sowie Filialen der

Nahversorgungsbetriebe ALDI und TRINKGUT zeichnet sich der Lagebereich durch eine maßgebliche Bedeutung für die Nahversorgung aus.

Im **südwestlichen Stadtgebiet** sichern der Lebensmittelvollsortimenter REWE sowie der Lebensmitteldiscounter LIDL die Nahversorgung in unmittelbarer Bahnhofsnähe an der Voss-Straße ab. Die Bevölkerung im **südlichen Stadtgebiet** wird wohnortnah durch die Lebensmitteldiscounter NETTO MARKEN-DISCOUNT und PENNY mit Lebensmitteln versorgt.

Im **nördlichen Stadtgebiet** sind die Lebensmitteldiscounter NP in näherer Umgebung zum zentralen Versorgungsbereich sowie NETTO MARKEN-DISCOUNT in einer gewerblich geprägten Lage angesiedelt. Derzeit werden im **nördlichen Stadtgebiet** im Kreuzungsbereich Görlitzer Straße / Käthe-Paulus-Straße Planungen zur Ansiedlung eines E-CENTERS verfolgt.

Die Planung kann dazu beitragen, bestehende Versorgungslücken im nordöstlichen Kernstadtbereich sowie auch für umliegende Ortsteile ohne qualifizierte Nahversorgungsmöglichkeiten zu schließen.

**Insgesamt sind alle umliegenden Ortsteile außerhalb der Kernstadt auf gut erreichbare Nahversorgungsstandorte im Kernstadtbereich angewiesen, da aufgrund geringer Bevölkerungsbasis tragfähige Nahversorgungsstrukturen nicht bereitgestellt werden können.**

**Ziel sollte die Stärkung von Nahversorgungsstandorten sein, die in einem direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zu Wohnbebauung stehen und einen Beitrag für die wohnortnahe Versorgung und die Nahversorgung umliegender Ortsteile leisten.**

Abb. 1: Übersicht der Nahversorgungsstandorte in der Stadt Sarstedt



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG 2024  
Quelle: cima 2024

## 2.1 Prüfstandorte für die Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes

In Ergänzung zur bestehenden Zentrenstruktur werden in dieser Teilfortschreibung Nahversorgungsstandorte definiert, die für die Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes gem. LROP in Frage kommen können. Die Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes sowie alle weiteren Vorgaben des LROP sind im Einzelfall zu prüfen. Die Definition der Nahversorgungsstandorte allein reicht für die Umsetzung eines bestimmten Planvorhabens nicht aus.

Für die Bestimmung der Nahversorgungsstandorte, die für die Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes infrage kommen können, wurden folgende Bewertungskriterien zugrunde gelegt:

- Ist an dem Nahversorgungsstandort ein räumlich-funktionaler Zusammenhang mit Wohnbebauung gegeben? Besteht eine fußläufige Anbindung an bestehende Wohngebietslagen? Hier sind auch städtebaulich Barrieren wie viel befahrende Straßen zu berücksichtigen.
- Liegt eine ÖPNV-Anbindung vor?
- Besitzt der Standort eine gewichtige Versorgungsfunktion des Nahversorgungsstandortes für einen bestimmten Teilbereich des Siedlungsgebietes, der durch andere Standorte (insbesondere der Innenstadt oder wohnortnahe Nahversorgungsstandorte) nicht oder nur unzureichend gedeckt werden kann? Inwiefern besteht im Zentralen Ort die Gefahr von Versorgungsdefiziten, die nicht in der Innenstadt oder im Rahmen der wohnortnahen Nahversorgung gedeckt werden können?

Die Nahversorgungsbetriebe werden nachfolgend auf ihre Eignung als Standorte für die Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes geprüft.

### ▪ NETTO, Gutenbergstraße 8

- Kein unmittelbar bestehender räumlich-funktionaler Zusammenhang mit Wohnbebauung (tendenziell gewerblich geprägte Lage)
- Westlich grenzen mehrere städtebauliche Barrieren an (Breslauer Straße und Straßenbahntrasse)
- Straßenbahnhaltestelle in ca. 450 m Entfernung („Am Boksberg“)
- Bushaltestelle in ca. 500 m Entfernung („Röntgenstraße“)
- keine weiteren Nahversorgungsbetriebe im unmittelbaren Umfeld
- keine übergeordnete Nahversorgungsfunktion für umliegende Wohngebiete, eher im Rahmen der wohnortnahen Nahversorgung für einzelne südlich anschließende Wohnlagen

**Empfehlung: Aufgrund fehlender Lage- und Versorgungseigenschaften keine Ausweisung als Prüfstandort für die Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes.**

### ▪ NP, Friedrich-Ebert-Straße 5

- Räumlich-funktionaler Zusammenhang mit Wohnbebauung gegeben, Wohnlagen schließen in jede Himmelsrichtung an
- Nähe zum zentralen Versorgungsbereich (rd. 200 Meter Gehdistanz)
- Straßenbahnendpunkt „Sarstedt“ unmittelbar am Standort
- Bushaltestelle („Sarstedt Endpunkt GVH“) unmittelbar am Standort
- Wichtiger und zentraler Nahversorgungsstandort für die Kernstadt. Medizinisch orientierte Nutzungen arrondieren den Standort, so u. a. eine Apotheke, ein Optiker sowie eine Gemeinschaftspraxis
- Durch Nähe zur Stadtkernlage und Betriebstyp auf nähere Umgebung ausgerichtet (Fokus auf wohnortnahe Versorgung)

**Empfehlung: Aufgrund der geringen Versorgungsfunktion, überwiegend lediglich für den Nahbereich, keine Ausweisung als Prüfstandort für die Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes.**



▪ **NETTO, Hildesheimer Straße 52**

- Räumlich-funktionaler Zusammenhang mit Wohnbebauung
- Bushaltestelle unmittelbar am Standort („Am Ried“)
- Nähe zum Penny-Markt in der südlichen Kernstadt, entlang der Hildesheimer Straße zudem kleinteilige Betriebe des periodischen Bedarfs (u. a. Florist, Bäckereibetrieb und Tankstellenshop) sowie Fahrschule als einzelhandelsnahe Nutzung im näheren Umfeld
- Vorwiegende wohnortnahe Versorgungsfunktion für umliegende Wohnlagen im südlichen Kernstadtbereich, keine bedeutende Versorgungsfunktion für Stadtteile außerhalb der Kernstadt

**Empfehlung: Aufgrund von überwiegender Versorgungsfunktion für den Nahbereich und fehlender Versorgungsfunktion für Siedlungsgebiete außerhalb der Kernstadt keine Ausweisung als Prüfstandort für die Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes.**

▪ **PENNY, Hildesheimer Straße 66**

- Räumlich-funktionaler Zusammenhang mit Wohnbebauung
- Bushaltestelle in ca. 200 m Entfernung („Am Ried“) am nahe gelegenen Netto-Markt
- Nähe zum Netto-Markt in der südlichen Kernstadt, entlang der Hildesheimer Straße zudem kleinteilige Betriebe des periodischen Bedarfs (u. a. Florist, Bäckereibetrieb und Tankstellenshop) sowie Fahrschule als einzelhandelsnahe Nutzung im näheren Umfeld
- Vorwiegende wohnortnahe Versorgungsfunktion für umliegende Wohnlagen im südlichen Kernstadtbereich, keine bedeutende Versorgungsfunktion für Stadtteile außerhalb der Kernstadt

**Empfehlung: Aufgrund von überwiegender Versorgungsfunktion für den Nahbereich und fehlender Versorgungsfunktion für Siedlungsgebiete außerhalb der Kernstadt keine Ausweisung als Prüfstandort für die Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes.**

▪ **REWE und LIDL, Voss-Straße 11-13**

- Räumlich-funktionaler Zusammenhang mit Wohnbebauung
- REWE-Markt im östlichen Lagebereich in Fachmarktzeile mit den Betrieben Fressnapf, Kik, einer Bäckerei sowie einer Gastronomie
- LIDL-Markt im westlichen Lagebereich inkl. Bäckereibetrieb
- Bushaltestelle in ca. 100-200 m Entfernung („Wöhler“), Verbindung ins restliche Stadtgebiet sowie u. a. nach Barnten
- Am Standort liegt damit ein umfassendes Angebot im periodischen Bedarfsbereich vor. Insbesondere die Bevölkerung der südwestlichen Kernstadt sowie der Ortsteile Giften, Schliekum und Ruthe werden durch den Einzelhandelsstandort an der Voss-Straße versorgt.
- Für die vorgenannten Stadtteile ist der Nahversorgungsstandort der nächstgelegene. Damit kommt ihm eine hohe Bedeutung zu.

**Empfehlung: Ausweisung als Prüfstandort für die Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes.**

▪ **REWE und ALDI, Moorberg 1 & 5**

- Räumlich-funktionaler Zusammenhang mit Wohnbebauung, lediglich im südöstlichen Bereich grenzen keine Wohnlagen an. Zudem aktuelle Wohnbauentwicklungen im östlichen Umfeld.
- Derzeit größter Lebensmittelmarkt in Sarstedt (REWE) liegt im westlichen Lagebereich mit einer Vielzahl an Konzessionären in der Vorkassenzonenzone (Postfiliale, Gastronomie, Bäckerei, Tabakgeschäft, Friessalon etc.)
- Lebensmitteldiscounter ALDI sowie Getränkemarkt TRINKGUT sind am Standort ebenfalls ansässig.
- Alle drei Nahversorgungsbetriebe teilen sich einen gemeinsamen Parkplatz für PKW-Kundschaft
- Bushaltestellen in ca. 200 m Entfernung („Moorberg und Ziegelei“), Verbindung ins restliche Stadtgebiet sowie u. a. nach Hildesheim

- Damit besteht ein bedeutsames Nahversorgungsangebot. Insbesondere die Bevölkerung der östlichen Kernstadt (inkl. neu geschaffene Wohnlagen am Sonnenkamp) sowie der Ortsteile Gödringen und Hotteln werden durch den Einzelhandelsstandort versorgt.
- Der Standort zeichnet sich durch maßgebliche gesamt- bis überörtliche Bedeutung für die Nahversorgung aus.

**Empfehlung: Ausweisung als Prüfstandort für die Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes.**

▪ **EDEKA (in Planung), Kreuzungsbereich Görlitzer Straße / Käthe-Paulus-Straße**

- Räumlich-funktionaler Zusammenhang mit Wohnbebauung überwiegend gegeben
- Nähe zum zentralen Versorgungsbereich (rd. 600 Meter Gehdistanz)
- Direkte Lage am Schulzentrum der Stadt Sarstedt (derzeit im Neubau), Bushaltestelle mit loser Taktung auf Schulbetrieb ausgerichtet
- Nächstgelegene Bushaltestelle mit regulärem Angebot in 500 m Entfernung („Sarstedt Endpunkt GVH“),
- Straßenbahnhaltestelle in ca. 350 m Entfernung („Röntgenstraße“)
- Potenziell wichtiger Nahversorgungsstandort insbesondere für die nördlichen Kernstadtgebiete sowie Ortsteile ohne qualifizierte Nahversorgungsangebote (Heisede, Ruthe, Schliekum etc.).

**Empfehlung: Ausweisung als Prüfstandort für die Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes.**

**Als Prüfstandorte für die Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes werden damit folgende Standorte definiert:**

- Nahversorgungsstandort Voss-Straße (derzeit ansässig: REWE, LIDL)
- Nahversorgungsstandort Moorberg (derzeit ansässig: REWE, ALDI)
- Nahversorgungsstandort Görlitzer Straße (derzeit kein Nahversorgungsbetrieb ansässig)

## 2.2 Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Sarstedt (Kap. 9.1)

Die im Einzelhandelskonzept 2017 definierten Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung werden mit Ausnahme des Grundsatzes 2 nicht geändert. Aus Übersichtlichkeitsgründen werden die Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung nachfolgend nochmals dargestellt.

### **Grundsatz 1:**

Die Innenstadt genießt Entwicklungspriorität. Großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollte ausschließlich innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt (Hauptzentrum) etabliert werden. Der Entwicklung nicht integrierter Standortagglomerationen sollte entgegengewirkt werden.

### **Grundsatz 2:**

Die Ansiedlung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Drogeriefachmärkte, Lebensmittelfrischemärkte, Lebensmitteldiscounter, Biomärkte etc.) sollte nach Möglichkeit ~~nur~~ prioritär innerhalb des abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereiches erfolgen, ~~sowie in siedlungsstrukturell integrierten Lagen, wenn eine wohnortnahe Versorgung der Bewohner im Nahbereich des Planvorhabenstandortes nicht gewährleistet ist und die Versorgungsfunktion des Zentralen Versorgungsbereiches nicht gefährdet wird.~~

~~Den ergänzenden Nahversorgungsbetrieben in integrierten Lagen sollten Entwicklungsspielräume zugestanden werden, sofern auch hier keine negativen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich entstehen.~~

Darüber hinaus sind Nahversorgungsstandorte definiert, die für die Prüfung der Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes in Frage kommen. An diesen Standorten sind auch großflächige Einzelhandelsvorhaben der

Nahversorgung vorgesehen. Es ist der Nachweis zu erbringen, dass die im LROP genannten Kriterien zur Ausnahmeregelung erfüllt werden.

Den Nahversorgungsstandorten, die nicht als Prüfstandorte für die Ausnahmeregelung definiert wurden, sind Erweiterungsmöglichkeiten über einen Nachweis zur wohnortbezogenen Nahversorgung gemäß LROP gegeben.

### **Grundsatz 3:**

Großflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten kann sowohl in der Innenstadt als auch in den nördlichen Gewerbegebietslagen etabliert werden. Die Stadt Sarstedt sollte jedoch möglichst nur einen Sonderstandort für großflächigen Einzelhandel weiterentwickeln (Mit Priorität sollte der Standort Am Teinkamp als Sonderstandort ausgewiesen werden; Ziel: Bündelung der Einzelhandelsstandorte).

### **Grundsatz 4:**

Die Beschränkung zentrenrelevanter Randsortimente bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einem nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment ist strikt einzuhalten. Entsprechend der Vorgaben des LROP Niedersachsen sollte eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche eingehalten werden. Darüber hinaus sollte sich an die Empfehlung des LROP Niedersachsen in Bezug auf die Verkaufsflächenobergrenze von 800 m<sup>2</sup> gehalten werden.

### **Grundsatz 5:**

Grundsätzlich ist bei relevanten Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels abzuklären, dass die Versorgungsfunktion der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche nicht gefährdet wird. Dieser Grundsatz darf nicht als bloßer Wettbewerbsschutz verstanden werden, vielmehr geht es um eine qualitative Absicherung der Versorgungsstrukturen.

## 2.3 Schlussfolgerungen für die Praxis der Bauleitplanung und der Baugenehmigungen (Kap. 9.2)

Zur Umsetzung des Zentrenkonzeptes in der Praxis der Bauleitplanung und der Baugenehmigungen empfiehlt die cima folgende grundsätzlichen Prinzipien anzuwenden. In Hinblick auf zu fassende Festsetzungen in Bebauungsplänen (z. B. Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben) sind u. a. auch die Anforderungen des Europarechts zu beachten<sup>1</sup> :

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt anzusiedeln.
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind vorwiegend innerhalb zentraler Versorgungsbereiche anzusiedeln.

~~Ausnahmen sind nur für nahversorgungsrelevante Ergänzungsstandorte möglich, wenn Defizite einer wohnortnahe Versorgung der Bewohner im Nahbereich des Planvorhabenstandortes bestehen und der Nachweis erbracht wird, dass keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind.~~

Darüber hinaus sind Nahversorgungsstandorte definiert, die für die Prüfung der Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes in Frage kommen. An diesen Standorten sind auch großflächige Einzelhandelsvorhaben der Nahversorgung vorgesehen. Es ist der Nachweis zu erbringen, dass die im LROP genannten Kriterien zur Ausnahmeregelung erfüllt werden.

Den Nahversorgungsstandorten, die nicht als Prüfstandorte für die Ausnahmeregelung definiert wurden, sind Erweiterungsmöglichkeiten über

einen Nachweis zur wohnortbezogenen Nahversorgung gemäß LROP gegeben.

- In MI-Gebieten ist in der Regel Einzelhandel unterhalb der Großflächigkeit zulässig. In MI-Gebieten sollte Einzelhandel dort ausgeschlossen werden, wo die Versorgungsfunktion benachbarter Zentraler Versorgungsbereiche beeinflusst und gefährdet wird. Im Rahmen der Bauleitplanung kann die Verkaufsflächengröße in MI-Gebieten über die horizontale und vertikale Gliederung des Plangebietes gesteuert werden.
- ~~In GE- und GI-Gebieten sollte zukünftig die Neuansiedlung von Einzelhandel ausgeschlossen werden. Ausnahmen bilden hier Handwerksbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher; Bestandsschutz genießen vorhandene Betriebe, bei denen angemessene Erweiterungen und Erneuerungen zulässig sein sollten.~~
- In Gewerbegebieten sollte zukünftig zum Schutz der Zentren die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten ausgeschlossen werden.
- Zur Aufrechterhaltung der Gewerbegebietsfunktion für Produktion, Dienstleistung und weiteres klassisches Gewerbe sollte auch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten nach Möglichkeit auf besser geeignete Standorte gelenkt werden.
- Gemäß EuGH-Urteil vom 30.01.2018 (C-31/16 und C-360/15) ist ein genereller Ausschluss von kleinflächigem Einzelhandel für Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten nicht zulässig. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben auch mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten ist konzeptionell dennoch nicht vorgesehen.

<sup>1</sup> Vgl. insb. EuGH, Urteil vom 30.01.2018, C-360/15, ECLI:EU:C:2018:44