

Beschreibende Darstellung

2 Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

2.1.1 Nachhaltigkeit der Siedlungsentwicklung

01 **Die städtebauliche Entwicklung der Gemeinden soll umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht geplant werden.** Z LROP
2.1 01

02 Die Siedlungsentwicklung der Städte, Flecken und Dörfer im Landkreis Nienburg/Weser ist so zu gestalten, dass eine vielfältige, regionaltypische und ökologisch angepasste Siedlungsstruktur gesichert und entwickelt wird. Insbesondere gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild oder die Lebensweise der Einwohner prägende Strukturen sollen erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiter entwickelt werden. G

03 Im Zuge der Siedlungsentwicklung ist die Umweltqualität in den Städten und Gemeinden durch eine ökologisch orientierte Innenentwicklung und die Sicherung von Grünflächen mit Übergang zur freien Landschaft zu verbessern. G
Die Siedlungen sind durch Anpflanzung standortheimischer Gehölze harmonisch in das Landschaftsbild einzubinden.

04 Die Festlegung von Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden.

2.1.2 Räumliche Konzentration der Siedlungsentwicklung

01 Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden. G **LROP
2.1 02¹**

02 **Die Siedlungsentwicklung im Landkreis Nienburg/Weser ist auf die zentralen Orte auszurichten. Eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungsentwicklung ist nur in den zentralen Orten möglich.** Z

03 **Besonders im Bereich der Entwicklungsachse entlang des Wesertales sind bandartige Siedlungsstrukturen durch die Sicherung von Freiräumen zwischen den einzelnen Siedlungen zu vermeiden.** Z

04 Die Siedlungsentwicklung soll sich auf Standorte konzentrieren, G

¹ Fettdruck des LROP-Hinweises zeigt ein wörtlich aus dem LROP übernommenes Zitat an

die insbesondere im öffentlichen Personenverkehr, aber auch im motorisierten Individualverkehr eine gute Erreichbarkeit

- der Oberzentren Hannover und Bremen
- des Mittelzentrums Nienburg und
- der Grundzentren im Landkreis Nienburg/Weser ermöglichen.

2.1.3 Siedlungsentwicklung in den ländlich strukturierten Siedlungen - Eigenentwicklung

- | | | | |
|----|--|---|----------------|
| 01 | In den ländlich strukturierten Siedlungen außerhalb der zentralen Orte ist die Siedlungsentwicklung auf das Maß einer angemessenen Eigenentwicklung zu begrenzen. | Z | |
| 02 | Eine angemessene Eigenentwicklung ist an der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse und den Bedarfen der ortsansässigen Gewerbebetriebe und der Dienstleistungsbetriebe auszurichten. | Z | |
| 03 | Als angemessene Eigenentwicklung wird allgemein eine Entwicklung von 1,5 Wohneinheiten pro Jahr und 1.000 Einwohner festgelegt. Dabei soll ein Bezug auf den jeweiligen Ortsteil und auf einen Planungshorizont von 12 Jahren hergestellt werden. Von dem sich so ergebenden Rahmen für eine mögliche Wohnbauentwicklung sind die im Ortsteil vorhandenen Baulandpotenziale abzuziehen. | G | |
| 04 | Eine über die Eigenentwicklung hinausgehende, ergänzende Siedlungsentwicklung soll in folgenden, ländlich strukturierten Siedlungen möglich sein:
- Warmsen,
- Wietzen.

Eine ergänzende Siedlungsentwicklung soll darüber hinaus nur in Ortsteilen möglich sein,
- in denen es besondere Arbeitsplatzpotentiale bei den ortsansässigen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben gibt,
- für die in einem von der Gemeinde beschlossenen Siedlungsentwicklungskonzept ein Schwerpunkt für die Wohnbauentwicklung gelegt wurde (siehe Kap. 2.1.5).

Die Siedlungsentwicklung in den ländlich strukturierten Siedlungen, in denen eine ergänzende Siedlungsentwicklung möglich sein soll, darf grundsätzlich nicht zu Lasten der Siedlungsentwicklung oder der Funktionen in den Zentralen Orten gehen. | G | |
| 05 | Die Funktionsfähigkeit ländlich strukturierter Siedlungen, insbesondere der Dörfer, ist unter Berücksichtigung der Entwicklungsfähigkeit und Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Betriebe zu erhalten und zu verbessern. | G | |
| 06 | In der zeichnerischen Darstellung sind folgende ländlich strukturierte Siedlungen (Ortsteile) an integrierten Standorten als „Nahversorgungsschwerpunkte“ in den Gemeinden festgelegt: | Z | LROP
2.2 02 |

- der Ortsteil Wietzen in der Gemeinde Wietzen,
- der Ortsteil Warmсен in der Gemeinde Warmсен.

In diesen „Nahversorgungsschwerpunkten“ ist an integrierten Standorten eine leistungsfähige Nahversorgung anzustreben, die auch großflächige Einzelhandelsbetriebe umfassen kann, wenn sie

- ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment (Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogeriewaren) anbieten und
- die sonstigen Waren nur als Nebensortiment auf nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche führen.

2.1.4 Vorrang der Innenentwicklung

- 01 Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung haben Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich. Z LROP
2.1 07

Der Bauflächenbedarf ist vorrangig innerhalb der im Siedlungsbestand verfügbaren Flächenpotenziale oder in den bereits in den Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsflächenreserven zu decken.

- 02 Neue Siedlungsflächen am Siedlungsrand sind nur dann bauleitplanerisch zu entwickeln, wenn in der Gemeinde bzw. Stadt keine verfügbaren Flächenpotenziale/-reserven mehr vorhanden sind. Im Zuge der Bauleitplanung sind von den Gemeinden hierüber entsprechende Nachweise zu erbringen. Z

2.1.5 Siedlungsentwicklungskonzepte – Kooperation zwischen Gemeinden

- 01 Benachbarte Gemeinden, deren Siedlungsstrukturen räumlich und funktional eng verflochten sind, sollen zur Stärkung der gemeinsamen Entwicklungspotenziale ihre Planungen und Maßnahmen auf der Grundlage gemeinsamer Ziele und Grundsätze zur regionalen Strukturentwicklung abstimmen. G LROP
2.1 03

Die Siedlungsentwicklung im Landkreis Nienburg/Weser soll auf der Basis abgestimmter, gemeindeübergreifender Konzepte erfolgen. Dabei sollen die Städte und Gemeinden durch interkommunale Zusammenarbeit und aktives Flächenmanagement ihre Wohnbaupotentiale und –entwicklung abstimmen und durch raumordnerische Verträge sichern.

2.1.6 Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten

- 01 Standorte mit der Schwerpunktaufgabe für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sind die zentralen Siedlungsgebiete der zentralen Orte. Z LROP
2.1 05
2.1 07

- 02 An den Standorten mit der Schwerpunktaufgabe für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten ist durch G
- geeignete Maßnahmen des Städtebaus, insbesondere durch Bereitstellung von Wohnbauflächen,

- geeignete Maßnahmen des Verkehrs und des Umweltschutzes,
 - durch Ausweisung von Erholungsflächen und
 - durch weitere Maßnahmen
- für ein umfangreiches Angebot an Wohnungen zu sorgen.
- 03 Standorte mit der Schwerpunktaufgabe für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten sind die zentralen Orte. Als weitere Standorte für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten werden Estorf, Leese und Schweringen festgelegt und in der Zeichnerischen Darstellung dargestellt.** Z LROP
2.1 05
- Unabhängig davon sollen auch an anderen Standorten im Landkreis Nienburg/Weser Arbeitsstätten im Rahmen der gemeindlichen Planung gesichert und bezogen auf den lokalen Bedarf entwickelt werden. G
- 04 An Standorten mit der Schwerpunktaufgabe für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten ist durch die Bereitstellung gewerblicher Bauflächen sowie geeignete Maßnahmen zur Verbesserung** Z
- der Verkehrsverhältnisse,
 - der wirtschaftsnahen Infrastruktur und
 - der beruflichen Aus- und Fortbildung
- für ein umfangreiches, möglichst vielfältiges Angebot an Arbeitsplätzen zu sorgen.
- 05 In der Zeichnerischen Darstellung sind zur mittel- und langfristigen Flächensicherung folgende Vorranggebiete für industrielle Anlagen und Gewerbe festgelegt:** Z
- Am Hasenberge (Steyerberg)
 - Am Nordbruche (Steimbke)
 - Beim Ahlhorn (Liebenau)
 - Eystrup Ost-Stockkämpe
 - Gewerbegebiet Am Richteberg (Uchte)
 - Gewerbegebiet Hoya-Nord
 - Gewerbegebiet Lemke (Marklohe)
 - Industriegebiet II (Estorf)
 - Prinzenwerder (OT Holtorf, Stadt Nienburg/Weser)
 - Rehburg-Nord
 - Sauerkamp (Drakenburg)
 - Schäferhof (Stadt Nienburg/Weser)
 - Stolzenau-Nord (Stolzenau)
 - Schweringen
 - Langer Kamp
 - Hoya Ost
 - Beckeböhlen und Auf der Flage
 - Nienburg Nord

In diesen Gebieten müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der Zweckbestimmung vereinbar sein.

- 06 In der Zeichnerischen Darstellung ist zur mittel- und langfristigen Flächensicherung im Bereich südöstlich der Stadt Nienburg, an der Bundesstraße B 6, ein Vorbehaltsgebiet industrielle Anlagen und Gewerbe dargestellt. Damit sollen die besonderen Potenziale dieses Gebietes für eine interkommunal abgestimmte Planung und Schaffung von hochwertigen Gewerbe- und Industriegebieten langfristig gesichert werden. G

2.1.7 Entwicklung von Standorten für den Tourismus und die Erholung

- 01 **Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus sind** Z LROP
2.1 04
- die Stadt Nienburg/Weser
 - die Stadt Hoya/Weser
 - die Gemeinde Landesbergen und
 - in der Stadt Rehburg-Loccum der Ortsteil Loccum.

In diesen Schwerpunktstandorten sollen andere Nutzungen frühzeitig mit dem Tourismus so in Einklang gebracht werden, dass sie langfristig die Sicherung und Entwicklung des Tourismus unterstützen. G

- 02 **Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung sind die Gemeinden bzw. Ortsteile** Z LROP
2.1 04
- Bücken
 - Eystrup
 - Drakenburg
 - Marklohe
 - Liebenau
 - Steyerberg
 - Estorf
 - Stolzenau
 - Bad Rehburg.

Durch geeignete Planungen und Maßnahmen sollen in diesen Standorten die Voraussetzungen für die Erholungsnutzung gestärkt und verbessert werden. G

2.2 Entwicklung der Daseinsvorsorge und der Zentralen Orte

- 01 Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilen des Landkreises in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden. G LROP
2.2 01

Die Angebote sollen unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen von jungen Familien und der Mobilität der un-

- terschiedlichen Bevölkerungsgruppen sowie der sich abzeichnenden Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung, der Alters- und der Haushaltsstruktur bedarfsgerecht in allen Teilen des Landkreises gesichert und entwickelt werden.
- Sie sollen auch im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung einander räumlich zweckmäßig zugeordnet werden und den spezifischen Mobilitäts- und Sicherheitsbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen.
- Öffentliche Einrichtungen und Angebote der Daseinsvorsorge für Kinder und Jugendliche sollen möglichst ortsnah in zumutbarer Entfernung vorgehalten werden.
- 02 Alle Gemeinden sollen für ihre Bevölkerung ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit sichern und entwickeln. G LROP
2.2 02
- Maßstab der Sicherung und Angebotsverbesserung in der überörtlichen Daseinsvorsorge soll ein auf die gewachsenen Siedlungsstrukturen, die vorhandenen Bevölkerungs- und Wirtschaftsschwerpunkte und die vorhandenen Standortqualitäten ausgerichtetes, tragfähiges Infrastrukturnetz sein.
- Im Hinblick auf die sich abzeichnenden Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur sollen frühzeitig regional und interkommunal abgestimmte Anpassungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Sicherung und Entwicklung der überörtlichen Daseinsvorsorge eingeleitet werden.
- 03 **Zentrale Orte sind Oberzentren, Mittelzentren und Grundzentren. Die Funktionen der Ober-, Mittel- und Grundzentren sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur in allen Landesteilen zu sichern und zu entwickeln.** Z LROP
2.2 01
- 04 Im mittelzentralen Verflechtungsbereich der Stadt Nienburg sollen insbesondere Planungen und Maßnahmen zur Siedlungs-, Freiraum-, Versorgungs- und Infrastruktur untereinander und aufeinander abgestimmt werden. G LROP
2.2 03
- 05 **Die standortbezogene Festlegung des Mittelzentrums Nienburg umfasst folgende Stadtteile, die als zentrale Siedlungsgebiete festgelegt sind: Nienburg, Holtorf, Erichshagen-Wölpe, Schäferhof-Kattriede und Langendamm.** Z LROP
2.2 04
- 06 **Im Mittelzentrum Nienburg sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf zu sichern und zu entwickeln.** Z LROP
2.2 05
- 07 **Die standortbezogene Festlegung der Grundzentren umfasst folgende Stadt- bzw. Ortsteile, die als zentrale Siedlungsgebiete festgelegt sind:** Z LROP
2.2 04
- in der Stadt Hoya: Hoya,
 - in der Stadt Rehburg-Loccum: Rehburg und Loccum
 - in der Samtgemeinde Heemsen: Drakenburg, Heemsen und Rohrsen
 - im Flecken Diepenau: Lavelslöh und Diepenau

- im Flecken Liebenau: Liebenau
 - im Flecken Steyerberg: Steyerberg
 - im Flecken Uchte: Uchte
 - in der Gemeinde Eystrup: Eystrup
 - in der Gemeinde Landesbergen: Landesbergen,
 - in der Gemeinde Marklohe: Marklohe und Lemke
 - in der Gemeinde Rodewald: Rodewald
 - in der Gemeinde Steimbke: Steimbke
 - in der Gemeinde Stolzenau: Stolzenau
- 08 Der grundzentrale Verflechtungsbereich der zentralen Orte ist in der Regel das jeweilige Gemeinde- oder Samtgemeindegebiet. Abweichend davon umfasst der grundzentrale Verflechtungsbereich des Grundzentrums
- Rodewald das Gebiet der Gemeinde Rodewald
 - Steimbke das Gebiet der Gemeinden Linsburg, Stöckse und Steimbke
 - Diepenau das Gebiet des Flecken Diepenau und 50% der Gemeinde Warmsen
 - Uchte das Gebiet des Flecken Uchte, der Gemeinde Raddestorf und 50% der Gemeinde Warmsen

2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels

- 01 Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilen des Landkreises in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden. G LROP
2.3 01
- 02 **Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 09 entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller- Direktverkaufszentren.** Z LROP
2.3 02
- Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen).
- 03 In den Grundzentren darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 08 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral). Z LROP
2.3 03
- Im Mittelzentrum Nienburg darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine pe-

riodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 08 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).

Der Kongruenzraum für das Kongruenzgebot grundzentral entspricht den grundzentralen Verflechtungsbereichen der zentralen Orte (2.2 08).

Im Mittelzentrum Nienburg soll das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine aperiodischen Sortimente den maßgeblichen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzraum aperiodisch mittelzentral). Als Kongruenzraum aperiodisch mittelzentral wird für das Mittelzentrum Nienburg das Kreisgebiet des Landkreises Nienburg/Weser festgelegt. Der festgelegte Kongruenzraum des Mittelzentrums Nienburg ist bei Planungen des Einzelhandels zu berücksichtigen. **Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten.**

Eine wesentliche Überschreitung ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabensumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.

Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten.

04 **Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).** Z LROP 2.3 04

05 **Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant und zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.** Z LROP 2.3 05

Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente sind, sind 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.

06 **Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig,** Z LROP 2.3 06
a) wenn die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante zen-

trenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt oder

- b) wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumordnungsverträglich raumverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das innenstadtrelevante zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.

- 07 **Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen (Abstimmungsgebot).** Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden.
- Z LROP
2.3 07
G

Zur Verbesserung der Versorgungsstrukturen in Grenzübereichen soll eine grenzüberschreitende Abstimmung unter Berücksichtigung der Erreichbarkeiten und gewachsener Strukturen erfolgen.

Bei regional und überregional bedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten soll geprüft werden, ob die Durchführung eines moderierten Abstimmungsverfahrens im Sinne des mit den Partnern des „Netzwerk Erweiterter Wirtschaftsraum Hannover“ vereinbarten Konsensprojektes großflächiger Einzelhandel erforderlich und sinnvoll ist. Bei Bedarf soll ein entsprechendes Verfahren durchgeführt werden.

- 08 **Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).**
- Z LROP
2.3 08

- 09 **Die OT Wietzen und Warmßen werden als Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung festgelegt. Als Einzugsgebiet wird das jeweilige Gemeindegebiet festgelegt. An diesen Standorten sind neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente auf mind. 90 vom Hundert der Verkaufsfläche periodische Sortimente sind, auch zulässig, wenn**
- Z LROP
2.3 10

- sie den Anforderungen der Ziffern 07 (Abstimmungsgebot) und 08 (Beeinträchtungsverbot) entsprechen,
- sie im räumlichen Zusammenhang mit dem Ortskern oder mit Wohnbebauung liegen und
- dem o.g. Einzugsgebiet entsprechen.

Begründung

Zu 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

Die Siedlungsentwicklung im Landkreis Nienburg/Weser soll dem Konzept der dezentralen Konzentration folgen. Die starken Zentralen Orte im ländlichen sollen gesichert und weiter entwickelt werden, damit Versorgungsangebote im ländlichen Raum in annehmbarer Entfernung für die Bevölkerung erreichbar sind. Durch den Vorrang einer städtebaulichen Innenentwicklung sollen zum Einen die Ortskerne attraktiv gestaltet und „mit Leben erfüllt“, zum Anderen die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich oder an den Siedlungsrändern minimiert werden.

Im Einzelnen werden für die zukünftige Entwicklung der Siedlungsstruktur die in der folgenden Übersicht aufgeführten raumordnerischen Instrumente eingesetzt.

Übersicht über die raumordnerischen Instrumente zur Siedlungsentwicklung

- **Mittelzentrum Nienburg** mit seinem zentralen Siedlungsgebiet
- **13 Grundzentren** mit ihren zentralen Siedlungsgebieten
 - Die Zentralen Orte als Standorte mit der Schwerpunktaufgabe für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten
- **Eigenentwicklung** in nicht zentralörtlichen, ländlich strukturierten, kleineren Siedlungen, die aufgrund ihrer Größenordnung, einer geringen Bevölkerungszahl und fehlender bzw. nur geringer Grundversorgungsinfrastruktur nur für eine auf den örtlichen Grundbedarf ausgerichtete Siedlungsentwicklung in Frage kommen.
 - Prognosebezogener Entwicklungsansatz anhand der natürlichen Bevölkerungsentwicklung
- **Standorte mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten**
- **Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiet industrielle Anlagen und Gewerbe**
- **Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung**
- **Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus**

Textbox 2.1-1 Übersicht über die raumordnerischen Instrumente zur Siedlungsentwicklung

Zu 2.1 01 - 04 Nachhaltigkeit der Siedlungsentwicklung

Die städtebauliche Entwicklung der Gemeinden soll umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht geplant werden. Dabei sollen auch Folgekosten im Hinblick auf die wirtschaftliche Tragfähigkeit öffentlicher Infrastruktur in mittel- und langfristiger Perspektive berücksichtigt werden. Die Siedlungsentwicklung der Städte, Flecken und Dörfer im Landkreis Nienburg/Weser ist so zu gestalten, dass eine vielfältige, regionaltypische und ökologisch angepasste Siedlungsstruktur gesichert und entwickelt wird. Insbesondere gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild oder die Lebensweise der Einwohner prägende Strukturen sollen erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiter entwickelt werden. Im Zuge der Siedlungsentwicklung ist die Umweltqualität in den Städten und Gemeinden durch eine ökologisch orientierte Innenentwicklung und die Sicherung von Grünflächen mit Übergang zur freien Landschaft zu verbessern. Die Siedlungen sind durch Anpflanzung standortheimischer Gehölze harmonisch in das Landschaftsbild einzubinden.

Im Jahr 2015 umfasste die **Siedlungsfläche** (Gebäude- und Freifläche, Verkehrs- und Erholungsfläche) im Landkreis Nienburg/Weser rund **158 km²**. Damit entfallen ca.

1.312 m² Siedlungsfläche auf jeden Einwohner im Landkreis Nienburg/Weser (bundesweit stehen nur ca. 500 m² Siedlungsfläche pro E zur Verfügung).

- Zwischen 1979 und 2015 hat die Siedlungsfläche um ca. 37 km² (ca. 1 km² p.a.), d.h. etwa um 30 %, zugenommen.
- Dabei hat die Siedlungsfläche zwischen 1981 und 1997 um 18 km² zugenommen mit einer durchschnittlichen Wachstumsrate von 0,8 % p.a.
- Seit 2001 hat die Siedlungsfläche nur um 14 km² und etwas langsamer zugenommen (im Durchschnitt weniger als 0,7 % p.a.).
- Der Siedlungsflächenanteil ist von 8,7% (1979) über 10,3% (2001) auf 11,3 (2015) um insgesamt 2,6 %-Punkte angestiegen.

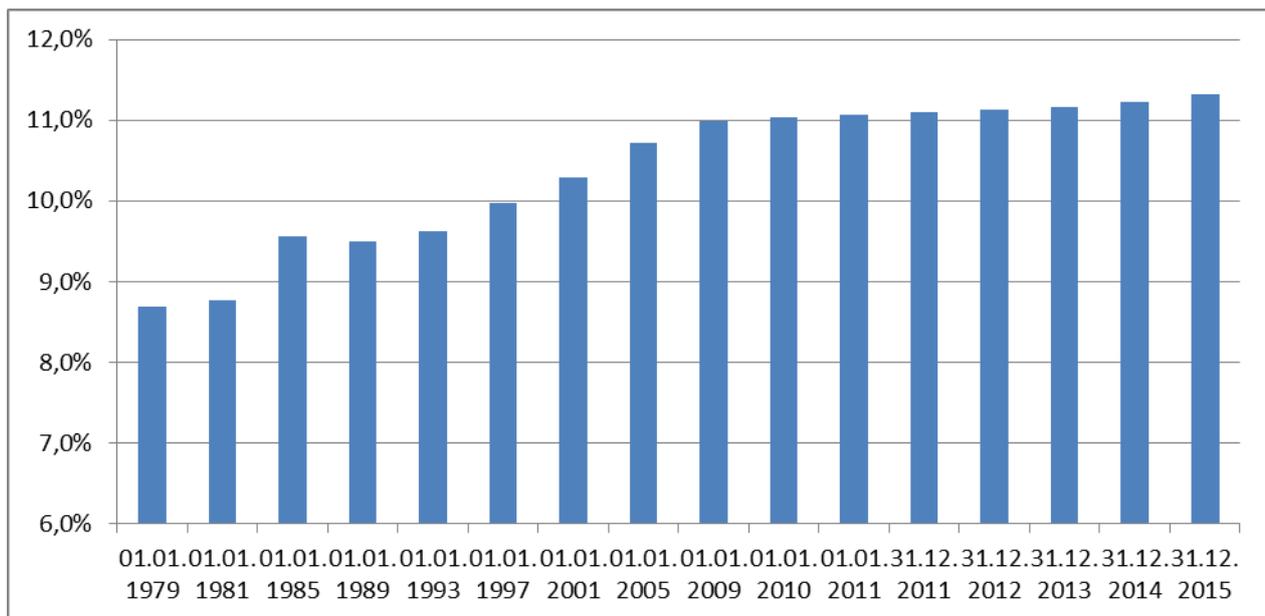


Abb. 2.1-1 Entwicklung des Siedlungsflächenanteils im Kreisgebiet 1979 bis 2015

Quelle: LSN-Online: Tabelle Z0000001

Flächenvorsorge für den Wohnungsbau

Für den Flächenverbrauch und –vorsorge ergeben sich folgende Herausforderungen²:

Der Wohnungsbau benötigt Bauland. Aufgrund dessen benötigen die Kommunen Flächenreserven, die nachhaltig und angemessen zu gestalten sind. Engpässe sowie Überangebote müssen vermieden und der Bedarf sollte sorgfältig abgeschätzt werden. Boden ist ein knappes und begehrtes Gut. Die Ausweisung neuer Bauflächen steht immer in Konkurrenz zu anderen Nutzungen. Daher ist es zwingend erforderlich, dass neue Wohnbauflächen bedarfsgerecht ausgewiesen werden. Damit mit der Ressource Boden schonend umgegangen wird, muss eine effiziente Nutzung von vorhandenen und zusätzlichen Wohnbauflächen gewährleistet werden. Eine vorausschauende und bedarfsbezogene Flächenpolitik verbunden mit Ansätzen für eine bessere Allokation des aktuellen Wohnraums ist eine Voraussetzung dafür, dass Zersiedelung, Flächenverbrauch und Leerstand entgegen gewirkt wird.

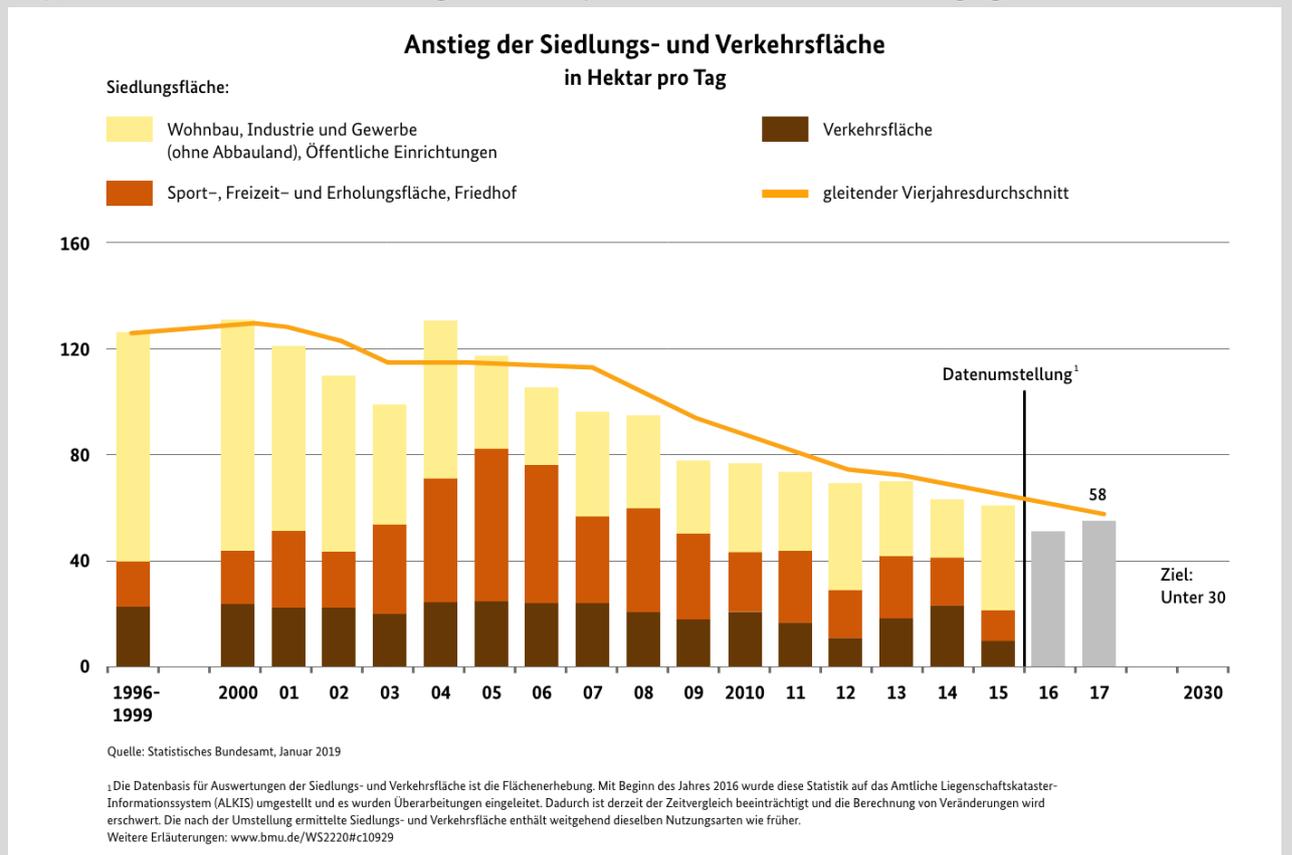
² Zitiert aus NBank (2019): Wohnungsmarktbeobachtung 2019.

Flächenverbrauch - Worum geht es?

Täglich werden in Deutschland rund 58 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuinanspruchnahme - kurz Flächenverbrauch - von ca. 82 Fußballfeldern. Zwar lässt sich "Fläche" im engeren Wortsinn nicht "verbrauchen". Fläche ist jedoch - wie auch der Boden - eine endliche Ressource, mit der der Mensch sparsam umgehen muss, um sich seine Lebensgrundlagen zu erhalten. Flächenverbrauch ist ein schleichendes Phänomen. Bürger und selbst politische Entscheidungsträger nehmen es kaum wahr. Daher mangelt es weithin am nötigen Problembewusstsein.

Nicht zu verwechseln mit dem Flächenverbrauch ist die Versiegelung. Diese macht Böden undurchlässig für Niederschläge und zerstört die natürlichen Bodenfunktionen. Siedlungs- und Verkehrsflächen umfassen jedoch auch unbebaute und nicht versiegelte Böden, z.B. Erholungsflächen wie Stadtparks, Sportplätze, Skaterbahnen, Golfplätze und viele mehr.

Bis zum Jahr 2030 will die Bundesregierung den Flächenverbrauch auf unter 30 Hektar pro Tag verringern. Diese gegenüber der Nachhaltigkeitsstrategie von 2002 verschärfte Festlegung wurde vom Bundeskabinett im Januar 2017 in der „Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie-Neuaufgabe 2016“ festgelegt. Im Klimaschutzplan vom November 2016, der die Leitplanken für ein grundsätzliches Umsteuern in Wirtschaft und Gesellschaft auf dem Weg zu einem treibhausgasneutralen Deutschland beschreibt, strebt die Bundesregierung bis 2050 sogar das Flächenverbrauchsziel Netto-Null (Flächenkreislaufwirtschaft an), womit sie eine Zielsetzung der Europäischen Kommission aufgegriffen hat.



Textbox 2.1-2 Nationale Nachhaltigkeitsstrategie

Quelle: <https://www.bmu.de/themen/nachhaltigkeit-internationales/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>

Wenn man den durchschnittlichen jährlichen Flächenverbrauch für die Schaffung von Siedlungsflächen im Zeitraum 2009 - 2014 im Landkreis Nienburg/Weser von 65,8 ha/a

herunterrechnet auf einen Tageswert (**0,18 ha/d**) und dann anpasst auf die Fläche Deutschlands (357.168 km²), dann ergibt sich ein durchschnittlicher täglicher Verbrauch von **46 ha/d**. Damit konnte also im Zeitraum 2009 bis 2014 das 30 ha Ziel der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie³ im Landkreis Nienburg/Weser noch nicht erreicht werden. Allerdings ist der Flächenverbrauch im Landkreis Nienburg/Weser deutlich geringer als im Bundesgebiet insgesamt (ca. **58 ha/d**).

Einen besonders hohen Siedlungsflächenanteil haben die Städte Nienburg (26,3%) und Hoya (37,9%).

Abgrenzung von Siedlung und Landschaft

Siedlung und Landschaft sind im europäischen Kulturraum voneinander abgegrenzt⁴. Die Erhaltung von Siedlungen und Landschaften ist ein seit Jahrzehnten allgemein anerkanntes Leitbild. Wesentlich dabei wirkt die Grenze von Siedlung und Landschaft als Schnittstelle zwischen Stadt- bzw. Ortsrand mit bebauten Flächen und Siedlungsgrün einerseits und dem Rand der freien Landschaften andererseits. Ränder stützen die Wahrnehmung, verstärken das Stadterlebnis und sind infolgedessen eindrücklich und schön⁵. Auch ist "die entscheidende Eigenschaft eines jeden geschaffenen Ortes die Einfriedung, und sein Charakter und seine räumlichen Eigenheiten sind durch das Wie seiner Einfriedung bestimmt"⁶.

Anforderungen an die Siedlungsränder aus Sicht des Naturschutzes

Die besondere Eigenart und historische Kontinuität traditioneller Siedlungsstrukturen sollte bei Siedlungserweiterungen beachtet bzw. bewahrt werden. Dies sind im Landkreis Nienburg/Weser die ausgedehnten Streusiedlungsgebiete, wie z.B. in den Gemeinden Wietzen und Balge, SG Marklohe, Stolzenau in der SG Mittelweser, Raddestorf und Warmsen sowie der Flecken Diepenau in der SG Uchte als auch das Straßendorf Rodewald. Besonderer Wert soll dabei auf die Erhaltung der landkreistypischen alten Eichenhaine in den Dorf- und Ortslagen gelegt werden⁷.

Bei der gemeindlichen Bauleitplanung sind die Anforderungen für den Aufbau eines Biotopverbundes zu beachten. Dies gilt sowohl für den Außenbereich als auch innerörtlich. „Ziel ist die Entwicklung eines durchgängigen kommunalen Freiflächenverbundes sowohl für den Verbund von Lebensräumen für Tier- und Pflanzenarten als auch für den Verbund von siedlungsnahen Freiräumen für Wohnumfeld- und Erholungsfunktionen“⁸. Siedlungserweiterungen sollen sich zum Außenbereich behutsam in die landschaftlichen Gegebenheiten einfügen. Bestehende öffentliche Grün- und Parkanlagen sollen über Grünverbindungen mit den Wohnquartieren und der freien Landschaft verbunden werden.

Standortheimische Gehölze

Gem. § 40 BNatSchG⁹ ist das Ausbringen von Pflanzen in der freien Natur, deren Art in dem betreffenden Gebiet in freier Natur nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt, genehmigungspflichtig. Dies gilt nicht für künstlich vermehrte Pflanzen, wenn sie ihren genetischen Ursprung in dem betreffenden Gebiet haben. Die Genehmigung ist

³ Nationale Nachhaltigkeitsstrategie "Perspektiven für Deutschland" (2002); www.bmub.bund.de/P893/.

⁴ Hartl J. (2006): Die Grenze der gebauten Stadt zur freien Landschaft. Inhalte von formellen und informellen Planwerken am Beispiel von Gemeinden des Münchner Umlandes.

⁵ Burckhardt, L. (1994): Sichtbare und unsichtbare Ränder. Anmerkungen zum Thema. In: Deutsche Bauzeitung 6/1994, S. 117.

⁶ Norberg-Schulz, C. (1982): Genius Loci. Landschaftsraum, Lebensraum, Baukunst, S. 58

⁷ Landkreis Nienburg/Weser (2018): Landschaftsrahmenplan Landkreis Nienburg/Weser.

⁸ Landkreis Nienburg/Weser (2018): Landschaftsrahmenplan Landkreis Nienburg/Weser, S. 297.

⁹ Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440) geändert worden ist

zu versagen, wenn eine Gefährdung von Ökosystemen, Biotopen oder Arten der Mitgliedstaaten nicht auszuschließen ist. Aus diesem Grunde soll auch die Ortseingrünung mit standortheimischen Pflanzen erfolgen.

Zu 2.1.2 Räumliche Konzentration der Siedlungsentwicklung

Zu 2.1.2 01 Ausstattung und Erreichbarkeit von Daseinsvorsorge

Mit dem Grundsatz in Ziffer 01 wird eine Einheit von Siedlung, Verkehr und Infrastruktur angestrebt. Dem Leitziel gleichwertiger Lebensbedingungen folgend sollen vor allem die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden.

Die weitere Entwicklung der Siedlungsstruktur bestimmt die Auslastung vorhandener und neu zu planender Infrastruktureinrichtungen. Neben den Standorten von Einrichtungen der Daseinsvorsorge werden auch Mobilitätschancen und Erreichbarkeit von Standorten immer entscheidender für die Versorgung der Menschen im ländlichen Raum. Diese sollen auch eine Teilhabe am öffentlichen Leben ermöglichen, um das Leben im ländlichen Raum als attraktive Alternative zum Leben in der Stadt oder in Verdichtungsräumen zu stärken. Eine räumliche Voraussetzung dafür ist, dass Grundzentren mit ihren zentralen Siedlungsgebieten in das ÖPNV-Netz eingebunden sind und in der Regel auch von einer Regio-Linie bedient werden.

Zu 2.1.2 02 Siedlungsentwicklung in Zentralen Orten

Die Siedlungsentwicklung im Landkreis Nienburg/Weser soll auf die vorhandene Siedlungsstruktur und auf die Zentralen Orte (Mittelzentrum Nienburg und 13 Grundzentren) ausgerichtet werden.

Mit diesem Ziel der Raumordnung wird im Bereich der Siedlungsentwicklung dazu beigetragen:

- die Zentralen Orte zu sichern und zu stärken,
- verschiedene Funktionen (z. B. Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Bildung) an einem Ort zu bündeln,
- die Flächeninanspruchnahme zu reduzieren,
- vorhandene oder neu zu schaffende lokale und regionale Infrastrukturen besser auszulasten und zu sichern,
- den Vorrang der Innentwicklung vor der Entwicklung im Außenbereich zu gestalten,
- regional bedeutende Frei- und Erholungsräume zu sichern sowie
- Natur und Landschaft vor Zersiedelung zu schützen.

Zu 2.1.2 03 Entwicklungssachse Wesertal

Die Siedlungsstruktur des Landkreises wird im Wesentlichen durch eine auf beiden Seiten der Weser deutlich ausgeprägte siedlungsstrukturelle Entwicklungssachse gekennzeichnet, an der sich die Mehrzahl der Zentralen Orte und der sonstigen größeren Siedlungen konzentriert.

Durch die Darstellung der Einwohnerdichte (in E/km²) kann die Entwicklungssachse sichtbar gemacht werden. Die höchsten Werte für die Einwohnerdichte werden in den beiden Städten im Wesertal Nienburg und Hoya erreicht. Aber auch die übrigen Gemeinden im Wesertal erreichen mit 100 bis 200 E/km² eine relativ hohe Einwohnerdichte (vor allem Eystrup, Rohrsen, Drakenburg, Marklohe, Liebenau, Stolzenau). Außerhalb des Wesertales wird nur in der Stadt Rehburg-Loccum eine ähnlich hohe Einwohnerdichte erreicht. Dagegen haben die übrigen Gemeinden außerhalb der Entwicklungssachse nur eine geringe Einwohnerdichte von weniger als 75 E/km².

Insbesondere im Bereich der Entwicklungsachse entlang der Weser kommt dem Erhalt von Freiräumen eine hohe Priorität zu, um hier bandartige siedlungsstrukturelle Verdichtungen zu vermeiden.

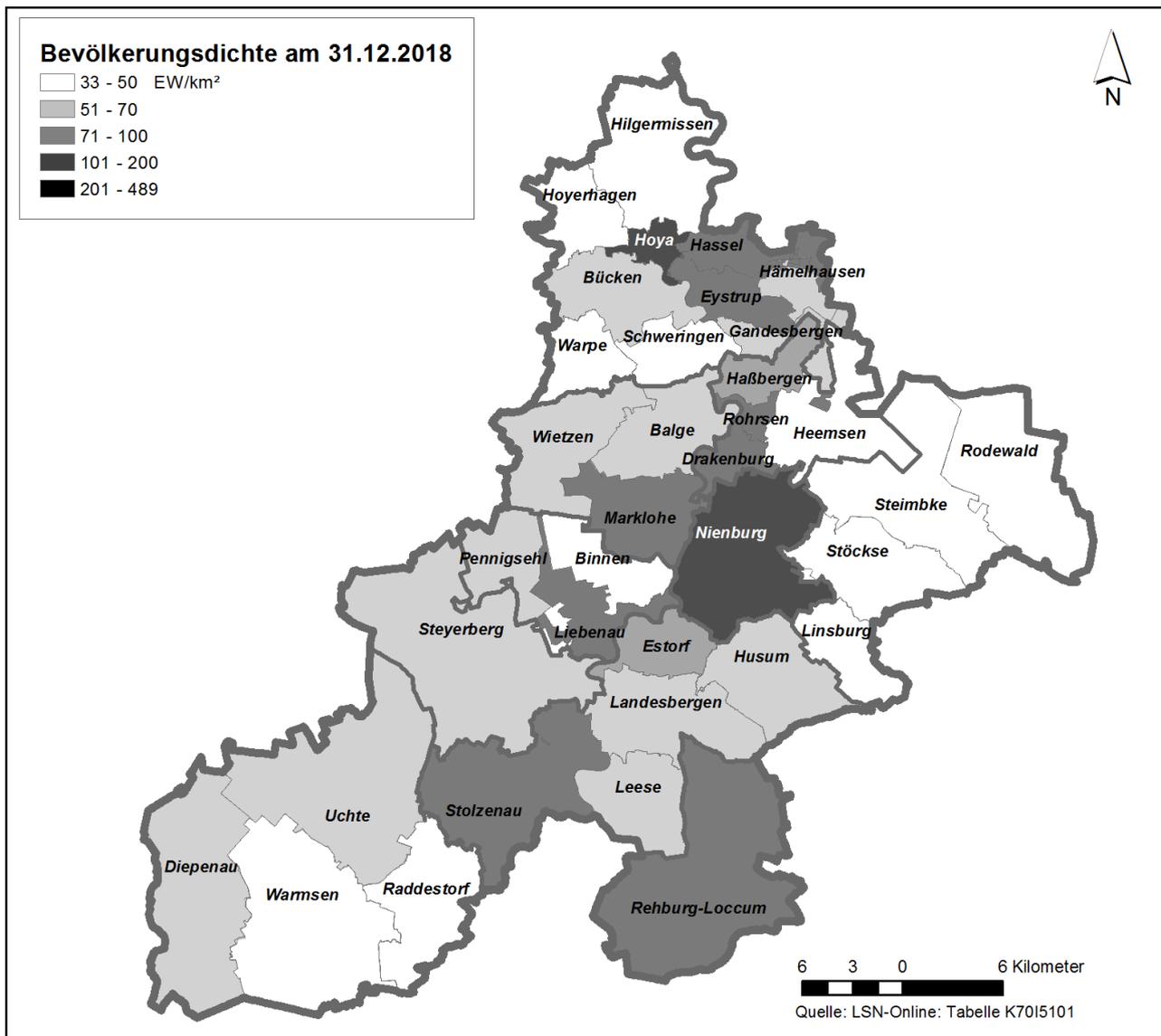


Abb. 2.1-2 Bevölkerungsdichte nach Gemeinden

Quelle: LSN-Online, Tabelle K70I5101

Zu 2.1.2 04 Siedlungsentwicklung

Die Nähe bzw. die Erreichbarkeit von zentralen Orten ist für Wirtschaft, Verwaltung und Haushalte ein wichtiger Standort- und Entwicklungsfaktor. Für Unternehmen hängen davon u.a. die Verfügbarkeit qualifizierter Arbeitskräfte, unternehmensrelevanter Netzwerke und/oder Cluster sowie die Leistungsfähigkeit der regionalen Absatzmärkte ab. Auch für die Verwaltung und Haushalte ist die gute Erreichbarkeit von Zentralen Orten ein wichtiger Faktor für die Absicherung von vielfältigen Daseinsvorsorgeangeboten oder für die Erreichbarkeit attraktiver Arbeitsplätze.

Gerade für kleinere, periphere Siedlungen im ländlichen Raum sind demografische Schrumpfungsprozesse problematisch. Diese können dazu führen, dass das Schulangebot eingestellt werden muss oder ein leistungsfähiges ÖPNV-Angebot nicht mehr aufrechterhalten werden kann. Je weniger Personen diese sozialen, aber auch technischen Infrastrukturen nachfragen, desto schwieriger wird es diese rentabel zu betreiben. Werden bestimmte Mindestnutzerzahlen oder Auslastungsquoten nicht mehr erreicht muss die

Grundschule geschlossen und das ÖPNV-Angebot angepasst werden (Ausdünnung oder Schließung). Da es in diesen z.T. sehr gering verdichteten Räumen jedoch oftmals bereits um das letzte Infrastrukturangebot seiner Art geht, resultieren aus diesen Entscheidungen für die betroffenen Kleinstädte unmittelbar spürbare Verluste an Lebensqualität und eine weitere Verschlechterung ihrer Standortattraktivität.¹⁰ Durch eine gute Erreichbarkeit von zentralen Orten können diese Defizite aufgefangen werden.

Zu 2.1.3 Siedlungsentwicklung in den ländlich strukturierten Siedlungen - Eigenentwicklung -

Zu 2.1.3 01 bis 02 Eigenentwicklung

Konzept der Eigenentwicklung

Mit dem Konzept der Eigenentwicklung soll eine „expansive“ Siedlungsentwicklung in die zentralen Orte gesteuert werden und im Gegenzug sollen Nicht-zentrale-Orte auf eine Eigenentwicklung beschränkt werden. Danach kann die Ausweisung und Realisierung neuer Baugebiete für Nicht-zentrale-Orte nur in eingeschränktem Maß erfolgen. Die Ausweisung neuer Wohnbaugebiete ist hier nur dann möglich, wenn diese Gebiete zur Deckung des örtlichen Bedarfs benötigt werden¹¹. Ein solcher Bedarf resultiert in erster Linie aus dem veränderten Wohnverhalten und höheren Wohnansprüchen der ortsansässigen Bevölkerung. Eine weitere wichtige Determinante ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung, die allerdings aufgrund niedriger Geburtenraten und der Alterung der Bevölkerung in aller Regel ein negatives Vorzeichen hat.

Ermittlung eines angemessenen Maßes der Eigenentwicklung

Für die Ermittlung eines angemessenen Maßes der Eigenentwicklung erfolgt häufig eine Ausrichtung an der ansässigen Bevölkerung (Bestandsbevölkerung, Bestand an Wohneinheiten), die eine zusätzliche Nachfrage nach Wohneinheiten durch Haushaltsteilung und –verkleinerungen bzw. wachsenden Wohnflächenkonsum pro Einwohner entstehen lässt¹².

Die Auslegung der Eigenentwicklung impliziert aber die Vorstellung, einer zumindest weitgehend stabilen Bestandsbevölkerung mit einer ausgeglichenen Bilanz von Wanderungen und natürlicher Bevölkerungsentwicklung. Eine stabile natürliche Bevölkerungsentwicklung hat sich aber im Landkreis Nienburg/Weser seit mehr als 20 Jahren nicht mehr ergeben. Seit der Jahrtausendwende verläuft die natürliche Bevölkerungsentwicklung negativ, womit die Annahme einer weitgehend gleichbleibenden Bestandsbevölkerung nicht länger für die Ermittlung der Eigenentwicklung zugrunde gelegt werden kann (die demografische Entwicklung wird in der Begründung zu Kap. 1.1.1 03 ausführlich beschrieben).

Die Ausrichtung der Eigenentwicklung an der zukünftigen demografischen Entwicklung der Bevölkerung berücksichtigt hingegen die Bedarfe der ortsansässigen Bevölkerung. Der Ansatz ist effektiv, wenn er ausschließlich auf den tatsächlichen lokalen Bedarf abstellt. Wichtig ist, dass bei der Beurteilung des Maßes der Eigenentwicklung die vorhandenen Innenentwicklungspotentiale in Abzug gebracht werden.

Auf diese Weise können Bevölkerungsprognosen eine zentrale Grundlage der Steuerung der Siedlungsflächenentwicklung sein. Für den Bedarfsnachweis im Zuge einer Bauleit-

¹⁰ Maretzke, S. & Porsche, L. (2018): Kleinstädte in ländlichen Räumen. Ein Spiegelbild ihrer ökonomischen, sozialen und siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen. In: DGD/BBSR-Dezembertagung 2018: Das neue Wachstum der Städte. Ist Schrumpfung jetzt abgesagt?

¹¹ Domhardt H.-J. (2005): Eigenentwicklung. In Handwörterbuch der Raumordnung, S. 192 ff.

¹² Greiving, S. (2017): Raumordnerische Aspekte des Kommunalen Innenentwicklungsfonds. Gutachten im Rahmen des Forschungsprojektes „Kommunaler Innenentwicklungsfonds (KIF)“.

planung muss von der Gemeinde eine differenzierte, ortsteilscharfe Prognose vorgelegt werden, die auch Aussagen zum Neubaubedarf der einheimischen Bevölkerung trifft¹³.

Berechnungsmodell (nach Greiving 2017)

Der Bedarf an Wohneinheiten bis zum Zieljahr 2030 ergibt sich aus folgenden Parametern:

- ❖ veränderte Einwohnerzahl aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung
- ❖ Zusatzbedarf aus sinkenden Haushaltsgrößen:
 - der Anstieg der Zahl der Haushalte führt zu einer Erhöhung der Wohnflächennachfrage, denn kleine Haushalte fragen pro Kopf mehr Wohnfläche nach als größere, weil z.B. in jedem Haushalt unabhängig von der Haushaltsgröße Nebenräume benötigt werden. Bis zum Jahr 2030 wird sich die durchschnittliche Personenzahl pro Haushalt von 2,0 auf 1,9 weiter verringern¹⁴ und die Zahl der Haushalte in den alten Ländern trotz rückläufiger Bevölkerung noch um 1,8% erhöhen.
- ❖ Nachholbedarf aus wachsenden Qualitätsansprüchen:
 - interner Wohn- und Mischbauflächenbedarf, der sich durch veränderte Wohngewohnheiten und die Erhöhung des Wohnungsflächenverbrauchs pro Kopf ergibt. Hier wird aufgrund dieser Differenz der Nachholbedarf bestimmt. Die Berechnung des Nachholbedarfs erfolgt entsprechend der allgemeinen Trendentwicklung der letzten Jahre. Gemäß BBSR Wohnungsmarktprognose 2030 (BBSR 2015) ist damit zu rechnen, dass die Pro-Kopf-Wohnfläche der Eigentümerhaushalte sich um jeweils rund 5 m² auf 54 m² in den alten Ländern steigert.
- ❖ Fluktuationsreserve von 1%
 - durch Wohnungswechsel, Umbauten und Modernisierung steht ein Teil der Wohnungen dem Markt nicht zur Verfügung

Abzuziehen sind

- ❖ bestehende und verfügbare¹⁵ Baulandreserven
 - in rechtskräftigen Bebauungsplänen (§ 30 BauGB),
 - in Innenbereichssatzungen (§ 34 Abs. 4 Nrn. 2, 3 BauGB),
 - im unbeplanten Innenbereich (§ 34 Abs. 1, 2 BauGB).

Der verbleibende Gesamtwert ist auf einen Bezugszeitraum auszurichten.

Textbox 2.1-3 Berechnungsmodell (nach Greiving 2017)

Zu 2.1.3 03 Maß für angemessene Eigenentwicklung

Annäherung an ein Maß für eine angemessene Eigenentwicklung

Im Rahmen einer Annäherung an ein Maß für eine angemessene Eigenentwicklung wurde die Entwicklung der Baufertigstellungen von neuen Wohnungen im Zeitraum 1990 bis 2010 mit der demografischen Entwicklung verschnitten. Dabei zeigte sich eine gut abgesicherte positive Korrelation mit der Altersgruppe der 18 - 50-Jährigen (wogegen z.B. für die

¹³Greiving, S. (2017): s.o.

¹⁴ BBSR Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2015): Die Raumordnungsprognose 2035 nach dem Zensus. BBSRAnalysen KOMPAKT 05/2015.

¹⁵ Gem. Greiving (2017) sind bis zu 50 % Baulückenreserven innerhalb der bebauten Gebiete aus folgenden Gründen für eine bauliche Entwicklung oftmals nicht verfügbar:

- gegenläufige Eigentümerinteressen: Immobilienspekulationen/Familienvorhaltung, Eigenbedarf für gärtnerische Nutzungen,
- eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit durch Restriktionen und Belastungen aus dem Umfeld,
- teilweise zu hoher Erschließungsaufwand, erschwerte Erschließungsvoraussetzungen,
- unattraktive Grundstückszuschnitte,
- nicht nachfragegerechte Lage im Stadtgebiet.

AG 50 bis 65 Jahre bereits eine negative Korrelation ermittelt wurde). Damit kann unter Bezug auf diese Altersgruppe auf der Basis der Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2035 (Var. 2) der Bedarf zukünftiger Baufertigstellungen abgeschätzt werden. Ausgehend von 46.419 E im Jahr 2014 wird diese Altersgruppe bis zum Jahr 2035 um ca. 24% abnehmen und dann auf rund 35.000 E abgesunken sein.

Daher wurde in einem 2. Ansatz ermittelt, welchen Anteil die Personen der AG 18-50 an den Neubaufertigstellungen in den Jahren 1990 - 2010 hatten. Dabei zeigte sich in diesen 20 Jahren ein abnehmender Trend; besonders hohe Werte (z.T. über 1 %¹⁶) ergaben sich zwischen den Jahren 1994 und 2000. Zwischen 2006 und 2010 Jahren fielen diese Werte deutlich niedriger aus und erreichten im Durchschnitt einen Wert von 0,35%. Für die Vorausschätzung des zukünftigen Neubaubedarfs erscheint daher ein Wert von 0,4 % geeignet. Dementsprechend wird angenommen, dass 0,4% aus der AG 18 – 50 Jahre eine Whg. pro Jahr errichten. Das Produkt aus diesem Anteil und Zahl der Personen in der AG wird dann als jährlicher Neubaubedarf ermittelt.

Verschnitten mit den Prognosewerten für die AG 18 - 50 (Var. 2) ergeben sich folgende Schätzwerte für den Neubau-Bedarf im Landkreis Nienburg/Weser:

Prognose V2 des Neubaubedarfs anhand des Anteils der 18 – 50-Jährigen (0,4 % errichten 1 Whg p.a.)						
Jahr	2014	2015	2020	2025	2030	2035
AG 20 bis 50 Jahre	46.419	45.447	41.172	38.711	36.944	35.082
Neubaubedarf Wohnungen pro Jahr	186	182	165	155	148	140
.....in 12 Jahren	2.228	2.181	1.976	1.858	1.773	1.684
Einwohnerzahl insg. Prognose V2	119.848	119.540	118.068	116.287	114.166	111.699
Eigenentwicklung pro 1.000 E pro Jahr	1,5	1,5	1,4	1,3	1,3	1,3

Tab. 2.1-1 Prognose des Neubaubedarfs anhand des Anteils der 18 – 50-Jährigen (0,4 % errichten 1 Whg p.a.)

Quelle: NIW 2015, LSN-Online: Tabelle Z8031022; eigene Berechnung

Im Ergebnis zeigt sich ein Neubaubedarf für das gesamte Kreisgebiet von anfänglich 186 Whg./a, der bis zum Jahr 2035 auf 140 Whg./a abnimmt. Aufgrund der 10-jährigen Geltungsdauer des RROP und der üblicher Weise angenommen Planzeitdauer eines FNP von 15 Jahren wird für das RROP ein Beurteilungszeitraum von 12 Jahren zugrunde gelegt und dementsprechend ein Zwölfjahreswert ermittelt, der bei der Beurteilung einer Bauleitplanung zugrunde gelegt werden sollte. Im Ergebnis kann als Bedarfswert eine Eigenentwicklungsrate (EER) ermittelt werden, wobei ein Bezug zur Gesamteinwohnerzahl hergestellt wird. Diese EER nimmt für den Landkreis Nienburg/Weser Werte von 1,5 Whg. pro 1.000 E pro Jahr (2014) bis 1,3 (ab 2035) ein. Eine EER von 1,5 Whg. pro 1.000 E pro Jahr soll als einfache Maßzahl für die Beurteilung einer angemessenen Eigenentwicklung in einzelnen Ortsteilen herangezogen werden. Diese EER entspricht dem Bedarf aus der demografischen Entwicklung und einem Bedarf aus der innergemeindlichen Verbesserung von Wohn- oder Arbeitsverhältnissen, aus der Umnutzung von bestehenden Grundstücks- und Gebäudeflächen, aus Haushaltsgründungen der ortsansässigen Bevölkerung sowie Ersatzbedarf infolge von Sanierungsmaßnahmen und Gebäudeabgängen. Von dem sich ergebenden Wert für die Eigenentwicklung müssen dann allerdings die Baulücken sowie verfügbares Wohnbauland sowohl in den nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilenden Innerortslagen als auch in Bebauungsplanbereichen abgezogen werden.

Ein ähnlich hohe EER für nicht-zentrale Gemeindeteile wurde unter anderem im Landesentwicklungsplan für das Saarland (1,5 WE/Jahr/1.000 E)¹⁷ oder auch im RROP für die Region Westpfalz (hier 2,0 WE/Jahr/1.000 €) festgelegt¹⁸.

¹⁶ D.h., rein rechnerisch entfielen auf mehr als 1 % der AG 20-50 eine Neubaufertigstellung

¹⁷ Ministerium für Umwelt des Saarlandes (2006): Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Siedlung“ 2006, S. 34.

Baulandreserven¹⁹

Dem Bedarfswert für einen Ort müssen seine Baulandpotenziale (z.B. noch vorhandene Wohnbauflächen, Baulücken, Leerstände) gegenübergestellt werden. Die Wohnbauflächenausweisung eines Nicht-zentralen-Ortes darf den sich als Differenz ergebenden Schwellenwert zur Ausweisung weiterer Wohnbauflächen i. d. R. nicht überschreiten.

Die NBank hat in ihrer Wohnungsmarktbeobachtung 2019²⁰ einen Wohnungsneubaubedarf für Ein- und Zweifamilienhäuser 414 WE für den Zeitraum 2017-2025 ermittelt. Die Wohnungsüberhänge im gleichen Zeitraum erreichen mit 399 WE eine sehr ähnliche Größenordnung. Für die Zeiträume ab 2026 werden deutliche geringere Wohnungsneubaubedarfe für Ein- und Zweifamilienhäuser und deutlich stärkere Wohnungsüberhänge erwartet.

Wohnungsneubaubedarfe für Mehrfamilienhäuser überwiegen die Wohnungsüberhänge allerdings sehr stark.

	Zeitraum	Ein- und Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser
Wohnungsneubaubedarfe	2017-2025	414	551
Wohnungsüberhänge	2017-2025	399	6
Wohnungsneubaubedarfe	2026-2033	130	200
Wohnungsüberhänge	2026-2033	847	91
Wohnungsneubaubedarfe	2034-2040	61	92
Wohnungsüberhänge	2034-2040	1266	212

Tab. 2.1 - 2 Wohnungsneubaubedarfe und -überhänge in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Mehrfamilienhäusern

NBank (2019): Wohnungsmarktbeobachtung 2019

Die derzeit vorhandenen Baulandreserven im Landkreis Nienburg/Weser sind ausreichend, um die Nachfrage nach Grundstücken in den nächsten 10 bis 12 Jahren bedienen zu können. Auf Ebene der 10 Verwaltungseinheiten im Kreisgebiet zeigen sich allerdings deutliche Unterschiede. Während die die meisten Gemeinden voraussichtlich noch für mehr als 10 bzw. mehr als 15 Jahre über Reserven an Wohnbauland verfügen, wird für die Stadt Rehburg-Loccum und die Samtgemeinde Heemsen ein höherer Wohnungsneubaubedarf erwartet. Die stärksten Wohnungsüberhänge wurden für die Samtgemeinden Uchte und Steimbke sowie den Fl. Steyerberg identifiziert.

Im Landkreis Nienburg/Weser ist bis 2025 ein Wohnungsneubaubedarf vor allem im Geschosswohnungsbau zu verzeichnen. Lediglich die Gemeinde Uchte hat einen Wohnungsüberhang vorzuweisen. Bedarf im Wohnungsneubau von Ein- und Zweifamilienhäusern ist nur in der Stadt Nienburg, der Gemeinde Liebenau und dem Flecken Steyerberg gegeben. Die restlichen Gemeinden haben bereits einen Wohnungsüberhang zu verzeichnen. Im Zeitraum 2025 bis 2033 ist ein Bedarf an Wohnungsneubauten in Mehrfamilienhäusern nur in der Stadt Nienburg und den Gemeinden Liebenau, Mittelweser, Heemsen und dem Flecken Steyerberg vorhanden. Ein Wohnungsneubaubedarf an Ein- und Zwei-Familienhäusern existiert in der Stadt Nienburg und der Gemeinde Liebenau.

¹⁸ Planungsgemeinschaft Westpfalz (2012): Regionaler Raumordnungsplan. ROP IV Westpfalz 2012.

¹⁹ Planungsrechtlich abgesichertes Wohnbauland

²⁰ NBank (2019): Wohnungsmarktbeobachtung 2019, S. 64

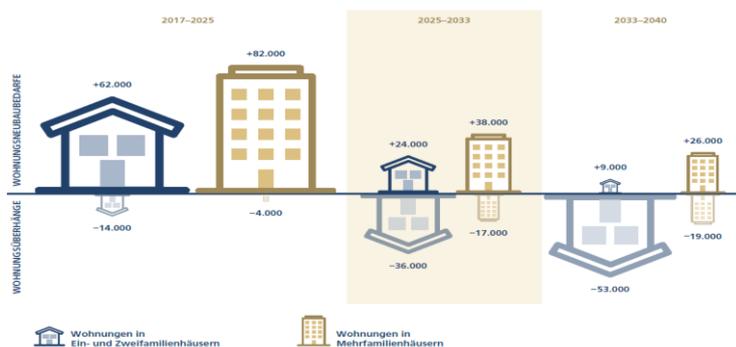


Abb. 2.1-3 Wohnungsneubedarfe und -überhänge in Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern nach Prognosephasen (Daten für Niedersachsen)

Quelle: Wohnungsmarktbeobachtung, 2019, S. 41

Beispiel:

Name	EW aktuell	EER	EE 12 Jahre	Baulücken und sonst. freie Wohnbauflächen	Angemessene Eigenentwicklung
Dorf X	1.200	1,5 W /1.000E	$1,5 * 1.200 * 12 = 21,6 \text{ Whg.}$	6	15 – 16 Wohnungen

Tab. 2.1-3 Beispiel für die Ermittlung der angemessenen Eigenentwicklung

Zu 2.1.3 04 Ergänzende Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsentwicklung im ländlich geprägten Landkreis Nienburg/Weser soll im Sinne einer dezentralen Konzentration auf die Zentralen Orte ausgerichtet werden. Nur in den zwei größeren Orten Warmsen und Wietzen, die

- jeweils eine Einwohnerzahl von über 2.000 E haben,
- jeweils rund 500 Beschäftigte am Arbeitsort haben,
- über eine gute infrastrukturelle Ausstattung und verschiedene Einrichtungen der Daseinsvorsorge verfügen (siehe Abb. 2.2-1),
- die an Bundesstraßen gelegen sind und
- relativ weit von anderen Zentralen Orten entfernt sind,

soll eine über die Eigenentwicklung hinausgehende, ergänzende Siedlungsentwicklung zur langfristigen Sicherung dieser Einrichtungen zulässig sein, um so das notwendige Nachfragepotential zu erhalten. In allen übrigen, kleineren Orten soll die Siedlungsentwicklung auf das Maß der Eigenentwicklung beschränkt werden.

Zu 2.1.3 05 Funktionsfähigkeit ländlich strukturierter Siedlungen

Durch das Siedlungsstrukturkonzept der dezentralen Konzentration und eine Stärkung der Ortsmitten durch der Sicherung und Einrichtung verschiedener Versorgungs- und Daseinsvorsorgeeinrichtungen soll die Funktionsfähigkeit der ländlich strukturierten Siedlungen erhalten bleiben. Hierzu kann eine konsequente Innenentwicklung beitragen. Wichtig sind in diesem Zusammenhang aber auch Mobilitätsangebote, mit denen die Erreichbarkeit der Zentralen Orte gesichert wird.

Zu 2.1.3 06 Nahversorgungsschwerpunkte

Die wohnortbezogene Versorgung der Bevölkerung (Nahversorgung) gewinnt vor dem Hintergrund des Demographischen Wandels und dem Wandel der Einzelhandelsstrukturen mit immer größeren Verkaufseinheiten und immer weniger Standorten zunehmend an Bedeutung.

Dabei ist die wohnortnahe Sicherung der Nahversorgung eine wichtige Voraussetzung, um die Lebensqualität in den Städten und Dörfern des Kreisgebietes zu erhalten. Eine wohnortnahe Versorgung ermöglicht es allen Bevölkerungsgruppen (auch Kindern, Jugendlichen, älteren Menschen, Haushalten ohne PKW) Versorgungsangebote zu nutzen. Damit trägt eine wohnortnahe Versorgung zur Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse in allen Teilräumen des Kreisgebietes bei.

Aufgrund der geringen Bevölkerungsdichte und der kleinteiligen und z.T. dispersen Siedlungsstruktur ist eine Nahversorgung nicht in jedem Ortsteil möglich. Stattdessen soll sie sich im Sinne einer dezentralen Konzentration auf Nahversorgungsschwerpunkte konzentrieren. Solche Nahversorgungsschwerpunkte sind in erster Linie die zentralen Orte.

Darüber hinaus sollen auch ländliche Siedlungen als Nahversorgungsschwerpunkte festgelegt werden, die

- über eine Einwohnerzahl von mindestens 1.500 E im Ortsteil verfügen,
- bereits Nahversorgungsfunktionen erfüllen (d.h. einen Lebensmittelnahversorger als Ankerbetrieb aufweisen)
- sich in einer Entfernung von mehr als 5 km zum nächsten Grundzentrum befinden,
- mindestens über eine einzügige Grundschule verfügen.

Diese Bedingungen erfüllen die Ortsteile Wietzen und Warmsen. Sie sollen daher im RROP als Nahversorgungsschwerpunkte festgelegt werden.

In diesen Nahversorgungsschwerpunkten sollen auch großflächige Einzelhandelsbetriebe (800 m² Verkaufsfläche und mehr) zulässig sein, solange sie ausschließlich der Sicherung der Nahversorgung dienen.

In den dünn besiedelten Teilräumen zwischen den Grundzentren Hoya und Marklohe bzw. zwischen Uchte und Diepenau tragen diese beiden Nahversorgungsschwerpunkte dazu bei, benachbarte, kleine Ortsteile mitzuversorgen.

Zu 2.1.4 Vorrang der Innenentwicklung²¹

Zu 2.1.4 Ziffer 01 bis 02 Vorrang der Innenentwicklung

Definition Innenentwicklung

Innenentwicklung beschreibt den Anspruch, Städte und Gemeinden zu lebendigen und nutzungsgemischten Wohn- und Versorgungsstandorten zu entwickeln. Der zukünftige Bedarf an Flächen und Nutzungen einer Kommune soll dabei sein, soweit es geht, in der Kernstadt gedeckt werden. Auch wenn es erklärtes Ziel ist, die Stadt oder Gemeinde im Innern zu stärken, geht Innenentwicklung weit darüber hinaus: Sie umfasst interkommunale Zusammenarbeit ebenso, wie sie die Wechselverhältnisse zwischen Kernstadt, Ortsteilen und Stadträndern berücksichtigt.

Das Primat der Innenentwicklung liegt auf der (Weiter-)Entwicklung bereits erschlossener Stadt- und Siedlungsräume. Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen ist im Sinne der Innenentwicklung möglichst zu vermeiden. So sollen vorhandene Ressourcen und Potenziale für lebendige und nutzungsgemischte Wohn- und Versorgungsstandorte besser ausgenutzt und die Neuinanspruchnahme von Flächen aktiv begrenzt werden. Innenentwicklung leistet damit einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung, zum Schutz der

²¹ Diese Begründung ist z.T. wörtlich aus dem raumstrukturellen Leitbild der REK Weserberglandplus übernommen worden.

natürlichen Lebensgrundlagen und dem Erhalt baukulturelle wertvoller Orts- und Landschaftsbilder.²²

Allgemeine Gründe für den Vorrang der Innenentwicklung

Die gewachsene Raumstruktur muss in Anbetracht einer langfristig rückläufigen Nachfrage nach Wohnungen siedlungsstrukturell so umgestaltet werden, dass die Wohn- und Lebensqualität in den Städten und Dörfern gestärkt, die Daseinsvorsorge gesichert und eine wirtschaftlich tragfähige Infrastrukturversorgung aufrechterhalten werden kann. Diese Herausforderungen verlangen die siedlungsstrukturelle Konzentration und die Qualifizierung des Siedlungsbestands durch Umbau.

Kontraproduktiv sind Siedlungsflächenerweiterungen an Ortsrändern und im Außenbereich. Sie verstärken die Entdichtung der Bestandsgebiete und produzieren tendenziell Leerstand, mindern die Kapazitätsauslastung vorhandener Infrastrukturen und gefährden die Attraktivität und Funktionalität der Siedlungskerne.

Um tragfähige Strukturen zu sichern, sollte daher Demographiefestigkeit zum Grundsatz der weiteren Siedlungsflächenentwicklung und Infrastrukturversorgung erhoben werden, d.h.

- Ausdehnung der Siedlungsfläche und der Bodenversiegelung einschränken und grundsätzlich auf Neuausweisungen für Wohnbauflächen im Außenbereich verzichten,
- Innenentwicklung forcieren und den Baulandbedarf weitgehend zentrumsnah und innerhalb der Siedlungsgebiete abdecken; dazu Reserveflächen mobilisieren und Brachen an integrierten Standorten umnutzen,
- Baulanderschließungen an den vorhandenen Netzinfrastrukturen orientieren, um Neuinvestitionen und Folgekosten gering zu halten und gleichzeitig die vorhandene Infrastruktur besser auszunutzen,
- den Siedlungsbestand qualifizieren und an sich ändernde Anforderungen und Bedarfe anpassen; dazu gehören neben Modernisierung und Umbau auch Neubau sowie Rückbau und Abriss,
- überzogene und nicht mobilisierbare Reserveflächen bzw. Siedlungsflächenüberhänge in der kommunalen Bauleitplanung abbauen und Darstellungen im F-Plan zurücknehmen,
- in Rand- und Außenlagen Rückbauoptionen für untergenutzte und unattraktive Bestände prüfen.

Diese Maßnahmen entsprechen nicht nur der Sicherung tragfähiger Siedlungsstrukturen sondern auch den Zielen des Umwelt- bzw. Klimaschutzes.

Exkurs: 10-Punkte Papier²³

Die Niedersächsische Akademie Ländlicher Raum e.V., der Niedersächsische Heimatbund e.V., der Niedersächsische Landkreistag und die Akademie für Raumforschung und Landesplanung appellieren, den gelegentlich mühsameren Weg der Innenentwicklung zu gehen und einen zweiten Blick zu wagen, wenn (vermeintlich) auf den ersten Blick in den Städten, Gemeinden und Dörfern kein Platz mehr zu sein scheint. Diesem bereits im Baurecht verankerten Grundsatz soll durch weitere Maßnahmen zum Durchbruch zu verholfen werden.

²² Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2019): Strategien der Innenentwicklung. Lebendige und nutzungsgemischte Wohn- und Versorgungsstandorte in kleineren Städten und Gemeinden, S. 13.

²³ Niedersächsische Akademie Ländlicher Raum e.V. et al. (2016): 10-Punkte-Papier Qualitätsvolle Siedlungsentwicklung. www.arl-net.de/system/files/positionspapier_qualitaetsvolle_siedlungsentwicklung_final_22.11.2016.pdf [abgerufen am 27.08.2019]

Aus diesem Grund haben die o.g. Verbände folgende 10 Forderungen gestellt:

1. Die Entwicklung der Ortskerne und einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung erfordert eine Stärkung der Innenentwicklung beispielsweise durch Selbstbindung von Kommunen (z.B. kommunalpolitische Grundsatzbeschlüsse, Grundsätze zur Umsetzung). Das Land soll die Kommunen und Baubeteiligten hierbei vielfältig unterstützen (z.B. Aufklärungs- und Beratungsangebote, gezielte Förderung).
2. Im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung ist es oft sinnvoll, die Siedlungsentwicklung auf die Standorte zu lenken, die über eine tragfähige Infrastruktur verfügen. Es handelt sich hierbei insbesondere um Orte im ländlichen Raum, die über private und/oder öffentliche Infrastruktur verfügen.
3. Zur Erreichung des Ziels einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung ist ein aktives Flächenmanagement auf kommunaler Ebene notwendig. Dieses kann zum Beispiel durch einen kommunalen oder interkommunalen „Flächenmanager“ unterstützt werden. Das Land sollte eine Förderrichtlinie auflegen, um entsprechende Anreize zu schaffen. Aufgaben eines Flächenmanagers sind bspw. die Kontaktpflege zu den (potenziellen) Grundstückseigentümern durch Beratung u.a. zu Fördermöglichkeiten und Bauflächen sowie die Beratung der Gemeinde selbst zu Förderprogrammen zur Innenentwicklung, zu Möglichkeiten interkommunaler Zusammenarbeit oder zur Qualität/Nutzungsmöglichkeit vorhandener Flächen bzw. potenzieller Umbau- und Rückbaumöglichkeiten. Zu den Aufgaben gehört auch eine flächenbezogene Berichterstattung in den kommunalen Gremien.
4. Die Dorfentwicklung ist ein erfolgreiches Instrument der ländlichen Entwicklung und muss fortgesetzt und ausgebaut werden. Im Mittelpunkt muss die Stärkung der Ortskerne stehen, einschließlich der Bestandspflege und Neuansiedlung von Gewerbe. Der Abbruch, der Rückbau und der Neubau auf freigelegten Flächen sollte verstärkt gefördert werden. Hierzu sollte eine grundgesetzlich abgesicherte Weiterentwicklung der Gemeinschaftsaufgabe für Agrarstruktur und Küstenschutz zu einer Gemeinschaftsaufgabe Ländliche Entwicklung durch das Land unterstützt werden. Damit soll eine weitgehende Kofinanzierung der ELER-Mittel und damit ein unverzichtbarer Beitrag zur Innenentwicklung ermöglicht werden.
5. Die Städtebauförderung muss stärker als bisher in den Ortskernen und Innenstädten der kleineren und mittleren Städte und Gemeinden konzentriert werden. Die Fördermittel im Programmteil „Kleinere Städte und Gemeinden“ sind deutlich zu erhöhen. Die Finanzschwäche von Kommunen muss stärker als bisher Berücksichtigung finden. Der planvolle Rückbau von Gebäuden im öffentlichen Interesse und die Nachnutzung von Flächen müssen stärker als bisher im Mittelpunkt der Förderung stehen.
6. Das Bau- und Leerstandskataster, das von der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung angeboten wird, sollte noch stärker in den Fokus geraten, um die Innenentwicklung zu fördern. Ebenso ist die Möglichkeit der Umlegung nach dem BauGB als effizientes Bodenordnungsverfahren zur Stimulierung der Innenentwicklung bekannter zu machen. Grundstücksanpassungen können alternativ stärker mit der Dorfentwicklung im Sinne einer Dorfflurbereinigung verknüpft werden.
7. Für private Bauherren muss die Entwicklung von Altimmobilien erleichtert werden. Fördermöglichkeiten für Bestandsimmobilien müssen attraktiv und innovativ gestaltet werden. Hier sollen steuerliche Vorteile, eine Eigenheimzulage für Gebrauchtimmobilien sowie die Umnutzung ortsbildprägender Altbausubstanz stärker in den Fokus genommen werden.
8. Zu einer Gleichstellung mit einem Neubauvorhaben kann beitragen, neutrale Gutachten zur Einschätzung, ob eine Altimmobilie wirtschaftlich vertretbar verwertbar ist, durch Bund oder Land zu finanzieren. Alternativ ist die steuerliche Abzugsfähigkeit solcher Altbautgutachten herbeizuführen.
9. Die Architektenausbildung und auch die Ausbildung im Dualen System in Deutschland nimmt noch zu wenig Bezug zur Baukultur und zur Umbauertüchtigung von Altimmobilien. Hier muss ein Umdenken in der Ausbildung und eine deutliche Veränderung der Bildungspläne erfolgen.
10. Im Rahmen des Wettbewerbs „Unser Dorf hat Zukunft“ sollte ein Sonderpreis „Kerniges Dorf“ eingeführt werden, der besondere örtliche Anstrengungen zur Innenentwicklung auszeichnen sollte. Ebenso sollte der Tag der Städtebauförderung stärker durch den Bund, das Land und die Kommunen publik gemacht und genutzt werden, um gute Beispiele der Innenentwicklung einer breiten Bevölkerung sichtbar zu machen.

Textbox 2.1-4 10 - Punkte Papier

Quelle: Niedersächsische Akademie Ländlicher Raum e.V. et al. (2016)

Innenentwicklung in den Kommunen des Landkreises

Für die Kommunen im Landkreis Nienburg/Weser ist das Thema Innenentwicklung von großer Bedeutung. In vielen Kommunen zeigt sich ein Überangebot an Ein- und Zweifamilienhäusern in den Baugebieten mit einem Gebäudebestand aus den 1950er bis 70er Jah-

ren. Einige Kommunen verfügen auch noch über ein großes Angebot an freien Bauplätzen. Eine aktive Innenentwicklung kann dazu beitragen, einem vermehrten Leerstand in Wohn- und Gewerbegebieten entgegenzuwirken. Um Akzeptanz für die Innenentwicklung zu gewinnen, ist aus Sicht der Kommunen die Schaffung einer Win-Win-Situation erforderlich.

Bei der Innenentwicklung sollten die Entwicklungsbedarfe berücksichtigt werden, die sich im Laufe der Zeit auch ändern (z.B. Abwanderung, Alterung, Bevölkerungszuwachs). Auf diese sich ändernden Trends müssen Gemeinden schnell reagieren können. Auch für die Innenentwicklung ist es wichtig, dass benachbarte Orte oder Gemeinden mit einander kooperieren. Dies gilt in besonderem Maße bei der Entwicklung von Infrastruktur- und Versorgungsangeboten.

Der Bestandsschutz für die Landwirtschaft und der Datenschutz (Baulücken- und Leerstandskataster) sind besondere Herausforderungen bei der Planung der Innenentwicklung.

Modellprojekt Umbau statt Zuwachs

Bereits seit 2011 haben sich die Samtgemeinden Heemsen, Liebenau, Marklohe und Steimbke am Modellprojekt „Umbau statt Zuwachs“ beteiligt.

Leitziele dieses Projektes waren:

- Sensibilisierung für das Thema Siedlungsentwicklung
- Umbauprozesse steuern und aktiv gestalten
- Standortkonkurrenzen und Standortwettbewerb zwischen Kommunen in der Region abbauen und stattdessen partnerschaftliche, regionale und kommunale Zusammenarbeit etablieren
- Synergien schaffen und kommunale Haushalte durch neue Formen der Arbeitsteilung entlasten
- Fehlinvestitionen in neue Baugebiete und Infrastrukturvorhaben vermeiden
- Konsequente Hinwendung zur Innenentwicklung und zum Erhalt alter Orts- und Stadtkerne
- Chancen im Wettbewerb um Fördergelder auf allen Ebenen verbessern

Für die Gemeinden ist es wichtig, bei drohendem oder bereits bestehendem Leerstand nicht auf die Kräfte des Marktes zu vertrauen, sondern aktiv einzugreifen.

Ein aktives Leerstandmanagement kann unterschiedliche Formen und Intensitäten annehmen. Zentrale Elemente eines erfolgreichen Leerstandmanagements sind:

- Erkenntnisse über die Entwicklung von Leerständen in den Quartieren und Ortsteilen,
- Erkenntnisse über Veränderungen der Altersstruktur in den Quartieren und Ortsteilen,
- gezielte Förderung der Innenentwicklung auf Grundlage dieser Daten
- gezielte Ansprache von Eigentümern leerstehender Gebäude oder Baulücken

Für diese Aufgabe ist im Modellprojekt Umbau statt Zuwachs das Leerstands- und Baulückenkataster als entsprechendes Instrument entwickelt worden. Dieses Kataster findet in allen Städten und Gemeinden im Landkreis Nienburg/Weser Anwendung.

Als Ergebnis des Projektes wurde ein Handbuch aktive Innentwicklung²⁴ vorgelegt.

Kommunaler Innenentwicklungsfonds (KIF)

Der Kommunale Innenentwicklungsfonds hat das Ziel, die Orte im ländlichen Raum trotz Bevölkerungsrückgang und Alterung attraktiv und lebenswert zu erhalten. Die damit ge-

²⁴ Regionale Entwicklungskooperation Weserbergland^{plus} (2012): Handbuch aktive Innenentwicklung. Ergebnisse des Modellprojektes Umbau statt Zuwachs.

schaffenen neuen Wohn- und Arbeitsräume können helfen, Fachkräfte an den ländlichen Raum zu binden, die Wirtschaft zu stärken und dadurch die Region zukunftsfähig zu machen. Vier Handlungsfelder sollen den unterschiedlichen Bedarf in den Städten und Gemeinden abdecken: Wohnen, soziale Infrastruktur, lokale Wirtschaft und Freiraum.

Hinter KIF verbirgt sich ein freiwilliger und selbstverantworteter Verbund von Kommunen, die Eigenmittel für einen Fonds generieren. Dieser Fonds hat die Stabilisierung von Ortsmitten und damit die Daseinsvorsorge zum Ziel. Darüber hinaus sollen gleichzeitig die Außenbereichsflächen geschont werden.

Angesichts des demografischen Wandels erleben viele ländliche Kommunen eine fortschreitende Schrumpfung und Alterung der verbleibenden Bevölkerung. Unabhängig von Bevölkerungsprognosen werden an den Siedlungsändern Neubaugebiete und großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgewiesen, um im interkommunalen Wettbewerb für junge Familien attraktiv zu sein. In der Folge, aber auch auf Grund eines veränderten Einkaufsverhaltens (Online-Handel und -Dienstleistungen), kommt es zu immer größeren Leerständen in den Ortskernen, die das Image als Wohnort verschlechtern, während die Ortserweiterungen zu erhöhten Investitions- und Folgekosten führen. An dieser Stelle soll der Kommunale Innenentwicklungsfonds eine integrierte Entwicklung nach dem Prinzip kommunaler „Innen- vor Außenentwicklung“ ermöglichen; nicht durch strikte Regulierung, sondern durch Anreize und verstärkte interkommunale Zusammenarbeit.

In Schrumpfungs- und Wachstumsregionen schaffen die Kommunen in regionaler Verantwortungsgemeinschaft einen zusätzlichen finanziellen Gestaltungsspielraum, der einer gezielten Unterstützung der Innenentwicklung Sicherung der gemeindlichen Aufgabenerfüllung im Rahmen der Daseinsvorsorge dient. Die gezielte Förderung von Innenentwicklungsmaßnahmen wird gleichzeitig zu einem verantwortungsvolleren und sparsameren Umgang mit land- und forstwirtschaftlichen Flächen im Außenbereich führen.

Das interkommunale Vorhaben KIF ergänzt die vorhandenen Planungsinstrumente zur Siedlungsentwicklung. Gemeinsam ist der Verbund der Überzeugung, dass ein nachhaltiges Flächenmanagement einer engen Verzahnung zwischen reglementierenden und kooperativen Instrumente, sowie zwischen der kommunalen und der regionalen Planungsebene bedarf. Die Verknüpfung des kommunalen Innenentwicklungsfonds mit den Vorgaben der Raumordnung soll die Möglichkeiten stärken, um auch auf Ebene der Regionalplanung die räumlichen Auswirkungen des demografischen Wandels positiv zu beeinflussen und eine effizientere Nutzung der Ressource Boden herbeizuführen.

Zu 2.1.5 Siedlungsentwicklungskonzepte- Kooperation zwischen Gemeinden

Zu 2.1.5 01 Siedlungsentwicklungskonzepte

Benachbarte Gemeinden, deren Siedlungsstrukturen räumlich und funktional eng verflochten sind, sollen zur Stärkung der gemeinsamen Entwicklungspotenziale ihre Planungen und Maßnahmen auf der Grundlage gemeinsamer Ziele und Grundsätze zur regionalen Strukturentwicklung abstimmen.

Die Siedlungsentwicklung im Landkreis Nienburg/Weser soll auf Basis abgestimmter, gemeindeübergreifender Konzepte erfolgen. Dabei sollen die Städte und Gemeinden durch interkommunale Zusammenarbeit und aktives Flächenmanagement ihre Wohnbaupotentiale und –entwicklung abstimmen und durch raumordnerische Verträge sichern.

Zu 2.1.6 Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten

Zu 2.1.6 01 und 02 Standorte für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten

Standorte für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten

Die weitere Wohnbauflächenentwicklung im Landkreis Nienburg/Weser ist vorrangig auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. Daher haben grundsätzlich alle Zentralen Orte die Schwerpunktaufgabe „Wohnen“. In den zentralen Siedlungsgebieten dieser Orte soll ein angemessenes Angebot an Wohnstätten vorgehalten bzw. entwickelt werden. Diese Aufgabe steht in Verbindung mit der Aufgabe Infrastrukturen und Einrichtungen der Daseinsvorsorge zu sichern und zu entwickeln.

Zu 2.1.6 03 und 04 Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten

Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten

Die Zentralen Orte haben grundsätzlich die Schwerpunktaufgabe für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten. Sie werden aber aufgrund der Vorschrift in der Arbeitshilfe „Planzeichen in der Regionalplanung“ nicht in der Zeichnerischen Darstellung mit dem Planzeichen Nr. 1.11 dargestellt. Aus diesen Gründen ist hier grundsätzlich eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Entwicklung von Gewerbeflächen möglich. Die Schwerpunktaufgabe bezieht sich in den zentralen Orten räumlich auf die zentralen Siedlungsgebiete und bezieht die an das zentrale Siedlungsgebiet angrenzenden Gewerbeflächen sowie Flächen für die Erweiterung dieser Gebiete mit ein.

Mit dem Planzeichen „Standort für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ soll angeeigneten Standorten außerhalb der Zentralen Orte eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Funktion für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten zugewiesen werden. Der Begriff Arbeitsstätten bezieht sich nicht nur auf Industrie und Gewerbe, sondern beinhaltet auch raumbedeutsame Ansammlungen von Arbeitsplätzen im Dienstleistungssektor oder in der Verwaltung.

Im Landkreis Nienburg/Weser wird nur den Ortsteilen Estorf, Leese und Schweringen diese Funktion zugewiesen werden. Die Auswahl dieser Standorte erfolgte aufgrund folgender Kriterien

- Anzahl der Beschäftigten am Arbeitsort (aAo) ist größer als 500
- Die Zahl der Beschäftigten aAo pro 100 EW ist größer als 30
- Größere, z.T. international renommierte Unternehmen mit hoch qualifizierten Arbeitsplätzen, sind ansässig.

Diese Standorte sind über Bundesstraßen oder eine Landesstraße angebunden und damit verkehrlich gut erschlossen. Mit Durchschnittswerten von 10 (Leese, Estorf) bzw. 15 (Schweringen) Beschäftigten pro Unternehmen (B/U) mehr gehören diese drei Standorte neben den Städten Hoya (ca. 20 B/U und Nienburg (ca. 13 B/U) zur Spitzengruppe im Kreisgebiet (an diesen Stand haben größere Unternehmen einen größeren Anteil). In allen anderen Gemeinden ist dieser Durchschnittswert z.T. deutlich niedriger²⁵.

Unabhängig davon sollen aber auch an anderen Standorten im Landkreis Nienburg/Weser Arbeitsstätten im Rahmen der gemeindlichen Planung gesichert und bezogen auf den lokalen Bedarf entwickelt werden.

Die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten kann nicht nur durch die Bereitstellung ausreichender Flächen, sondern muss auch durch Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur und der sonstigen wirtschaftsnahen Infrastruktur erreicht werden.

²⁵ Landesamt für Statistik Niedersachsen (2019): 1.A Unternehmen und sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsabschnitten und Statistischen Regionen.

Die Schaffung und Erhaltung eines umfangreichen, möglichst vielfältigen Angebotes an Arbeitsplätzen, das über die örtliche Nachfrage hinausgeht, soll Impulse für eine Belebung des Arbeitsmarktes geben. Sofern in den Zentralen Orten und an den Standorten mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten eine erhebliche Zunahme an Arbeitsplätzen erzielt wird, kann hiermit die Entwicklung von Wohnbauflächen an diesen Standorten begründet werden.

In Abb. B 1-8 ist die Verteilung von Arbeitsplätzen im Landkreis Nienburg/Weser dargestellt. Insgesamt gab es am 30.06.2019 fast 41.000 Arbeitsplätze für sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Landkreis Nienburg/Weser. Mehr als ein Drittel dieser Arbeitsplätze befinden sich in der Stadt Nienburg/Weser (38%). Auch in der Grafschaft Hoya (18%) und der Samtgemeinde Mittelweser (10,3 %) sind jeweils mehr als 10 % aller Arbeitsplätze angesiedelt. Im Verhältnis zu der Einwohnerzahl ist die Anzahl der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort mit mehr als 30 SVB pro 100 EW in Nienburg (49 SVB/100 E), Grafschaft Hoya (44 SVB/100 E), Rehburg-Loccum (37 SVB/100 E) und Steyerberg (31 SVB/100 E) am höchsten.

Seit 2006 hat die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze im Landkreis Nienburg/Weser stark zugenommen.

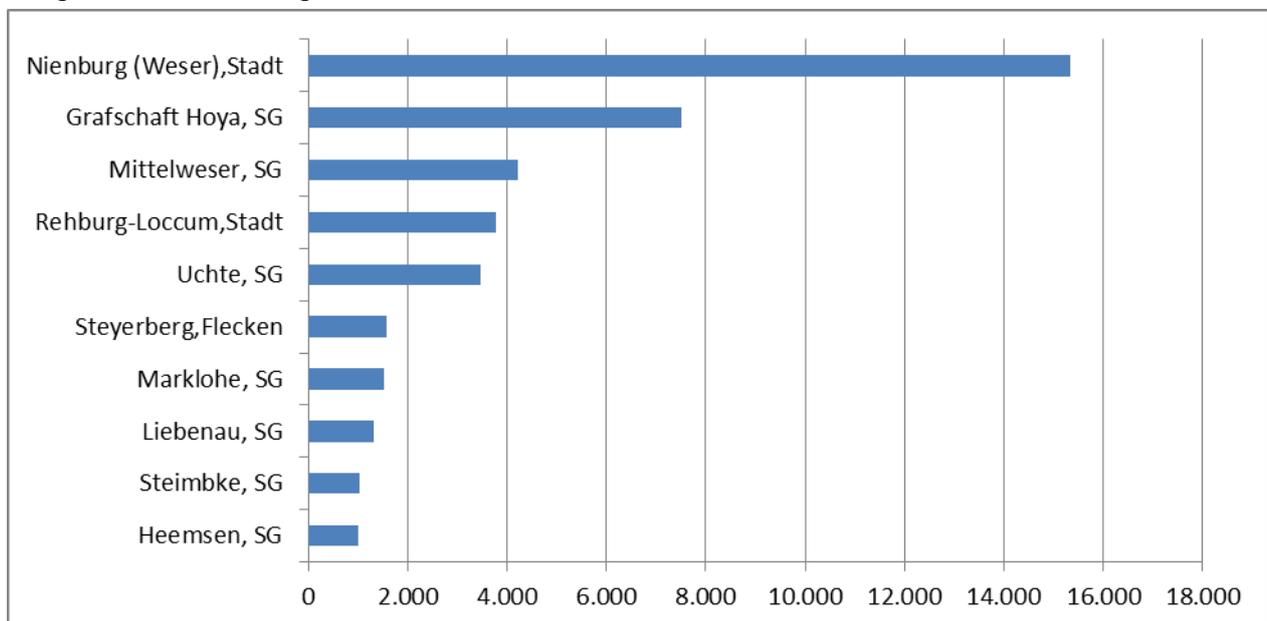


Abb. 2.1-4 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort am 30.06.2019

Quelle: LSN-Online, Tabelle K70I5101

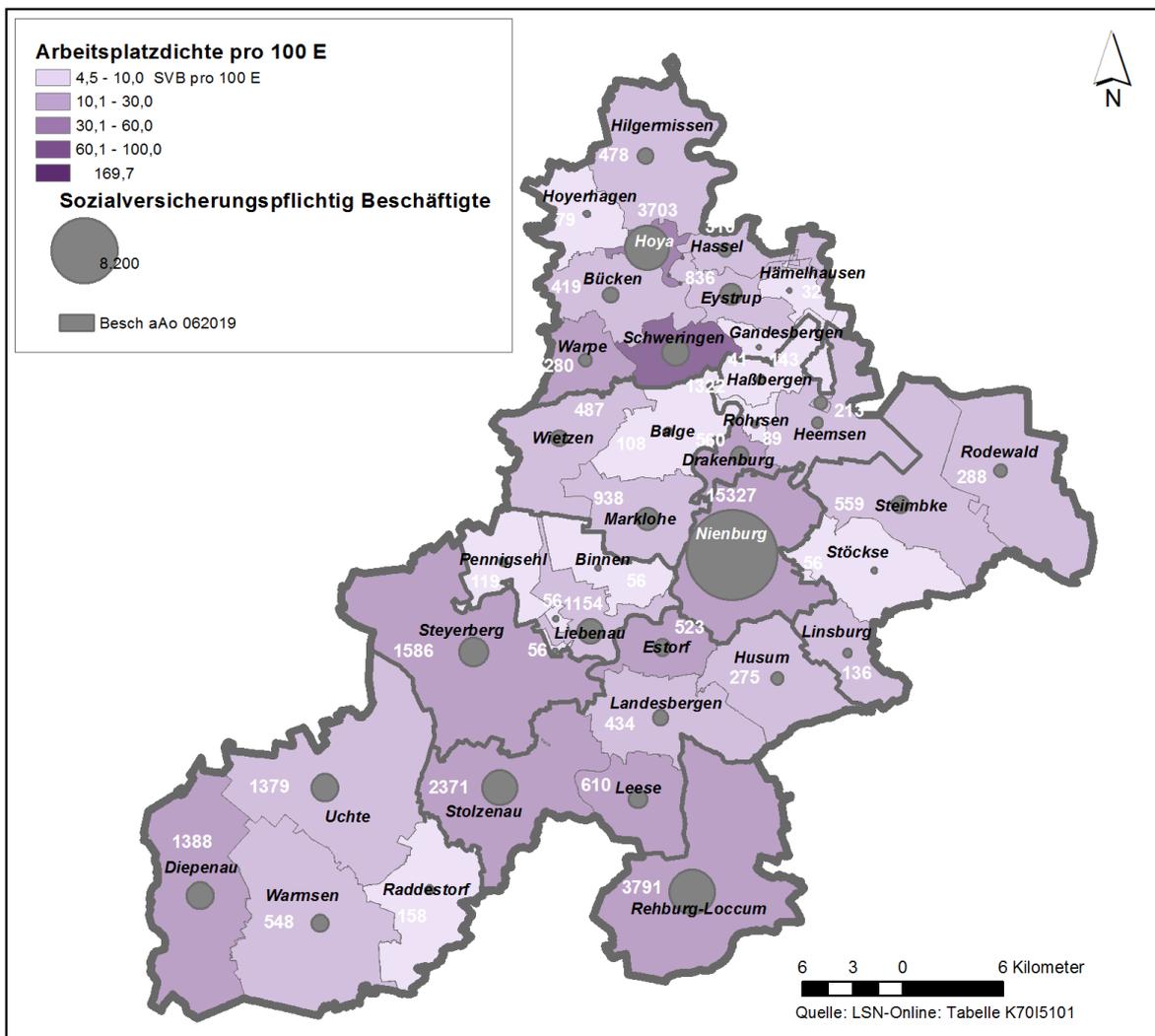


Abb. 2.1-5 Arbeitsplatzdichte und Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort am 30.06.2019

Quelle: LSN-Online, Tabelle K70I5101

Pendelverflechtungen

Nur die Stadt Nienburg/Weser und die Stadt Hoya haben einen Pendlerüberschuss. Alle übrigen Gemeinden im Kreisgebiet weisen ein Pendlerdefizit auf. Auf der Ebene der Verwaltungseinheiten hat nur die Stadt Nienburg einen Pendlerüberschuss.

Auf der Kreisebene gibt es die stärksten Pendelverflechtungen mit der Region Hannover. Starke Verflechtungen sind aber auch mit dem Landkreis Diepholz und dem Bundesland NRW gegeben. Überregional bedeutsame Pendelverflechtungen des Kreisgebietes bestehen vor allem mit

- der Region Hannover (6.101 Aus- und 1.520 Einpendler)²⁶
- angrenzenden Teilen NRWs (3.679 Aus- und 1.734 Einpendler)
- dem Landkreis Diepholz (2.110 Aus- und 2.092 Einpendler)
- dem Landkreis Verden (1.652 Aus- und 838 Einpendler) und
- der Hansestadt Bremen (820 Auspendler und 112 Einpendler)

Die meisten Einpendelnden kommen aus dem Landkreis Diepholz in das Kreisgebiet. Mit Region Hannover und dem Bundesland NRW ergeben sich hingegen starke Defizite, aber auch hier gibt es jeweils mehr als 1.200 Pendelnde, die ins Kreisgebiet einpendeln. Die

²⁶ Bundesagentur für Arbeit (2017): Auspendler aus dem Kreisgebiet.

Verflechtungen mit den Landkreisen Verden, Schaumburg und Heidekreis sind deutlich schwächer.

Zu 2.1.6 05 und 06 Industrielle Anlagen und Gewerbe

Definition

Gewerbegebiete sind in § 8 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauverordnungsverordnung, BauNVO) als „vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbegebieten“ dienende Gebiete definiert. Industriegebiete hingegen „dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind“ (§ 9 BauNVO).

Die Baunutzungsverordnung regelt auch, welche baulichen Nutzungen im jeweiligen Gebiet zulässig sind. Sowohl im Gewerbe-, als auch im Industriegebiet sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe und Tankstellen allgemein zulässig. Im Gewerbegebiet sind zudem noch Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig; diese sind im Industriegebiet unzulässig. Anlagen für sportliche Zwecke sind im Gewerbegebiet allgemein zulässig, während sie im Industriegebiet nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke können in beiden Gebietstypen ausnahmsweise zugelassen werden. Im Gewerbegebiet können zusätzlich noch Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden.

Vorranggebiete für industrielle Anlagen und Gewerbe

Mit der Festlegung von Vorranggebieten für industrielle Anlagen und Gewerbe soll eine kleinräumige Standortsteuerung²⁷ durch die Regionalplanung erfolgen. Dadurch soll sowohl eine umfassende kleinräumige Steuerung der Gewerbeflächenentwicklung als auch die Sicherung einzelner regionalbedeutsamer Flächen für eine gewerbliche oder industrielle Nutzung erreicht werden.

Als Vorranggebiete für industrielle Anlagen und Gewerbe werden 14 Gebiete festgelegt werden, die

- im Gewerbeflächenentwicklungskonzept für den Landkreis Nienburg/Weser von 2006 als TOP 13-Gebiete festgelegt wurden,
- im Rahmen einer Standortpotenzialbewertung überörtlicher Industrie- und Gewerbeflächen ermittelt wurden,
- bereits im RROP von 2003 als Vorranggebiete festgelegt wurden und heute immer noch eine entsprechende Nutzung aufweisen.

Aufgrund der räumlichen Nähe zum Gewerbegebiet Hoya-Nord wird auch das Gewerbegebiet Langer Kamp (Hoya) als Vorranggebiet festgelegt.

Sofern sich die o.a. Gebiete mit der Festlegung eines zentralen Siedlungsgebietes überlagern, erfolgt nur die Festlegung „Zentrales Siedlungsgebiet“.

Vorbehaltsgebiet für industrielle Anlagen und Gewerbe

Die Planungen für das Industrie- und Gewerbegebiet entlang der B6 befinden sich in einer konzeptionellen Arbeitsphase, sodass konkrete Flächenzuschnitte noch nicht abgestimmt sind, sondern ein fast 500 ha großer Suchraum auf seine Eignung geprüft wird. Der Plan-

²⁷ Zaspel, B. (2012): Gewerbeflächenentwicklung und Regionalpläne. Eine vergleichende Evaluation der Steuerungsansätze. In: Informationen zur Raumentwicklung. Heft 1/2 2012.

zeichenkatalog²⁸ sieht vor, dass neben Vorranggebieten für industrielle Anlagen und Gewerbe über das Planzeichen des Vorbehaltsgebietes aus regionaler Sicht geeignete Flächen gesichert werden, deren Planungsstand und Bedarfsfeststellung für eine Vorrangfestlegung nicht hinreichend konkret ist. Daher wird der Suchraum für ein Industrie- und Gewerbegebiet entlang der B6 als Vorbehaltsgebiet industrielle Anlagen und Gewerbe in der Zeichnerischen Darstellung dargestellt.

Nr.	Name	Ort	Fläche in ha
Vorranggebiet Industrie und Gewerbe			
1	Stockkämpe	Eystrup	16
2	Langer Kamp	Hoya	10
3	Hoya Ost	Hoya	62
4	Beckebohnen und Auf der Flage	Liebenau	70
5	Beim Ahlborn	Liebenau	23
6	Prinzenwerder	Nienburg	63
7	Nienburg Nord	Nienburg	45
8	Logistik- und Industriezentrum	Leeseringen	56
9	Nienburg-Süd/Leeseringen	Nienburg	25
10	Rehburg Nord	Rehburg	39
11	Schweringen	Schweringen	19
12	Am Nordbruche	Steimbke	27
13	Am Hasenberge	Steyerberg	100
14	Am Richteberg	Uchte	29
Vorbehaltsgebiet Industrie und Gewerbe			
15	Industrie- und Gewerbegebiet an der B6	Steimbke/Mittelweser	500
Zentrales Siedlungsgebiet			
16	Sauerkamp	Drakenburg	11
17	Hoya Nord	Hoya	20
18	Gewerbegebiet Lemke	Lemke	21
19	Schäferhof	Nienburg	94
20	Stolzenau Nord	Stolzenau	48

Tab. 2.1-4 Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe

Gewerbeflächenentwicklungskonzept für den Landkreis Nienburg/Weser²⁹

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept des Landkreises Nienburg/Weser (2006) wurde entwickelt, um ein Leitbild für die angestrebte regionale Gewerbeflächenentwicklung darzustellen und die notwendigen Strategien und Ziele diesbezüglich festzulegen. Zu den im Gewerbeflächenentwicklungskonzept definierten Zielen zählt unter anderem die Entwicklung neuer Gewerbegebiete überwiegend an Standorten mit einer guten verkehrlichen Erreichbarkeit und einer wirtschaftsnahen Infrastruktur. Gleichzeitig soll darauf geachtet werden, dass an diesen Standorten möglichst keine Nutzungseinschränkungen aufgrund anderer baulicher oder sonstiger Nutzungen, erforderlich sind. Zu den im Gewerbeflächenentwicklungskonzept definierten Strategien zählen unter anderem, dass die überregionale verkehrliche Anbindung verbessert wird und insbesondere benachbarte Gemeinden dazu angehalten sind, die Vorteile einer interkommunalen Kooperation zu nutzen, um die

²⁸ NLT-Arbeitshilfe (2017)

²⁹ Landkreis Nienburg/Weser (2006): Gewerbeflächenentwicklungskonzept für den Landkreis Nienburg/Weser.

Möglichkeit einer gemeinsamen Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebieten auszuschöpfen.

Im Rahmen des Konzeptes wurden 39 regional bedeutsame Gebiete mit gewerblichen Reserveflächen sowie 21 Suchräume, in denen die zukünftige Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebieten möglich wäre, untersucht und nach festgelegten Kriterien bewertet. Aufbauend auf dieser Bewertung wurden 13 TOP-Gebiete festgelegt, indem neben der regionalen Bedeutsamkeit verstärkt die Verfügbarkeit von Reserveflächen berücksichtigt wurde.

Standortpotenzialbewertung überörtlicher Industrie- und Gewerbeflächen im Landkreis

Im Rahmen eines Masterstudienprojektes „Standortpotenzialbewertung überörtlicher Industrie- und Gewerbeflächen im Landkreis Nienburg/Weser“³⁰ wurde eine Gruppe von Studierenden von der Technischen Universität Berlin beauftragt, fünf ausgewählt Potenzi-
alflächen auf ihre Eignung als regional bedeutsame Gewerbe- und Industriegebiete zu prüfen. Die Ergebnisse der Standortpotenzialbewertung untermauern die Festlegung der Gewerbegebiete Am Hasenberge, Logistik- und Industriezentrum Nienburg-Süd/ Leeseringen sowie des interkommunalen Gewerbegebiets an der B6 als Vorranggebiet. Im Gegenzug sollen die Großliegenschaft Eickhofer Heide/IVG-Gelände und das Gewerbegebiet Schäferhof nicht als Vorranggebiet festgelegt werden. Die Ergebnisse wurden im Einzelnen wie folgt begründet:

- Großliegenschaft Eickhofer Heide/IVG-Gelände

Das wesentliche Alleinstellungsmerkmal des Standortes ist seine Gesamtgröße von ca. 1.146 ha. Der nutzbare Anteil an der Gesamtfläche ist jedoch durch, teilweise unterirdisch liegende, Gebäude und Gebäudereste eines ehemaligen Munitionsdepots stark eingeschränkt. Ein gravierender Nachteil der Flächen stellt die Altlastensituation dar. Als ehemaliger Pulverproduktionsstandort im 2. Weltkrieg sowie durch die Herstellung von Explosivstoffen können in dem Suchraum weiträumige Explosivstoffkontaminationen auftreten. Der gesamte Standort ist mit Altlastenverdachtsflächen belegt. Wesentliche Defizite werden aber auch bei der technischen Infrastruktur und der verkehrlichen Anbindung gesehen. Eine interkommunale Flächennutzungsplanung für diese Bereiche ist nicht abgeschlossen worden. Die Flächen der Großliegenschaft werden daher nicht als Vorranggebiet festgelegt. Allerdings erfolgt in diesem Bereich auch keine andere Vorrangfestlegung, die einer späteren gewerblichen oder industriellen Nutzung entgegenstehen könnte.

- Am Hasenberge (Steyerberg)

Insgesamt ist der Standort als Gewerbe- und Industriestandort aufgrund vorhandener Flächeneigenschaften, wie bestehendem Bauplanungsrecht, keinen naturräumlichen Restriktionen und Altlasten, hervorragend geeignet. Im Vergleich zu den anderen Flächen ist er jedoch hinsichtlich Erreichbarkeit und Erschließung schlechter zu bewerten.

- Logistik- und Industriezentrum Nienburg-Süd/ Leeseringen

Der Standort wird hinsichtlich der vorhandenen technischen Infrastruktur positiv bewertet. Neben dem Anschluss an das Breitbandnetz sind vor allem die Möglichkeiten des Gütertransports über sowohl den Binnenschiffahrtsweg als auch den Schienenweg hervorzuheben. Weiterhin gibt es keine aktuellen umliegenden Planungen, die mit einer Entwicklung der Fläche in Konflikt stehen. Altlasten sind auf dem Gebiet nicht bekannt. Eine besonders gute Bewertung wird bei der Erreichbarkeit erzielt. Das Gebiet überzeugt hinsichtlich seiner Nähe zum Mittelzentrum Nienburg und vor allem zur Region Hannover. Weiterhin ist es bereits durch den ÖPNV erschlossen. Das Logistik- und Industriezentrum Nienburg-Süd/Leeseringen sticht vor allem durch seine Anschlussmöglichkeit an die Binnenschiffahrt, den Schienen- und den Straßenverkehr (Trimodalität) heraus. Das Gebiet hat somit ein relativ hohes Potenzial, eine stadt- und umweltverträgliche gewerbliche Entwicklung zu ermöglichen.

³⁰ Masterprojekt (2020): Standortpotenzialbewertung überörtlicher Industrie- und Gewerbeflächen im Landkreis Nienburg/Weser, S. 5ff.

- Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof (Stadt Nienburg/Weser)

Das Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof zeichnet sich gegenüber den übrigen Standorten dadurch aus, dass es sich im zentralen Siedlungsgebiet des Mittelzentrums Nienburg befindet. Das Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof wird hinsichtlich seiner vorhandenen technischen Infrastruktur positiv bewertet. Aufgrund der bereits hohen Flächenbelegung im Gebiet Schäferhof werden wenig Möglichkeiten gesehen für eine weitere gewerbliche-industrielle Entwicklung gesehen. Aufgrund der Lage im Zentralen Siedlungsgebiet wird die Fläche nicht als Vorranggebiet festgelegt.

- Interkommunales Gewerbegebiet an der B6

Für die Einrichtung eines interkommunalen Gewerbegebietes an der Bundesstraße B6 zwischen Langendamm und Meinkingsburg wird derzeit eine Potenzialfläche von ca. 600 ha untersucht. Aufgrund der angestrebten Flächengröße und der Länge an der vierspurigen B6 zwischen dem Mittelzentrum Nienburg und dem Oberzentrum Hannover verfügt die Fläche über ein im Landkreis einmaliges Potenzial zur Ansiedlung von großflächigen Gewerbe- und Industrieanlagen. Die Altlast auf einer kleinräumigen Teilfläche lässt sich durch eine geringfügige Anpassung des Suchraumes einfach bewältigen. Bei der technischen Infrastruktur ist insbesondere die direkte Lage an der B6, einer wichtigen Verkehrsachse mit einer direkten Güterverkehrsanbindung an das überregionale Straßennetz, positiv. Auch eine bereits bestehende Breitbandanbindung entspricht für den Standort. Außerdem verfügt das Gebiet über ein geringes Konfliktpotenzial im Hinblick auf naturräumliche Restriktionen oder der Distanz zu Wohnnutzungen. Mit einer Fahrdauer von 48 Minuten zum Zentrum Hannover und 12 Minuten nach Nienburg verfügt das Gebiet im Vergleich zu den anderen Flächen über eine hervorragende Erreichbarkeit. Aufgrund dieser Eigenschaften wird die Fläche als Vorbehaltsgebiet für Industrie und Gewerbe festgelegt und in der Zeichnerischen Darstellung dargestellt.

Zu 2.1.7 Entwicklung von Standorten für den Tourismus und die Erholung

Zu 2.1.7 01 Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus

Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus

Die Festlegung der Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus verfolgt das Ziel, Schwerpunktstandorte mit entsprechender Ausstattung und Bedeutung im regionalen Tourismus zu sichern und zu entwickeln sowie diese vorausschauend vor Beeinträchtigungen durch konkurrierende Nutzungen zu schützen.

Das Planzeichen wird standortbezogen auf den Hauptort einer Kommune plaziert. Bei Einheitsgemeinden wie den Städten Nienburg und Rehburg-Loccum ist dies die Ortsteilenebene und bei den Samtgemeinden Grafschaft Hoya und Mittelweser die jeweilige Mitgliedsgemeinde. Ausschlaggebendes Kriterium bei der Vergabe des Planzeichens ist die wirtschaftliche Bedeutung des Tourismus in den jeweiligen Orten (Übernachtungszahlen).

Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus besitzen eine regionale bzw. überregionale Bedeutung für den Tourismus. Aufgrund der Steuerungsfunktion der Festlegung ist an diesen Standorten eine Konzentration des regionalen Tourismusangebotes zu sichern und zu entwickeln. Hierzu soll eine vielfältige und attraktive Erholungs- und Tourismusedinfrastruktur vorgehalten sowie gezielt und qualitativ hochwertig weiterentwickelt werden. Darüber hinaus soll für alle Bevölkerungsgruppen eine gute Erreichbarkeit, insbesondere mit dem ÖPNV, sichergestellt sein. Finanzielle Fördermöglichkeiten im Bereich Tourismus sollen konzentriert auf diese Standorte gelenkt werden. Raumbedeutende Planungen und Maßnahmen sind mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus abzustimmen.

Auf kommunaler Ebene soll im Rahmen der Bauleitplanung oder touristischer Entwicklungskonzepte die Erholungsfunktion bzw. der Tourismus gestärkt werden. Dies soll nicht nur ortsbezogen erfolgen, sondern die Entwicklung des gesamten Stadt- bzw. Samtgemeindegebiets einbeziehen. Darüber hinaus soll die Vernetzung benachbarter Kommunen und touristischer Akteure ausgebaut und gemeinsame Konzepte und Maßnahmen erarbeitet und umgesetzt werden.

Standorte mit der Schwerpunktaufgabe Tourismus – Einzelbegründungen:

T	Standort: Stadt Hoya/Weser	Verwaltungszugehörigkeit: Samtgemeinde Grafschaft Hoya
Kriterien und Begründungen		
Mindestkriterien		Begründung
✓ Wirtschaftliche Bedeutung des Tourismus	Ca. 66.300 Übernachtungen in der Samtgemeinde Grafschaft Hoya, wovon das größte Übernachtungsangebot auf den Einzugsbereich des Grundzentrums Hoya entfällt (Stand 2018, MWT 03/2020).	
✓ Touristische Infrastruktur/ Entwicklungspotenzial	Grafenschloss Hoya, Sportboothafen, Segelflugplatz Hoya, Hotels, Gastronomie, Wohnmobilstellplatz, Anleger Weserschiffahrt, Sportboothafen, Weser-Radweg, Museumsbahn Kaffkieker Eystrup – Bruchhausen-Vilsen; Stiftskirche Bücken	
Auswahlkriterien		Begründung
✓ Zentralörtliche Bedeutung	Grundzentrum	
✓ Landschaftlich Umgebung	In Hoya und direkt angrenzend befinden sich Vorbehaltsgebiete Erholung in der Weserniederung	
✓ Anbindung an das regionale Erholungsnetz	Anbindung an den Radfernweg Weser-Radweg und das regional bedeutsame Rad- und Wanderwegenetz (u.a. Wolfstour und Meliorationsroute)	
✓ Erreichbarkeit mit ÖV	Busanbindung nach Eystrup/ Bahnhof: Anbindung an den Schienenverkehr in die Großräume Bremen und Hannover, touristische Sonderverkehre mit dem „Kaffkieker“ über Richtung Bruchhausen-Vilsen (Sonderfahrplan)	

T	Nr. 1	Standort: Stadt Nienburg/Weser	Verwaltungszugehörigkeit: Stadt Nienburg/Weser
Kriterien und Begründungen			
Mindestkriterien		Begründung	
✓ Wirtschaftliche Bedeutung des Tourismus	Ca. 79.000 Übernachtungen incl. Camping (Stand 2019, MWT 03/2020)		
✓ Touristische Infrastruktur/ Entwicklungspotenzial	Historische Altstadt, historische Stadtführungen, Museum Nienburg, Nds. Spargelmuseum, Polizeimuseum Niedersachsen, städtisches Theater, touristische Weserschiffahrt; Hotels, Pensionen etc., vielseitige Gastronomie, Mittelweser-touristik Info-Zentrale; Stadtfeste von überregionaler Bedeutung		
Auswahlkriterien		Begründung	
✓ Zentralörtliche Bedeutung	Mittelzentrum		
✓ Landschaftlich Umgebung	Stadt liegt in unmittelbarer Nähe eines Vorranggebiets landschaftsbezogene Erholung („Die Krähe“) und Vorbehaltsgebieten Erholung in der Weserniederung		
✓ Anbindung an regionales Erholungsnetz	Anbindung an die Radfernwege Weser-Radweg und Kulturroute und das regional bedeutsame Wanderwegenetz		
✓ Erreichbarkeit mit ÖPNV	Schienenverkehrsanbindung an die Großräume Hannover, Bremen und Minden; ZOB: Anbindung an regional bedeutsame Erholungsräume (u.a. Naturpark Steinhuder Meer)		

T	Standort: Gemeinde Landesbergen	Verwaltungszugehörigkeit: Samtgemeinde Mittelweser
----------	------------------------------------	---

Kriterien und Begründungen	
Mindestkriterien	Begründung
✓ Wirtschaftliche Bedeutung des Tourismus	Ca. 49.600 Übernachtungen (Stand 2016); Samtgemeinde Mittelweser ges.: rd. 76.000 Übernachtungen (Stand 2018); ein großer Teil der Übernachtungen rekrutiert sich aus dem Festival „ConQuest of Mythodea“ im Ortsteil Brokeloh, s.u. (MWT, 03/2020)
✓ Touristische Infrastruktur/ Entwicklungspotenzial	Historischer Mühlenplatz, Schiffsanleger Weserschiffahrt; , Reisemobilstellplatz, überregionales Reiseziel „Golddorf“ Brokeloh mit Rittergut und Wasserburg, Blaubeerhof; jährlich stattfindende 5-tägige touristische Großveranstaltung „ConQuest of Mythodea“ mit rd. 10.000 Besuchern
Auswahlkriterien	Begründung
✓ Zentralörtliche Bedeutung	Grundzentrum
✓ Landschaftlich Umgebung	Unmittelbare Nähe zu "Vorbehaltsgebieten Erholung" (LSG Meerbachniederung u. Hohenriepe-Hüttenmoor)
✓ Anbindung an regionales Erholungswegenetz	Anbindung an den Radfernweg Weser-Radweg und das regional bedeutsame Rad- und Wanderwegenetz
✓ Erreichbarkeit mit ÖV	Busanbindung von/nach Nienburg und Leese, von dort Anbindung an den Schienenverkehr in die Großräume Bremen, Hannover und Minden

T	Nr.	Standort:	Verwaltungszugehörigkeit:
	2	Loccum	Stadt Rehburg-Loccum
Kriterien und Begründungen			
Mindestkriterien		Begründung	
✓ Wirtschaftliche Bedeutung des Tourismus	Ca. 50.100 Übernachtungen in der Stadt Rehburg-Loccum (Stand 2019 (MWT 03/2020), wovon ein großer Anteil auf das Grundzentrum Loccum entfällt		
✓ Touristische Infrastruktur/ Entwicklungspotenzial	Überregional bedeutsames Kulturgut Kloster Loccum, Evang. Heimvolkshochschule Loccum; regional bedeutsame Sportanlage Golfplatz Loccum; Hotel; Ferienwohnungen; Gastronomien		
Auswahlkriterien		Begründung	
✓ Zentralörtliche Bedeutung	Grundzentrum		
✓ Landschaftlich Umgebung	Lage im Naturpark Steinhuder Meer; unmittelbare Nähe zu einem "Vorranggebiet landschaftsbezogene Erholung" (LSG Rehburger Berge) und „Vorbehaltsgebiet Erholung“ (LSG Sündern), Klosterwald, Nähe zum Steinhuder Meer		
✓ Anbindung an regionales Erholungswegenetz	Anbindung an das regional bedeutsame Rad- und Wanderwegenetz: u.a. Pilgerwege: Loccum- Volkenroda, Sigwardsweg und <i>Loccum-Mariensee</i> ; Verbindung zum Rundweg Naturpark Steinhuder Meer		
✓ Erreichbarkeit mit ÖPNV	Busanbindung von/nach Nienburg, Wunstorf, Neustadt a.Rbge. von dort Anbindung an Schienenverkehr in die Großräume Hannover, Bremen und Minden		

Zu 2.1.7 02 Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung

Die Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung sind Ortsteile mit einer regionalen Bedeutung für die Erholungsfunktion. Für diese Standorte erfolgt zunächst eine Prüfung anhand der Kriterien für das Planzeichen „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus“. Erfüllt der Standort diese Kriterien nicht, erfolgt die Prüfung als „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung“. Die Planzeichen unterscheiden sich hinsichtlich ihrer wirtschaftlichen Bedeutung und der Abhängigkeit von der landschaftlichen Einbindung, welche bei touristischen Standorten nicht zwangsläufig ist. Die Planzeichen schließen sich daher gegenseitig aus.

Das Planzeichen „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung“ wird auf den Hauptort der jeweiligen Gemeinde plziert. Bei Einheitsgemeinden wie der Stadt

Rehburg-Loccum ist dies die Ortsteilebene (Bad Rehburg) und bei den Samtgemeinden die jeweiligen Mitgliedsgemeinde. Ausschlaggebendes Kriterium ist die erholungsbezogene Infrastruktur und die Nähe zu landschaftliche attraktiven Erholungsräumen.

Standorte mit der Schwerpunktaufgabe Erholung – Einzelbegründungen:

E	Standort: Bücken	Verwaltungszugehörigkeit: Samtgemeinde Grafschaft Hoya
Kriterien und Begründungen		
<i>Mindestkriterien</i>		<i>Begründung</i>
✓ Kein Standort mit der Entwicklungsaufgabe Tourismus	vgl. 2.1.7 01	
✓ Landschaftliche Umgebung	Gemeinde liegt in der Nähe eines Vorbehaltsgebiets Erholung	
✓ Erholungsinfrastruktur mit regionaler Bedeutung	Historischer Ortskern mit der Stiftskirche Bücken: Dom der Grafschaft Hoya, regional bedeutsames Kulturgut; Kunst-Atelier, Gastronomien, Pensionen.	
<i>Auswahlkriterien</i>		<i>Begründung</i>
✓ Anbindung an das regionale Erholungswegenetz	Anbindung an den Radfernweg Weser-Radweg	
✓ Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln	Werktags Busanbindung nach/von Hoya und Nienburg, von dort Anbindung an den Schienenverkehr in die Großräume Hannover, Bremen und Minden	

E	Nr. 6	Standort: Eystrup	Verwaltungszugehörigkeit: Samtgemeinde Grafschaft Hoya
Kriterien und Begründungen			
<i>Mindestkriterien</i>		<i>Begründung</i>	
✓ Kein Standort mit der Entwicklungsaufgabe Tourismus	vgl. Pkt. 2.1.7 01		
✓ Landschaftliche Umgebung	Lage an Vorbehaltsgebieten Erholung in der Weserniederung		
✓ Erholungsinfrastruktur mit regionaler Bedeutung	Senf- und Ölmühle (industriehistorischer Standort mit der ältesten noch in Betrieb befindlichen Ölmühle, Betriebsbesichtigungen, Direktvertrieb), Galerie-Holländer-Windmühle, Naturfreibad, Museumsbahn "Kaffkieker"		
<i>Auswahlkriterien</i>		<i>Begründung</i>	
✓ Anbindung an das regionale Erholungswegenetz	Anbindung an den Radfernweg Weser-Radweg und das regional bedeutsame Rad- und Wanderwegenetz		
✓ Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln	Stündliche Anbindung an den Schienenverkehr in die Großräume Bremen und Hannover; werktags Busanbindung von/ nach Hoya, touristische Sonderverkehre mit dem „Kaffkieker“ über Hoya Richtung Bruchhausen-Vilsen (Sonderfahrplan)		

E	Nr. 7	Standort: Drakenburg	Verwaltungszugehörigkeit: Samtgemeinde Heemsen
Kriterien und Begründungen			
<i>Mindestkriterien</i>		<i>Begründung</i>	
✓ Kein Standort mit der Entwicklungsaufgabe Tourismus	vgl. Pkt. 2.1.7 01		
✓ Landschaftliche Umgebung	Lage an Vorbehaltsgebieten Erholung in der Drakenburger Marsch		
✓ Erholungsinfrastruktur mit regio-	Regional bedeutsames Kulturdenkmal „Weserrenaissance-Torbogen“,		

naler Bedeutung	Heimatmuseum, Wassarium (Wassererlebnispark des Wasserverbandes), Kartodrom (Indoor); Gastronomien
Auswahlkriterien	Begründung
✓ Anbindung an das regionale Erholungswegenetz	Anbindung an den Radfernweg Weser-Radweg und an das regional bedeutsame Rad- und Wanderwegenetz
✓ Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln	Werktags Busanbindung von/nach Nienburg, dort Anbindung an den Schienenverkehr in die Großräume Hannover, Bremen und Minden

E	Nr. 10	Standort: Marklohe	Verwaltungszugehörigkeit: Samtgemeinde Marklohe
Kriterien und Begründungen			
<i>Mindestkriterien</i>		<i>Begründung</i>	
✓ Kein Standort mit der Entwicklungsaufgabe Tourismus	vgl. Pkt. 2.1.7 01		
✓ Landschaftliche Umgebung	Lage an Vorbehaltsgebieten Erholung, u.a. LSG „An der Schleifmühle“		
✓ Erholungsinfrastruktur mit regionaler Bedeutung	Regional bedeutsames Baudenkmal Kirche St. Clemens Romanus; Freilichtbühne (nördlicher Ortsausgang, 800 Plätze), Freibad, Wassermühle Oyle, Archäologisches Denkmal in Lemke, Gastronomien		
<i>Auswahlkriterien</i>		<i>Begründung</i>	
✓ Anbindung an das regionale Erholungswegenetz	Verbindung zum Radfernweg Weser-Radweg und Anbindung an das regionale Rad- und Fußwanderwegenetz		
✓ Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln	Werktags Busanbindung von/nach Nienburg, dort Anbindung an den Schienenverkehr in die Großräume Hannover, Bremen und Minden		

E	Nr. 9	Standort: Liebenau	Verwaltungszugehörigkeit: Samtgemeinde Liebenau
Kriterien und Begründungen			
<i>Mindestkriterien</i>		<i>Begründung</i>	
✓ Kein Standort mit der Entwicklungsaufgabe Tourismus	vgl. Pkt. 2.1.7 01		
✓ Landschaftliche Umgebung	Lage an Vorbehaltsgebieten Erholung (u.a. LSG „Auetal unterhalb Liebenau“)		
✓ Erholungsinfrastruktur mit regionaler Bedeutung	Wassermühle, Heimathaus, Altsachsen-Gräberfeld (nördlich von Liebenau), Scheunenviertel "Vor dem Pennigseher Tor" (Kultur- und Veranstaltungszentrum); Gastronomien		
<i>Auswahlkriterien</i>		<i>Begründung</i>	
✓ Anbindung an das regionale Erholungswegenetz	Verbindung zum Radfernweg Weser-Radweg (Alternativroute) und Anbindung an das regionale Rad- und Fußwanderwegenetz		
✓ Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln	Werktags Busanbindung von/nach Nienburg, dort Anbindung an den Schienenverkehr in die Großräume Hannover, Bremen und Minden		

E	Nr. 3	Standort: Steyerberg	Verwaltungszugehörigkeit: Flecken Steyerberg
Kriterien und Begründungen			
<i>Mindestkriterien</i>		<i>Begründung</i>	
✓ Kein Standort mit der Entwicklungsaufgabe Tourismus	vgl. Pkt. 2.1.7 01		
✓ Landschaftliche Umgebung	Lage an großräumigen Vorbehaltsgebieten Erholung (u.a. LSG „Schierholz“)		
✓ Erholungsinfrastruktur mit regionaler Bedeutung	Historischer Ortskern: Jacobiinsel mit Amtshof, Auebrücke und Meyersiekscher Wassermühle; Gastronomien.		

<i>Auswahlkriterien</i>		<i>Begründung</i>	
✓	Anbindung an das regionale Erholungswegenetz	Verbindung zum Radfernweg Weser-Radweg (Alternativroute) und Anbindung an das regionale Rad- und Fußwanderwegenetz	
✓	Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln	Werktags Busanbindung von/nach Nienburg, dort Anbindung an den Schienenverkehr in die Großräume Hannover, Bremen und Minden	
	Nr. 4	Standort: Stolzenau	Verwaltungszugehörigkeit: Gemeinde Stolzenau
Kriterien und Begründungen			
<i>Mindestkriterien</i>		<i>Begründung</i>	
✓	Kein Standort mit der Entwicklungsaufgabe Tourismus	vgl. Pkt. 2.1.07	
✓	Landschaftliche Umgebung	Lage an großräumigen Vorranggebieten Natur und Landschaft in der Weserniederung; südlich Vorbehaltsgebiet Erholung	
✓	Erholungsinfrastruktur mit regionaler Bedeutung	Historischer Ortskern, u.a. mit gedrehtem Kirchturm, Freihof Münchhausen, Heimatmuseum, Anleger Weserschiffahrt, Freibad, Gastronomien, Tourismus-Info am Weser-Radweg.	
<i>Auswahlkriterien</i>		<i>Begründung</i>	
✓	Anbindung an das regionale Erholungswegenetz	Anbindung an Radfernweg Weser-Radweg und das regionale Rad- und Fußwanderwegenetz	
✓	Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln	Werktags Busanbindung von/nach Nienburg, dort Anbindung an den Schienenverkehr in die Großräume Hannover, Bremen und Minden	

	Nr. 2	Standort: Bad Rehburg	Verwaltungszugehörigkeit: Stadt Rehburg-Loccum
Kriterien und Begründungen			
<i>Mindestkriterien</i>		<i>Begründung</i>	
✓	Kein Standort mit der Entwicklungsaufgabe Tourismus	vgl. Pkt. 2.1.7 01	
✓	Landschaftliche Umgebung	Lage im Naturpark Steinhuder Meer; Direkte Nähe zu Vorbehaltsgebieten Erholung und Vorranggebiet Erholung „Rehburger Berge“	
✓	Erholungsinfrastruktur mit regionaler Bedeutung	Historische Kuranlage mit Museum, Gastronomien	
<i>Auswahlkriterien</i>		<i>Begründung</i>	
✓	Anbindung an das regionale Erholungswegenetz	Anbindung an das regional bedeutsame Rad- und Wanderwegenetz: u.a. Pilgerwege: Loccum- Volkenroda, Sigwardsweg und <i>Loccum-Mariensee</i> ; Verbindung zum Rundweg Naturpark Steinhuder Meer	
✓	Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln	Busanbindung von/nach Nienburg, Wunstorf, Neustadt a.Rbge. von dort Anbindung an Schienenverkehr in die Großräume Hannover, Bremen und Minden	

Zu 2.2 Entwicklung der Daseinsvorsorge und der Zentralen Orte

Zu 2.2 01 Daseinsvorsorge und Versorgungsstrukturen

Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse

Sowohl im Grundgesetz³¹ und als auch im Raumordnungsgesetz³² ist das Ziel verankert, auf gleichwertige Lebensbedingungen hinzuwirken. Dabei soll der Leitvorstellung einer

³¹ § 72 Abs. 2 GG

³² § 1 Abs. 2ROG

"dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnissen in den Teilräumen" gefolgt werden. Die Versorgung mit Dienstleistungen und Infrastrukturen der Daseinsvorsorge, eine wettbewerbsfähige und räumlich ausgewogene Wirtschaftsstruktur und wirtschaftsnahe Infrastruktur sowie ein ausreichendes und vielfältiges Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen stehen im Fokus dieser Ordnungsaufgabe.

Im Kreisgebiet gibt es durch die Lage der Siedlungen, die Raumstruktur, aber auch traditionell bedingt unterschiedliche Lebens- und Rahmenbedingungen. So bestehen Unterschiede in den lokalen Einkommens- und Beschäftigungsmöglichkeiten sowie bei den Mobilitätschancen und beim Zugang zu Angeboten der Grundversorgung und Daseinsvorsorge. In den peripheren, dünn besiedelten Räumen des Kreisgebietes gelingt es kaum, jüngere, gut ausgebildete Menschen vor Ort zu halten. Die größeren Zentralen Orte, allen voran das Mittelzentrum Nienburg, können teilweise vom Zuzug qualifizierter Menschen aus anderen Regionen profitieren.

Die Bundesregierung hat per Kabinettsbeschluss vom 18. Juli 2018 die Kommission "Gleichwertige Lebensverhältnisse" eingesetzt. Ihre Aufgabe ist es, Handlungsempfehlungen mit Blick auf unterschiedliche regionale Entwicklungen und den demografischen Wandel in Deutschland erarbeiten. Ihre Analysen und Empfehlungen wurden der Kommission mit mehreren thematischen Abschlussberichten im Mai 2019 vorgelegt. Zu den wesentlichen Zielen zählt die Verbesserung der Anbindung der ländlichen Räume sowie insbesondere ein flächendeckender Zugang zu einem leistungsfähigen Internet und Mobilfunknetz. Mobilität und Erreichbarkeit spielen bei der Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse ebenfalls eine wichtige Rolle, denn sie sind Voraussetzungen für gesellschaftliche Teilhabe, für Wirtschaftswachstum, Beschäftigung und Wohlstand³³.

Daseinsvorsorge und Erreichbarkeit

Daseinsvorsorge bezeichnet die Grundversorgung der Bevölkerung und Wirtschaft, die jedem zugänglich und die von der öffentlichen Hand oder in deren Auftrag bereitgestellt wird, so dass möglichst Chancengleichheit besteht.³⁴

Die 7 Grunddaseinsfunktionen der Münchener Schule der Sozialgeographie sind: Wohnen, Arbeiten, sich erholen, sich bilden, am Verkehr teilnehmen, in Gemeinschaft leben, ver- und entsorgen. Dementsprechend sind wesentliche Einrichtungen: Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung, Einzelhandelsbetriebe im Ort, Banken, Postdienstleistungen, Ärzte, Zahnärzte, Apotheken, Schulen, Krankenhäuser, Kitas, Sportplätze, Hallen- und Freibäder.

Vielfältige aktuelle und künftige Fragestellungen der räumlichen Planung erfordern eine regionale Perspektive, um nachhaltige Lösungen zu finden. Eine der drängendsten Herausforderungen, der nur auf regionaler Ebene und in enger Abstimmung aller Akteure nachhaltig begegnet werden kann, ist das Spannungsfeld aus demographischem Wandel, schwindenden finanziellen Ressourcen der öffentlichen Hand und regionaler Daseinsvorsorge.

Bevölkerungsrückgang, Alterung und der Abnahme von Mehrgenerationen-Haushalten verändern die Grundlagen der Daseinsvorsorge massiv. Die sinkende Nachfrage durch den Bevölkerungsrückgang schwächt die Auslastung und wirtschaftliche Tragfähigkeit von Einrichtungen und Diensten. Dadurch sind Anpassungsmaßnahmen zur Sicherung der

³³ Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat: Gleichwertige Lebensverhältnisse. <https://www.bmi.bund.de/DE/themen/heimat-integration/gleichwertige-lebensverhaeltnisse/gleichwertige-lebensverhaeltnisse-node.html>

³⁴ Winkel, R. (2018): Leistungsfähige Daseinsvorsorge und gleichwertige Lebensbedingungen im Spiegel demografischer Strukturen und Trends. In: DGD/BBSR-Dezembertagung 2018. Das neue Wachstum der Städte. Ist Schrumpfung jetzt abgesagt?

Daseinsvorsorge und zur Unterstützung älterer Menschen für eine selbständige Lebensführung nötig.

Angesichts der ungünstigen demographischen Prognosen ist davon auszugehen, dass sich die Angebote der Daseinsvorsorge zunehmend aus der Fläche zurückziehen und die zurückzulegenden Wege zu ihnen noch weiter werden.

Insbesondere für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen ergeben sich hieraus erhebliche Herausforderungen hinsichtlich der Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie einer adäquaten Teilhabe am gesellschaftlichen Leben. So stellt sich die Auslastung der Infrastruktur und öffentlichen Versorgungseinrichtungen für die Daseinsvorsorge als gravierendes Problem dar.

Die betriebswirtschaftlich bedingten Konzentrationsprozesse in der Infrastrukturversorgung und die geringen Handlungsspielräume in den kommunalen Haushalten erschweren die Sicherung der Daseinsvorsorge. Die Probleme häufen sich in den peripheren, dünn besiedelten Gebieten des Landkreises, wo Versorgungsniveau und –qualität am stärksten gefährdet sind. Im Vordergrund steht dabei die Versorgung der älteren Menschen, um ihren Anforderungen an eine selbständige Lebensführung bis ins hohe Alter gerecht zu werden. Durch die wachsende Zahl hochbetagter Menschen, von denen immer weniger im Familienverbund leben, ergeben sich zusätzliche Bedarfe und Anforderungen an eine wohnungsnah Grundversorgung, von der letztendlich die gesamte Bevölkerung profitiert.

Ferner ist die Erreichbarkeit der Infrastrukturangebote ein wichtiges Kriterium für die Qualität der regionalen Daseinsvorsorge und ein bedeutender Kostenfaktor für die öffentliche Hand sowie für den Bürger. Dabei stehen die Erreichbarkeiten in starker Wechselwirkung zu Standortentscheidungen und zur Nutzung von Infrastrukturen.

Eine zukunftsfähige Daseinsvorsorgeplanung muss deshalb die Erreichbarkeiten und deren jeweilige Veränderung kennen und bei unterschiedlichen Entscheidungen berücksichtigen.

Die Sicherung des Zugangs zu den benötigten Gütern und Dienstleistungen durch Präsenz vor Ort, Mobilitätsangebote oder die Unterstützung durch digitale Infrastrukturen, ist für die Qualität des Wohn- und Arbeitsstandorts und somit auch die regionalwirtschaftliche Entwicklung von entscheidender Bedeutung.

Zu 2.2 02 Angebote des allgemeinen täglichen Bedarfs

Die räumliche und organisatorische Bündelung von Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten sowie öffentlichen und privaten Serviceleistungen ist zur Sicherstellung der wohnortnahen Versorgung geboten. Die Versorgungsmittelpunkte können dazu beitragen, die Attraktivität der Ortsmitten zu steigern.

Um Versorgungsleistungen zu konzentrieren und zu bündeln, die Grundversorgung in den dünn besiedelten Räumen aufrecht zu erhalten sowie eine Vielfalt an Angeboten zu sichern, sollen Angebote an den am besten geeigneten Standorten vorrangig kombiniert werden. Dazu müssen Kooperationsformen zwischen verschiedenen Trägern privater und öffentlicher Infrastrukturen geschaffen werden, die die Stärkung und Sicherung der Versorgungseinrichtungen sowie eine branchenübergreifende Zusammenarbeit ermöglichen. Die Chance, private Träger zu neuen Kooperationsformen und Netzwerkbildungen ebenso wie zu neuen Organisations- und Angebotsstrukturen zu motivieren, wächst unter den Bedingungen der demographischen Entwicklung und der damit verbundenen sinkenden Tragfähigkeit traditioneller Angebotsformen.

Zur Sicherung einer zukunftsfähigen Daseinsvorsorge müssen sich Städte und Gemeinden über gemeinsame Infrastruktureinrichtungen abstimmen und gemeinsam Strategien auf Grundlage kommunaler integrierter Entwicklungskonzepte verfolgen.

Zu 2.2 03 Zentrale Orte

Zentrale-Orte-Konzept

Das Zentrale-Orte-Konzept geht in seinen Grundlagen auf die Theorien von Christaller³⁵ und Lösch³⁶ zurück und bildet eine wesentliche Grundlage für die Raumordnung in der Bundesrepublik Deutschland³⁷ und in Niedersachsen. Unter einem Zentralen Ort versteht man

- a) im allgemeinen Sinn eine Standortkonzentration verschiedener Einrichtungen, die Güter und Dienstleistungen für räumlich begrenzte Marktgebiete anbieten,
- b) im speziellen Sinn eine Siedlung hinsichtlich ihrer Versorgungsfunktion mit Gütern und Diensten, insbesondere für ihr Umland.³⁸

Das System der Zentralen Orte hat sich, seit es 1968 mit einer Entschließung der Ministerkonferenz für Raumordnung (MKRO) in die Raumordnung des Bundes und der Länder eingeführt wurde – bei Anpassung der damit verbundenen Zielaussagen an die sich ändernden Rahmenbedingungen – auch in Niedersachsen als bedeutendes und sachgerechtes Instrument der Daseinsvorsorge bewährt.

Die Zentralen Orte sind das siedlungsstrukturelle Grundgerüst für die Bewältigung regionaler Anpassungsprozesse bei der Infrastrukturversorgung und für die räumliche Organisation der Daseinsvorsorge³⁹. Die Versorgungsfunktion Zentraler Orte resultiert aus der Lokalisierung zentralörtlich relevanter und rangstufenspezifischer Einrichtungen⁴⁰. Zentralörtlich relevant sind all jene Einrichtungen, die

- auf den Endverbraucher ausgerichtet sind (haushaltsorientierte Dienstleistungen),
- nicht in jedem Ort verfügbar und damit „selten“ sind,
- ähnliche räumliche Standortmuster mit anderen „seltenen“ Einrichtungen aufweisen (Ko-Lokalisierung).

Das LROP legt für Niedersachsen eine dreiteilige, zentralörtliche Hierarchie fest. Während Oberzentren und Mittelzentren im LROP abschließend bestimmt werden, obliegt die Festlegung der Grundzentren den Trägern der Regionalplanung.

Das Zentrale-Orte-Konzept soll dazu beitragen, Potentiale zu bündeln, die Verflechtungsbereiche der Zentralen Orte (mit-) zu versorgen und die siedlungsstrukturelle Entwicklung auf die Zentralen Orte auszurichten⁴¹. Die Zentralen Orte nehmen insbesondere in dünn besiedelten Räumen einen wichtigen Stellenwert bei der Sicherung und Verbesserung der wohnstandortnahen Versorgung mit öffentlichen und privaten Gütern und Dienstleistungen ein.⁴²

³⁵ Christaller, W. (1933): Die Zentralen Orte in Süddeutschland. Eine ökonomische-geographische Untersuchung über die Gesetzmäßigkeiten der Verbreitung und Entwicklung der Siedlungen mit städtischen Funktionen.

³⁶ Lösch, A. (1940): Die räumliche Ordnung der Wirtschaft.

³⁷ Fuchs, O. (1999): Dynamisierung der Zentralen Orte in Niedersachsen – ein Zukunftskonzept. In: Neues Archiv 1/99, S. 13-27.

³⁸ Blotevogel, H.-H. (1995): Zentrale Orte. In: Handwörterbuch der Raumordnung, S. 1117-1124.

³⁹ Deutscher Bundestag (2017): Raumordnungsbericht 2017. Drucksache 18/13700.

⁴⁰ Terfrüchte, T. (2016): Empirische Befunde zum Zentrale-Orte-System in NRW. In: Neuaufstellung des Zentrale-Orte-Konzepts in NRW. Arbeitsberichte der ARL 17.

⁴¹ Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808): In § 2 Abs. 2 wird in Grundsatz Nr. 2 Raumordnungsgesetz gefordert, dass die Siedlungstätigkeit räumlich zu konzentrieren sei und vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte auszurichten sei.

⁴² Stiens, G. & D. Pick (1998): Die Zentralen Orte Systeme der Bundesländer. Aktuelle Strukturen und Steuerungsfunktionen. In: Raumforschung und Raumordnung 5/6. 1998, S. 421-434.

Indem das Zentrale-Orte-Konzept auf eine räumliche Optimierung der Versorgungsfunktionen abzielt und somit auch zur Vermeidung von Versorgungsverkehren beiträgt, unterstützt es nicht nur die Sicherung und Entwicklung leistungsfähiger Zentraler Orte, sondern auch eine am Prinzip der Nachhaltigkeit ausgerichtete Raum- und Siedlungsstrukturentwicklung. Das Zentrale-Orte-Konzept bietet somit für das Leitbild einer nachhaltigen Entwicklung einen räumlichen Orientierungsrahmen, der in den Handlungsfeldern Siedlungsstruktur, Verkehr, Versorgung und gewerbliche Wirtschaft Leitplanken vorgibt.⁴³

Mit dem Zentrale-Orte-Konzept sollen im Landkreis Nienburg/Weser folgende Funktionen erfüllt werden:

Ordnungsfunktionen

- Bündelung von Ressourcen an tragfähigen Standorten,
- Verhinderung von unerwünschten Entwicklungen an nicht-zentralen Standorten,
- Sicherung der Tragfähigkeit vorhandener Strukturen,
- Vermeidung von Kaufkraftabflüssen.

Entwicklungsfunktionen

- Stärkung der Zentren durch den Abbau von Defiziten,
- Schaffung von Angeboten an konkurrenzfähigen Standorten,
- Beseitigung von Versorgungsdefiziten,
- Vernetzung und Bündelung von Versorgungsstrukturen,
- Unterstützung alternativer Versorgungslösungen in Bereichen unterhalb der Tragfähigkeitsschwelle

Besonders in dünn besiedelten Teilen des Landkreises bilden die Zentralen Orte ferner Auffangpole, die durch Arbeitsplatzangebote und Versorgungssicherheit den drohenden Wegzug von Bevölkerung und Einrichtungen aufhalten oder begrenzen können. Daher ist es erforderlich, die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte im Landkreis Nienburg/Weser zu erhalten bzw. zu steigern, indem

- ihre Ausstattung mit zentralen Versorgungseinrichtungen weiterentwickelt wird,
- zentrale Versorgungseinrichtungen räumlich möglichst konzentriert eingerichtet werden,
- Wohn- und Arbeitsstätten in ausreichender Zahl bereitgestellt werden.

Zu 2.2 04 Mittelzentraler Verflechtungsbereich Nienburg

Gem. Kap. 2.2 03 S. Satz 3 LROP sollen in den Verflechtungsbereichen der Ober- und Mittelzentren zur Umsetzung der Erfordernisse der Raumordnung die Träger der Regionalplanung, die Städte und Gemeinden und sonstige maßgebliche öffentliche Stellen und Personen des Privatrechts zusammenarbeiten. Damit soll eine abgestimmte Regionalentwicklung zwischen verdichteten und ländlichen Räumen erleichtert werden.

Dies ist gem. Erläuterung zum LROP⁴⁴ vor allem relevant für Maßnahmen

- zur Entwicklung der Siedlungsstruktur, insbesondere zur zentralörtlichen Entwicklung, sowie zur interkommunalen Entwicklung von Gewerbegebieten,
- zur Entwicklung der Versorgungsstruktur, insbesondere zum großflächigen Einzelhandel und zum öffentlichen Personennahverkehr,
- zur Vernetzung der Freiraumstruktur sowie zur großräumigen Kompensation und

⁴³ Blotevogel, H.-H. et al. (2001): Fortentwicklung des Zentrale-Orte-Konzepts.

⁴⁴ Erläuterung zu Kap. 2.2 Ziffer 03, Satz 3

- zur Sicherung und Entwicklung von Standorten und Trassen für regionale und überregionale Infrastruktur.

Zu 2.2 05 Mittelzentrum Nienburg/Weser

Als Mittelzentrum wurde die Stadt Nienburg/Weser im Landes-Raumordnungsprogramm festgelegt. Der Standort ist in der Zeichnerischen Darstellung des LROP festgelegt. Hier sind zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf bereitzustellen.

Aufgrund der Einwohnerzahl in der Stadt und ihrem Umland, ihrer relativ reichlichen Ausstattung mit Versorgungs-, Bildungs- und kulturellen Einrichtungen, kann sie die Aufgabe eines Mittelzentrums gut erfüllen. Das Mittelzentrum Nienburg hat eine besonders hohe Bedeutung für die Versorgung seines Umlandes, da konkurrierende Mittelzentren (z.B. Verden, Sulingen, Neustadt am Rbg.) relativ weit entfernt sind.

Für den Landkreis Nienburg/Weser erfüllen die Oberzentren Hannover und Bremen oberzentrale Funktionen. Die benachbarten Mittelzentren Verden, Neustadt und Minden nehmen für Teile des Landkreises mittelzentrale Funktionen wahr.

Zu 2.2 06 Sicherung zentralörtlicher Einrichtungen und Angebote im Mittelzentrum Nienburg

Mit seinen zentralen Angeboten nimmt die Stadt Nienburg einen überörtlichen Versorgungsauftrag im Landkreis Nienburg wahr, der den gehobenen Bedarf bedient und über den Versorgungsauftrag der Grundzentren hinausgeht. Dazu zählen vor allem:

- höherwertige und spezialisierte Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen,
- Arbeitsplätze im industriell-gewerblichen und Dienstleistungsbereich sowie
- öffentliche Verwaltungs-, Bildungs-, Gesundheits-, Sozial-, Kultur- und Sporteinrichtungen.

Der gesamte Landkreis profitiert von einem stabilen und leistungsstarken Mittelzentrum, da es Einrichtungen und Angebote den regionalen Bedürfnissen entsprechend in angemessener Erreichbarkeit anbietet. Eine Chance kann dabei die relativ weite Entfernung von Oberzentren sein, die Teile der Nachfrage vor Ort bindet, die sonst in die Oberzentren abfließen würde.

Damit die mittelzentralen Einrichtungen und Angebote den Bedarf in allen Teilen des Landkreises Nienburg/Weser decken kann, muss das Zentrale Siedlungsgebiet des Mittelzentrums auch verkehrlich gut erreichbar sein.

Zu 2.2 07 Festlegung der Grundzentren

Grundsätzliches zur Festlegung der Grundzentren

Das LROP sieht entsprechend dem Auftrag der Daseinsvorsorge aus § 4 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes vor, dass es in jeder Gemeinde oder Samtgemeinde mindestens ein Grundzentrum geben soll, um so eine flächendeckende grundzentrale Versorgung für die Bevölkerung sicher zustellen.

Grundzentren sollen die umliegenden Orte durch ein relativ großes Infrastrukturangebot mitversorgen. Durch die Bündelung von Angeboten der Daseinsvorsorge entstehen Koppungsvorteile, wenn sich die Angebote gegenseitig stützen und die Nachfrage verstärken. Des Weiteren können Verkehrswege eingespart werden, wenn sich möglichst viele Erledigungen im Ortskern konzentrieren.

Das Versorgungsangebot Zentraler Orte soll möglichst langfristig gut und stabil bleiben trotz steigender Veränderungsdynamik in Demographie, Nachfrageverhalten, wirtschaftlichen Interessen und staatlicher Steuerung des Gemeinwohlinteresses.

Die Festlegung von Grundzentren ist für die Standortkommunen ein „Prädikat“ und kann Vorteile z.B. bei der Vergabe von Strukturfördermitteln zur Folge haben. Grundzentren bedeuten jedoch darüber hinaus einen Entwicklungsauftrag. Schwächere Grundzentren müssen gestärkt werden, um keine unvertretbaren Lücken im überörtlich bedeutsamen Infrastrukturangebot entstehen zu lassen bzw. sie zu schließen.

Kriterien für die Festlegung der Grundzentren

Die Einstufung als Zentrale Orte kann anhand verschiedener Kriterien im Vergleich der regional üblichen Infrastrukturausstattung erfolgen. Anhand einer Bandbreite von Kriterien werden daher Orte mit der höchsten Zentralität ermittelt.

Untersucht werden Kenndaten des Ortes zur:

- Ausstattung (Schule, ärztliche Versorgung, Arbeitsplätze, öffentliche Dienstleistungen und Einkaufsmöglichkeiten),
- Erreichbarkeit (ÖPNV- und Straßenanbindung) sowie
- Stabilität der Ausstattung (Bevölkerungsstärke, Konkurrenz durch die Nähe anderer Grundzentren).

Relevant ist nicht die Ebene der politischen Gemeinden, sondern die Ebene der Ortsteile. Dies vermeidet eine vermeintlich gute Bewertung von flächengroßen Einheitsgemeinden, deren Infrastruktur weiträumig verteilt ist und somit keine gute Erreichbarkeit und keine Bündelungsvorteile anbieten.

Bei der Festlegung der Grundzentren im Landkreis Nienburg/Weser wurden die in Abb. 2.2-1 dargestellten Voraussetzungen bzw. Kriterien zugrunde gelegt:

Beschreibende Darstellung

Zentralitätsbewertung der Ortsteile		Kriterium	Maßeinheit	SG Heemsen										SG Hoya										SG Liebenau										SG Marklohe										SG Mittelweser										Stadt Rehburg-Loccum										SG Steimbke									
				Heemsen	Drakenburg	Rohrsen	Haßbergen	Hoya	Bücken	Eystrup	Gandesbergen	Hämelnhausen	Hassel	Hilgemissen	Hoyerhagen	Schwerlingen	Warpe	Liebenau	Binnen	Penningsehl	Marklohe	Balge	Wietzen	Estorf	Husum	Landesbergen	Leese	Stolzenau	Rehburg	Loccum	Steimbke	Linsburg	Rodewald	Stöckse	Steyerberg	Uchte	Diepenau	Raddesdorf	Warmen																																		
Bevölkerungsstärke	Einwohnerzahl	> 1.000/2.500/4.000	EW	1111	1836	1097	1666	3868	2141	3398	474	587	1802	2208	938	793	731	3891	1028	855	4595	1771	2272	1213	1160	2234	1708	3684	3698	2957	2591	973	2638	1305	3099	4917	2086	2078	2489																																		
		ja/nein		X	X	X	X	X	X	X	-	-	X	X	-	-	-	X	X	-	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X																															
Singularität	Entfernung zum nächsten Grund- oder Mittelzentrum	> 5/10 km	km	10	4	1	4	9	4	9	3	5	3	5	5	9	9	9	4	7	5	8	8	3	11	8	4	8	13	3	14	10	9	4	8	13	16	7	7																																		
		ja/nein		X	-	-	-	X	-	X	-	-	-	-	-	-	X	X	X	-	X	-	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X																															
Gesundheit und Pflege	Apotheke	vorhanden	ja/nein	-	-	X	-	X	-	X	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	X	-	X	X	X	X	-	-	X	-	-	X	X	X	-	-																																	
	Allgemeinmedizin		ja/nein	X	-	-	X	X	-	X	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X																																
	Zahnmedizin		ja/nein	-	-	X	-	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X																															
	Tagespflege		ja/nein	-	-	X	-	-	X	-	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	X	X	-	-																																
Bildung	Kinderbetreuung	vorhanden	ja/nein	X	X	-	X	X	X	X	-	-	X	X	-	X	X	-	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X																																
	Grundschule		ja/nein	X	X	-	X	X	X	X	-	-	X	X	-	X	X	-	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X																															
Einzelhandel	Tankstellenshop, Kiosk etc.	vorhanden	ja/nein	-	X	-	-	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	-	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X																																
	Supermarkt > 600m² VKF		ja/nein	-	X	X	-	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X																															
	Verkaufsfläche		> 2.000 m²	ja/nein	-	-	-	-	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X																															
			> 5.000 m²	ja/nein	-	-	-	-	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X																														
Post, Bank	Anzahl Geschäfte	vorhanden	> 5	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	X	-	-	X	X	-	-	-	X	-	X	-	-	-	-	X	-	X																																	
			> 20	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																																	
			> 50	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																																
	Postfiliale		ja/nein	X	-	X	X	X	X	X	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	X	-	X	-	X	-	X	-	-	-	-	-	-																															
Arbeit	SB-Terminal (Bank)	vorhanden	ja/nein	-	-	X	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																																	
	Bankfiliale		ja/nein	-	-	X	X	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																																
Erreichbarkeit	Arbeitsmarktbedeutung (Einpender)	> 100/500	ja/nein	X	X	-	X	X	X	X	-	-	X	X	-	X	X	-	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X																																
	ÖPNV-Anbindung		ja/nein	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X																															
Verwaltung	Regio-Linie	vorhanden	ja/nein	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X																																
	Bundesstraße		ja/nein	X	X	X	X	-	-	X	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																															
Gesamt	Verwaltungseinrichtung/-sitz	vorhanden	ja/nein	-	-	X	-	X	-	X	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	X	-	X	X	-	X	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-																																	
	Polizeistation		ja/nein	-	-	X	-	X	-	X	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																																
Ergebnis	Zentralitätspunkte	Zentralitätsbewertung		11	10	12	11	25	15	23	3	2	7	6	2	5	3	24	3	5	25	5	13	7	11	22	15	27	26	20	22	5	20	3	22	27	19	5	12																																		
					GZ																																																																				

Abb. 2.2-1 Zentralitätsbewertung der Ortsteile im Landkreis Nienburg/Weser

Quelle: Eigene Darstellung.

Erläuterung der Kriterien

Bevölkerungsstärke:

- Viele Infrastrukturen benötigen eine Mindesteinwohnerzahl, die ihre Grundauslastung sicherstellt. Die Einwohnerzahl ist sehr wichtig für die Vielfalt und Stabilität des Angebots. Daher fließt dieses Kriterium doppelt in die Bewertung ein. 3.000 EW werden in Niedersachsen für Grundzentren empfohlen (vgl. NLT Planzeichenhilfe). Unter Berücksichtigung der geringe Einwohnerdichte im Landkreis, werden
 - 3 Punkte ab einer Einwohnerzahl von 4.000,
 - 2 Punkte ab 2.500 EW und
 - 1 Punkt ab 1.000 EWvergeben.

Singularität:

- Dieses Kriterium stellt dar, wie einzelstehend und dominant der Ort in seiner Umgebung ist und wird somit als Maß für die Maschenweite im Netz der Zentralen Orte gewertet. Die Verteilung der Grundzentren im Raum soll zwar keine Versorgungslücken entstehen lassen (zu weit entfernt), aber auch keine ungewollte Nachfragekonkurrenz fördern (zu dicht).
- Eine ausgewogene Verteilung der Grundzentren im Raum ist sehr wichtig für ein stabiles Netz Zentraler Orte. Daher fließt die Bewertung mit maximal 2 Punkten ein, wenn das nächste konkurrierende Zentrum ab 10 km entfernt ist. Über 5 km Entfernung bedeutet 1 Punkt.
- Berechnungsgrundlage ist die kürzeste Straßenverbindung zum nächsten Zentralen Ort, auch außerhalb des Landkreises Nienburg/Weser.

Gesundheit und Pflege:

- Aufgrund der Alterung der Bevölkerung nimmt die Bedeutung von Gesundheits- und Pflegeeinrichtungen zu. Grundzentren sollen zumindest eine allgemeine und eine zahnmedizinische Praxis sowie eine Apotheke besitzen (vgl. NLT Planzeichenkatalog).
- Auch Tages- und Altenpflegeheime sind für die Zentralität eines Ortes von Bedeutung. Sie sind attraktiver, wenn sie eine zentrale, gut erreichbare Lage haben.

Bildung:

- Wege zu Kindertagesstätte oder Schule werden täglich zurückgelegt und sollten daher möglichst kurz und gut an den ÖPNV angebunden sein. Ferner sollten sie sich gut mit den Wegen zur Arbeit oder weiteren Erledigungen (z.B. Einkäufe, Behördengänge) kombinieren lassen.
- Als Infrastruktur für lebenslanges Lernen wurden ferner Volkshochschulstandorte berücksichtigt.

Nahversorgung:

- Kernaufgabe von Grundzentren ist die Möglichkeit, sich mit Lebensmitteln und anderen Waren des täglichen Bedarfs versorgen zu können. Zentrale Orte versorgen benachbarte Orte mit. Der Verteilung des Einzelhandels ist im LK unausgewogen. Das Angebot in den Orten des Landkreises unterscheidet sich.

Post- und Bankfiliale:

- Filialen von Post- und Bankdienstleistungen werden dort angeboten, wo relativ hohe Besucherfrequenzen vorhanden sind und weisen demnach auf zentrale Standorte hin. Bei der Recherche erfasst wurden klassische Filialen mit persönlicher Beratung, nicht aber Räume mit Selbstbedienungsautomaten.

Arbeitsmarktbedeutung:

- Zentrale Orte müssen auch Arbeitsplätze in nennenswertem Umfang bieten. Die Mobilität zur Arbeit lässt sich dann leichter mit Schulwegen oder Erledigungsfahrten zu anderen Daseinsvorsorgeangeboten verbinden (Koppelungsvorteile) und Arbeitsmarkt und Versorgungsangebote unterstützen einander in der Nachfrage.
- Amtliche Daten liefert die Pendlerstatistik der Arbeitsagentur. Sie erfasst die Einpendler sowie Auspendler.

Erreichbarkeit:

- Die Anbindung in das überörtliche Verkehrsnetz ist ein geeignetes Kriterium für die Erreichbarkeit. Zentrale Orte dienen immer auch als Anknüpfungspunkt zu höheren Zentralen Orten, in diesem Fall an die umliegenden Mittelzentren. Eine hochwertige Verkehrsanbindung ist auch ein wichtiger Standortfaktor als Wohn- und Gewerbestandort.
- Eine relativ gute Erreichbarkeit des Ortsteils mit dem PKW wird angenommen, wenn der Ortsteil über eine Bundesstraße erschlossen ist.
- Vergleichbar wird eine relativ gute ÖPNV-Anbindung angenommen, wenn der Ortsteil von einer Regio-(Bus-)Linie angefahren wird. Ein Bahnanschluss wird als gleichwertig eingestuft.

Verwaltung:

- Zentrale Orte sind auch typische Standorte Öffentlicher Verwaltung. Angebote mit hohem Bürgerkontakt müssen auch ohne PKW gut erreichbar sein und sollten sich möglichst mit anderen Erledigungen verbinden lassen, können jedoch aufgrund des Personal- und Sicherheits-/Spezialtechnikbedarfs in kleineren Orten meist nicht vorgehalten werden.
- Aussagekräftig für die Zentralität eines Ortsteils ist eine Polizeistation bzw. ein Bürgerbüro (Verwaltungsstelle einer Samt-/Einheitsgemeinde mit nennenswerten Öffnungszeiten).

Erfüllt ein Ortsteil das Kriterium, erhält er einen Zentralitätspunkt (in der Tabelle mit X markiert). Die Summe aller Punkte dient als vereinfachtes Maß für die Zentralität eines Ortes.

Bewertung und Ergebnis:

Die höchste Anzahl an Zentralitätspunkten (ZP) erreichen die Orte Stolzenau und Uchte mit jeweils 27 ZP. Es folgen mit 26 ZP der Stadtteil Rehburg, mit 25 Marklohe und Hoya, mit 24 Liebenau, mit 23 Eystrup und mit jeweils 22 ZP Steyerberg, Steimbke und Landesbergen. Der Stadtteil Loccum und der Ort Rodewald erreichen jeweils 20 ZP. Die Orte Heemsen, Drakenburg und Rohrsen kommen gemeinsam auf 20 ZP. Dabei wurden die drei Orte in der Tabelle nebeneinander gelegt und es wurde pro erreichtes X in jeder Spalte auch nur ein 1 ZP maximal gewertet. Zum Beispiel wurde bei der ÖPNV Anbindung nur 1 ZP in das Wertesystem aufgenommen, obwohl alle drei Orte über eine Anbindung verfügen.

Alle übrigen Orte erreichen deutlich weniger als 20 Zentralitätspunkte. Die Kriterienauswahl macht somit eine deutliche Abgrenzung zwischen den Grundzentren und den nicht zentralen Orten sichtbar.

Keines der Grundzentren besitzt eine Versorgungsfunktion, die über das Maß eines Grundzentrums hinausgeht.

Zu 2.2 07 Zentrale Siedlungsgebiete

Zentrale Siedlungsgebiete sind die Teile des Siedlungsgebietes eines Mittel- oder Grundzentrums, in dem zentralörtliche Angebote und Einrichtungen und somit auch Einzelhandelsgroßprojekte konzentriert werden sollen. Der Begriff des zentralen Siedlungsgebietes wird in § 2 des NROG mit der Leitvorstellung aufgegriffen, dass die Entwicklung, Sicherung und Verbesserung der Grundstrukturen der Arbeitsplatz-, Bildungs- & Versorgungsangebote in der Regel auf die zentralen Siedlungsgebiete ausgerichtet werden soll.

Dabei sind diese standortgenau festzulegen, das heißt dass ein bestimmter Ortsteil bzw. zusammenhängende Ortsteile als zentrale Siedlungsgebiete die Funktion des Zentralen Ortes übernehmen. Hierdurch sollen leistungsfähige Zentrale Orte gesichert und entwickelt sowie die Voraussetzungen für ein ausgeglichenes, abgestuftes und tragfähiges Netz der städtischen und gemeindlichen Grundstrukturen geschaffen werden. In den Zentralen Orten soll die Sicherung und Entwicklung von Einrichtungen aus den Bereichen Einzelhandel, Wirtschaft, Kultur, Bildung, Gesundheitswesen, Verwaltung sowie Soziales erfolgen.

In der Regel deckt das Zentrale Siedlungsgebiet den zentralen Ort ab, da dieser bedeutende soziale, kulturelle, wirtschaftliche und administrative Einrichtungen bereithält. Das Zentrale Siedlungsgebiet kann auch städtebaulich nicht integrierte Lagen umfassen, da eine integrierte Lage für Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortiment (z.B. Möbelhäuser, Baumärkte) keine Bedingung ist. Siedlungsbezogene Freiräume wie z.B. Sportplätze und Kleingärten sind daher auch umfasst, nicht jedoch Außenbereiche nach § 35 Bau GB.

Festlegung der zentralen Siedlungsgebiete

Die Zentralen Siedlungsgebiete für die zentralen Orten im Landkreis Nienburg/Weser wurden anhand eines Kriterienkataloges festgelegt. Zunächst wurden die Zentralen Siedlungsgebiete durch Festlegungen und Darstellungen der gültigen Bebauungs- und Flächennutzungspläne abgegrenzt. Dabei wurden

- Wohngebiete
- Mischgebiete
- Gewerbegebiete (innerorts und am Ortsrand)
- entsprechende Bauleitplanungen, die sich noch im Verfahren befinden,

einbezogen. Ferner wurden die Ergebnisse städtebaulicher Entwicklungskonzepte und innergemeindlicher Zentrenkonzepte berücksichtigt.

Als weiteres Kriterium wurde die Objektart AX_Ortslage - laut des Objektkartenkataloges ATKIS eine im Zusammenhang bebaute Fläche – überprüft. Die Ortslage enthält neben „Wohnbaufläche“, „Industrie- und Gewerbefläche“, „Fläche gemischter Nutzung“, „Fläche besonderer funktionaler Prägung“ auch die dazu in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang stehenden Flächen des Verkehrs, von Gewässern, von Flächen, die von „Bauwerke und sonstige Einrichtungen“ für Erholung, Sport und Freizeit belegt sind, sowie von „Vegetationsflächen“. Die Grenze der Ortslage zur Feldlage oder zu Waldflächen wird in der Regel durch die Grenzen der bebauten Grundstücke unter Einbeziehung der Hofraumflächen und Hausgärten gebildet. Der Umring bildet einen geschlossenen Linienzug. Die Ortslage kann Objekte des Objektbereichs Vegetation als Inseln umschließen. In einigen Zentralen Orten überlagern sich zentrales Siedlungsgebiet und Vorranggebieten für industrielle Anlagen und Gewerbe. Je nach Größe und Charakter der Gebiete wird hier jeweils nur eine der beiden Festlegungen getroffen.

Abgrenzung der zentralen Siedlungsgebiete der zentralen Orten

Im Folgenden wird die Abgrenzung der Zentralen Siedlungsgebiete der Grundzentren (GZ) und des Mittelzentrums (MZ) Nienburg näher erläutert.

MZ Nienburg

Bei der Abgrenzung des Zentralen Siedlungsgebietes für das Mittelzentrum Nienburg/Weser wurde das Gelände der Bundeswehrkaserne im Langendamm nicht dazu gezählt. Im Flächennutzungsplan wird das Gelände als Sonderbaufläche ausgewiesen und dementsprechend nicht als Zentrales Siedlungsgebiet bewertet. Im Bereich Schäferhof sowie im Industriegebiet nördlich und südlich der Umgehungsstraße B6 werden Vorranggebiete für industrielle Anlagen und Gewerbe festgelegt. Darüber hinaus werden in Prinzenwerder und in Nienburg Nord Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe dargestellt.

GZ Diepenau

Südlich von Diepenau wurde das Wohngebiet „Am Knickkamp“ nicht zum Zentralen Siedlungsgebiet von Diepenau dazu gezogen, da ein zu großer räumlicher Abstand zum eigentlichen Zentralen Siedlungsgebiet besteht.

GZ Eystrup

Die Kläranlage und der Friedhof mit Gebäuden im Westen von Eystrup wurden nicht dem Zentralen Siedlungsgebiet zugeordnet. Darüber hinaus wurden am östlichen Rand von Eystrup landwirtschaftliche Flächen nicht als Zentrales Siedlungsgebiet bewertet, obwohl dadurch Lücken entstanden sind. Hierbei wurde sich vor allem an der AX_Ortslage orientiert, die ebenfalls diese Flächen ausspart. Eystrup Ost-Stockkämpe wird als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe dargestellt.

GZ Heemsen

Das Grundzentrum Heemsen besteht aus den drei Ortsteilen Heemsen, Rohrsen und Drakenburg. Lediglich die Zentralen Siedlungsgebiete von Drakenburg und Heemsen sind miteinander verbunden. Rohrsen befindet sich im Norden und ist nicht direkt an das Zentrale Siedlungsgebiet Heemsen-Drakenburg angeschlossen. In Rohrsen wurde der Friedhof nicht als Zentrales Siedlungsgebiet bewertet und ist daher auch nicht dargestellt. Die Besonderheit am Zentralen Siedlungsgebiet vom Grundzentrum Heemsen liegt darin, dass es sich weit verläuft ist und keinen richtigen Mittelpunkt darstellt.

GZ Hoya

Im Grundzentrum Hoya wurde das Zentrale Siedlungsgebiet rechts- und linksseitig der Weser festgelegt. Zwischen den Gewerbegebieten Hoya Ost und Hoya Nord findet eine Überschneidung mit Vorranggebieten für industrielle Anlagen und Gewerbe statt, sodass dort Hoya Ost als Vorranggebiet und Hoya Nord als Zentrales Siedlungsgebiet dargestellt wird. Der Friedhof und die Kläranlage im Westen vom Grundzentrum Hoya wurden nicht als Zentrales Siedlungsgebiet dargestellt.

GZ Marklohe

Das Zentrale Siedlungsgebiet von Marklohe beinhaltet nicht den Friedhof im Norden. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen in der Mitte von Marklohe werden als Zentrales Siedlungsgebiet dargestellt. Im Südosten von Marklohe grenzt die Kläranlage an, die nicht dem Zentralen Siedlungsgebiet zugeordnet wird. Das Gewerbegebiet Lemke wird als Zentrales Siedlungsgebiet abgebildet.

GZ Landesbergen

Im Norden von Landesbergen wurden das Schwimmbad sowie die Ortsrandbebauung zum Zentralen Siedlungsgebiet dazu gezählt. Ansonsten ist das Zentrale Siedlungsgebiet von Landesbergen sehr bündig und beinhaltet auch die Gewerbe- und Industriegebiete an den Ortsrändern von Landesbergen.

GZ Liebenau

Im Norden von Liebenau überlagert sich das Zentrale Siedlungsgebiet mit einem Vorranggebiet für industrielle Anlagen im Nordwesten von Liebenau. Im Endeffekt wird nur das Vorranggebiet industrielle Anlagen dargestellt.

GZ Rehburg-Loccum

Obwohl beide Stadtteile, Rehburg und Loccum, eine zentralörtliche Funktion haben, soll nur ein Grundzentrum festgelegt werden. Beide Stadtteile schließen nicht räumlich aneinander an und daher werden zwei Zentrale Siedlungsgebiete festgelegt. In Loccum wurde die Fläche um das Kloster herum als Zentrales Siedlungsgebiet bewertet sowie wurde das Wohngebiet entlang der Weserstraße im Norden an das Zentrale Siedlungsgebiet angeschlossen. Rehburg Nord wird als Vorranggebiet für industrielle Anlagen dargestellt, welches sich mit dem Zentralen Siedlungsgebiet überlappt. Dementsprechend wird dort das Zentrale Siedlungsgebiet nicht dargestellt.

GZ Rodewald

Das Zentrale Siedlungsgebiet vom Grundzentrum Rodewald stellt das Alleinstellungsmerkmal von Rodewald, das Straßendorf, eindrucksvoll dar. Das Zentrale Siedlungsgebiet

ist an der Hauptstraße entlang gezogen und hat im Norden und Süden eine Anhäufung des Siedlungsgebietes. In der Mitte von Rodewald zieht sich zudem ein Strang des Zentralen Siedlungsgebietes an der B 214 entlang.

GZ Steyerberg

Der Friedhof im Osten von Steyerberg wird nicht dem Zentralen Siedlungsgebiet zugeordnet. Das Zentrale Siedlungsgebiet von Steyerberg ist sehr zentriert, sodass lediglich ein Teil der Weser und anliegende Flächen nicht dazugezählt werden. In Steyerberg wird das Gewerbegebiet Am Hasenberge als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe dargestellt.

GZ Steimbke

In Steimbke wurde der komplette Ortsteil, der vor dem Kreisel abgeht und bis zum Wald verläuft, als Zentrales Siedlungsgebiet dargestellt. Die beiden größeren Teile des Zentralen Siedlungsgebietes sind nur durch eine Straße miteinander verbunden. Am östlichen Ortsrand von Steimbke wird das Gewerbegebiet Am Nordbruche als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe festgelegt und nicht als zentrales Siedlungsgebiet.

GZ Uchte

Im Grundzentrum Uchte wird der Friedhof als Zentrales Siedlungsgebiet abgebildet. Obwohl der Friedhof in anderen Grundzentren nicht innerhalb des Zentralen Siedlungsgebietes liegt. Dies begründet sich damit, dass der Friedhof direkt im Ortskern von Uchte verortet ist und Wohnbebauung an den Friedhof angrenzt. Daher würde eine Weißfläche innerhalb des Zentralen Siedlungsgebietes entstehen. Des Weiteren wird im Südosten von Uchte ein großer Gärtnereibetrieb in das Zentrale Siedlungsgebiet integriert und demzufolge dargestellt. Das Gewerbegebiet Am Richteberg wird hingegen nicht als zentrales Siedlungsgebiet festgelegt und somit als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe abgebildet.

Zu 2.2 08 Grundzentrale Verflechtungsbereiche der Zentralen Orte

Mit der Festlegung von grundzentralen Verflechtungsbereichen soll die Sicherung der Daseinsvorsorge zur Deckung des allgemeinen Grundbedarfs der eigenen Bevölkerung gesichert werden, indem eine annehmbare Erreichbarkeit entsprechender Versorgungseinrichtungen angestrebt wird. Damit soll dem kommunalverfassungsrechtlichen Auftrag der Daseinsvorsorge aus § 4 des Nds. Kommunalverfassungsgesetz Rechnung getragen werden. Dementsprechend soll nach Möglichkeit in jeder Gemeinde oder Samtgemeinde mindestens ein leistungsfähiges Grundzentrum vorhanden, um so eine flächendeckende grundzentrale Versorgung für die Bevölkerung sicherzustellen. Mittel- und Oberzentren nehmen für ihr eigenes Gemeinde- bzw. Samtgemeindegebiet ebenfalls die grundzentrale Versorgungsfunktion wahr.

Weil die Versorgungsstrukturen wesentlich durch die Kommunen, z.B. im Zuge der Bauleitplanung, bestimmt werden, ist es sinnvoll, die grundzentralen Verflechtungsbereiche der Grundzentren weitgehend an die administrativen Grenzen der Kommunen anzupassen. So gibt das LROP vor, dass der grundzentrale Verflechtungsbereich eines Zentralen Ortes maximal das Gemeinde- bzw. das Samtgemeindegebiet sein soll. In Samtgemeinden, in denen mehr als ein Grundzentrum festgelegt wird, soll sich der grundzentrale Versorgungsauftrag an dem jeweils zugeordneten Verflechtungsbereich ausrichten, der vom Träger der Regionalplanung im Benehmen mit der Gemeinde oder Samtgemeinde im Regionalen Raumordnungsprogramm zu bestimmen ist.

Für die Mehrzahl der Samt- und Einheitsgemeinden im Landkreis Nienburg/Weser ist nur ein Grundzentrum festgelegt. Hier ist das gesamte Gebiet der Verwaltungseinheit der grundzentrale Verflechtungsbereich.

In den Samtgemeinden Grafschaft Hoya, Steimbke und Uchte sind jeweils zwei Grundzentren festgelegt. Hier teilen sich je nach Lage der Grundzentren und Bevölkerungsschwerpunkten die Verflechtungsbereiche nach Mitgliedsgemeinden auf. Einzig die Zuordnung der Gemeinde Warmsen macht hier eine Ausnahme, weil sich die Verflechtungsbereiche der Grundzentren Uchte und Diepenau überschneiden. Daher umfassen die Verflechtungsbereiche dieser beiden Grundzentren jeweils 50% der Gemeinde. Für die Bewertung von neuen Einzelhandelsvorhaben ist dies praktikabel, da in der Regel die Einwohnerzahl und die Kaufkraft der Einwohnerschaft des Verflechtungsbereiches das wesentliche Kriterium ist.

Zu 2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels

Allgemeines zu Versorgungsstrukturen des Einzelhandels

Das niedersächsische Landesraumordnungsprogramm (LROP) trifft bereits umfangreiche und detaillierte Festlegungen zum Themenbereich Einzelhandel. Daher besteht nur ein geringer regionalspezifischer Bedarf an Anpassungen oder Präzisierungen.

Die hier widergegebenen LROP-Festlegungen sind aus dem LROP 2017 nachrichtlich übernommen. Gültig ist die jeweils aktuelle Fassung des LROP.

Ausgangslage im Einzelhandel

Digitalisierung, demografischer Wandel und intensiver Wettbewerb der Handelsformate prägen den Einzelhandel der letzten zwei Jahrzehnte. Anfänglich führten die Filialisierung und der Erfolg der Großflächenkonzepte dazu, dass der Anteil kleinbetrieblicher Fachgeschäfte im Gesamtmarkt kontinuierlich abnahm. Inzwischen ist mit dem Online-Handel ein weiterer Wettbewerber hinzugekommen, der so schnell wächst, dass er im Jahr 2019 10,8 % des gesamten deutschen Einzelhandelsvolumens ausmachte.

Zudem haben Veränderungen beim Informations- und Kaufverhalten der Konsumenten zur Folge, dass sich die gesamte Einzelhandelsbranche grundlegend wandelt. Ansprüche der Kundinnen und Kunden wachsen kontinuierlich. Bei ihrer Informationssuche und ihren Einkäufen wollen sie problemlos zwischen stationären und Online-Angeboten hin und her wechseln können. Dies fordert den Einzelhandel sowohl auf inhaltlicher als auch auf technologischer Ebene heraus, stationär wie online.

Die Veränderungen in der Branche haben zunehmend gesamtgesellschaftliche Folgen: Die (Nah-)Versorgung der Bevölkerung - gerade im ländlichen Umfeld - nimmt ab. Die handels-, freizeit- und gastronomiebezogene Vielfalt in Städten und Gemeinden schwindet. Die Anforderungen an die Beschäftigten im Einzelhandel steigen.⁴⁵

⁴⁵ Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (2017): Neue Perspektiven für den Einzelhandel. Handlungsempfehlungen der Dialogplattform Einzelhandel, S. 3

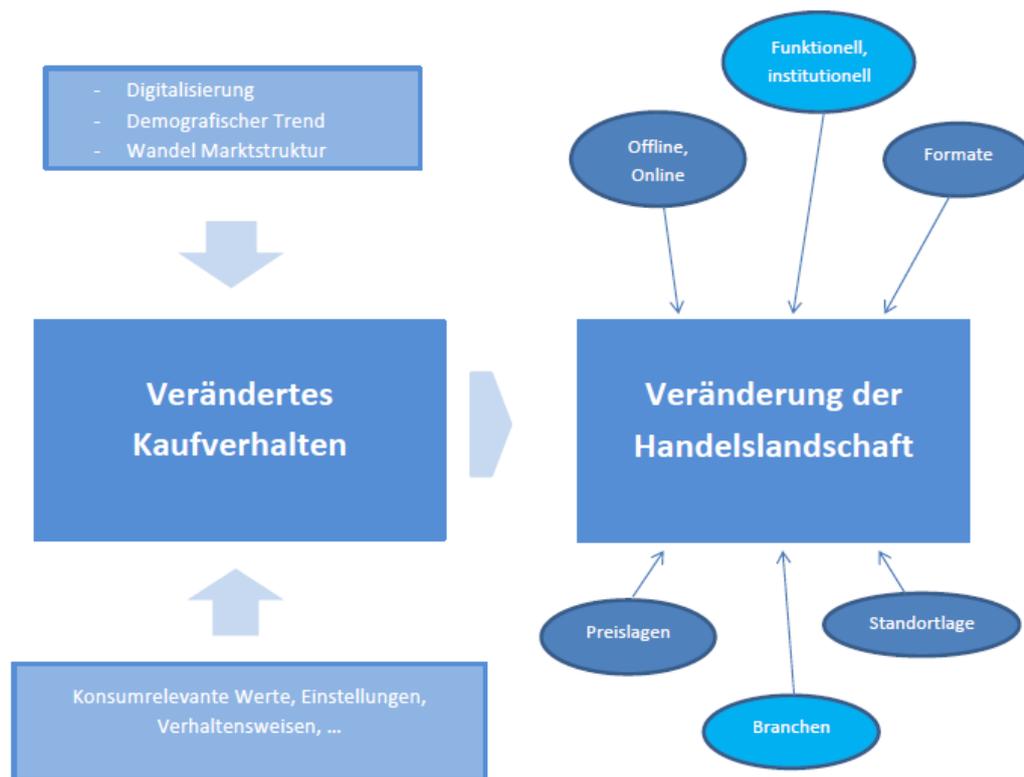


Abb. 2.3-1: Neue Perspektiven für den Einzelhandel.

Quelle: Eigene Darstellung nach Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (2017): Handlungsempfehlungen der Dialogplattform Einzelhandel, S. 3..

Aktuelle Entwicklungstendenzen in Einzelhandel/Nahversorgung

Basis der Grundversorgung ist das Angebot des Lebensmittel-Einzelhandels, v.a. der Supermärkte mit einem breiten Angebot an Gütern des täglichen Bedarfs. Diese Versorgungsangebote sollen weiterhin möglichst nahe an den Verbrauchern angesiedelt werden und damit gut zu erreichen sein.

Der Einzelhandel unterliegt derzeit einem starken Strukturwandel. Folgende Entwicklungen sind zu beobachten:

- Die starke Orientierung am PKW fördert verkehrsgünstig gelegene Versorgungsstandorte. Damit sind verkehrsgünstig gelegene Standorte nur gegenüber den Innenstädten im Vorteil.
- Die Verkaufsflächen von Einzelhandelsbetrieben sind in den letzten Jahren stark gestiegen, wodurch die Immobilien in den teilweise beengten Innenstädten gegenüber Standorten am Stadtrand unter Druck geraten.
- Im schärfer werdenden Verdrängungswettbewerb sind die überregionalen Filial-Anbieter oft besser positioniert als lokale Unternehmen. Dies kann auch einen Verlust an regionalem Engagement bedeuten.

Der Rückgang von stationären Versorgungsmöglichkeiten in der Fläche beeinträchtigt die Daseinsvorsorge. Die fehlende fußläufige Erreichbarkeit von Nahversorgung ist besonders problematisch für Bevölkerungsgruppen mit eingeschränkter Mobilität.

Die Entwicklung des Versorgungsangebots richtet sich in erster Linie nach marktwirtschaftlichen Prozessen. Fehlentwicklungen entstehen, wenn die Versorgungsmöglichkeiten in einzelnen Gebieten des Landkreises zu stark gefährdet/ eingeschränkt werden.

Die Entwicklungstendenzen im Einzelhandel beeinflussen die Lebensbedingungen auch indirekt. Folgen sind Leerstände in den Ortskernen, Landschaftsverbrauch durch Zersiedelung für Neubauprojekte sowie erhöhter PKW-Verkehr.

Parallel zu dieser Entwicklung nehmen die Möglichkeiten zu, sich auch ohne stationären Einzelhandel mit Angeboten des täglichen Bedarfs zu versorgen, beispielsweise über den Onlinehandel.

Außerdem steigt das Bewusstsein für die sozialen, ökologischen und regionalwirtschaftlichen Vorteile und Möglichkeiten, die die gesellschaftlichen Vorteile der Nahversorgung nicht nur für wenig mobile Bevölkerungsgruppen ausmachen, z.B. Nachbarschaftsläden.

Perspektiven für den ländlichen Raum

Verschiedenste Faktoren führen dazu, dass sich Versorgungsstrukturen in ländlichen Räumen, aber auch in manchen peripheren Stadtteilzentren ändern. Dazu zählen der Bevölkerungsrückgang und die veränderten Ansprüche der Verbraucherinnen und Verbraucher an Sortimentsbreite und –tiefe, die zunehmende Mobilität durch eine steigende Kaufkraft für Produkte des täglichen Bedarfs. So ist zu beobachten, dass sich Nahversorgungseinrichtungen – insbesondere der Handel mit Produkten des täglichen Bedarfs - zunehmend vor allem aus kleineren Orten in ländlichen Räumen zurückziehen. Daher stellt sich grundsätzlich in allen ländlichen Regionen und manchen peripheren Stadtteilzentren die Frage, wie die verbrauchernahe Grundversorgung heute und auch in Zukunft sichergestellt werden kann.

Aus Verbrauchersicht sind die Hauptkriterien bei der Wahl einer Einkaufsstätte die räumliche und zeitliche Erreichbarkeit (Wegezeiten, Öffnungszeiten), eine große Auswahl an Waren und Dienstleistungen, ein preisgünstiges Angebot sowie die Qualität und Frische der Waren. Daher stehen auch Handelsformate in ländlichen Räumen vor (wachsenden) Mindestanforderungen an Sortimentsbreite und –tiefe, Verkaufsflächen, Ladengestaltung und Öffnungszeiten.

Die wachsenden Mindestanforderungen der Verbraucher ziehen größer werdende Mindesteinzugsgebiete bzw. eine Ausdünnung in der Fläche nach sich. So sind bereits heute einige periphere Regionen in Deutschland nur sehr schwer kostendeckend zu versorgen. Vor allem vor dem Hintergrund des sich ändernden Konsumentenverhaltens und des demografischen Wandels ist davon auszugehen, dass sich diese Entwicklung weiter verschärfen wird.

Die Sicherung der Nahversorgung stößt insbesondere in ländlichen Regionen an betriebswirtschaftliche Grenzen. Hier liegen Gemeinden, in denen wegen ihrer geringen Größe keine wirtschaftlich tragfähige Nahversorgung aufrechterhalten werden kann, häufig in unmittelbarer Nachbarschaft. Ein Lösungsvorschlag liegt darin, durch Kooperation mehrerer Gemeinden ländliche Verknotungspunkte zu bilden. Diese sollen soweit möglich über die Lebensmittelversorgung hinausgehen (Kleinkaufhaus, Einbeziehung von Dienstleistungen) und die Möglichkeiten der Digitalisierung nutzen.

Ländliche Regionen können von der wachsenden Nachfrage der Verbraucherinnen und Verbraucher nach landwirtschaftlichen Produkten aus der Region profitieren. Diese Nachfrage können regionale Erzeuger und Händler bedienen, was die regionale Wertschöpfung erhöht. Das bedingt die Professionalisierung und Vernetzung regionaler Vermarktungsinitiativen, unter anderem mithilfe des Einsatzes digitaler Bausteine (zum Beispiel Informations- und Vermarktungsplattformen).

Die Versorgungsdichte im ländlichen Raum steht unter erheblichem Druck. Ohne Gegensteuerung wird sich die Nahversorgung- insbesondere in den peripheren, ländlichen Räumen weiter verschlechtern. Um die ländlichen Räume als Wirtschafts- und Handelsstandort zu stärken, besteht Handlungsbedarf auf mehreren Ebenen.

Die Digitalisierung wird auf verschiedenen Ebenen als relevanter Hebel zur Verbesserung und Sicherstellung der Nahversorgung in ländlichen Räumen angesehen. Denn Digitalisierung unterstützt die notwendige Vernetzung verschiedener Akteure. Digitalisierung kann dazu beitragen, infrastrukturelle Nachteile gegenüber Städten zu reduzieren und damit die Lebensqualität bzw. die Attraktivität als Wohnstandort zu erhalten bzw. zu erhöhen. Der Online-Handel ist möglicherweise für einige Regionen die einzige Chance. Um am Online-Handel adäquat teilnehmen zu können, ist ein rascher Breitbandausbau in allen Landes- teilen die zentrale Voraussetzung. Ein volkswirtschaftlicher Mehrwert ergibt sich aus der Digitalisierung allerdings nur dann, wenn die digitalen Angebote bestehende Strukturen in den ländlichen Räumen ergänzen und modernisieren, sie diese aber nicht substituieren.⁴⁶

Aufgabe und Steuerungsmöglichkeiten der Raumordnung

Die Raumordnung steuert vor allem durch Vorgaben auf Landesebene für die Genehmigung von großflächigem Einzelhandel. Am häufigsten werden derzeit die Erweiterungen mittelgroßer Supermärkte durchgeführt, die für die Nahversorgung wichtig sind, aber in Autokunden-orientierte Flächen wechseln und sich durch Flächenwachstum im Verdrängungswettbewerb stärken wollen.

Unternehmen richten den Standort dabei meist möglichst nach eigener Gewinnmaximierung aus. Die Raumordnung lenkt den Blick dabei auf die Versorgung der Bevölkerung und ergänzt somit die gesamtgesellschaftliche Perspektive.

Die Raumordnung unterstützt hier durch Beratung der Kommunen und Investoren bei Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben, durch Stellungnahmen, zu Planungen und Genehmigungen von Einzelhandelsvorhaben.

Zu 2.3 01 Sicherung des Einzelhandels

Im März 2018 hat die Firma Stadt und Handel⁴⁷ eine Aktualisierung und Fortschreibung von Einzelhandelsdaten für den Landkreis Nienburg/Weser vorgelegt, die auf Zählungen im Jahr 2016 beruhen. Insgesamt wurde eine Verkaufsfläche (VKF) von rund 213.000 m² berechnet⁴⁸, darunter fast die Hälfte in der Kreisstadt Nienburg. Etwas mehr als 1/3 der VKF konnte dem periodischen Bedarf zugerechnet werden, dementsprechend knapp 2/3 dem aperiodischen Bedarf, wie z.B. Kleidung, Medien und Technik, Spiele, Sport und Hobby, Einrichtungsbedarf. Im Vergleich zu den Erhebungen in den Jahren 2006 und 2011 hatte die VKF im Jahr 2016 leicht abgenommen (-1,4%). Diese Aussage trifft jedoch nicht für Waren des periodischen Bedarfes zu. In diesem Sektor hatte sich die VKF erhöht, vor allem im Bereich Lebensmittel. Durch die Abnahme der Einwohnerzahl hatte sich die VKF-Flächenversorgung aber sogar noch leicht erhöhen können. Sie erreichte 2016 einen Gesamtwert von 1,88 m² pro Einwohner.

Insgesamt wurde ein Einzelhandelsumsatz von knapp 600 Mio. €/a für 2016 geschätzt, wobei hiervon rd. 60% auf Waren des periodischen Bedarfes entfielen. Weil das Nachfragenvolumen gerade beim aperiodischen Bedarf deutlich höher ist als der Einzelhandelsumsatz, ergibt sich für diese Warengruppe eine Einzelhandelszentralität (EHZ) von 83%, wohingegen die EHZ für die periodischen Waren 99% erreicht. Damit erreicht die gesamte EHZ 92%. Auf regionaler und lokaler Ebene zeigen sich erhebliche Unterschiede in der Einzelhandelsversorgung. Während die Kreisstadt Nienburg besonders gut, sowohl mit Verkaufsflächen für periodische als auch für aperiodische Warengruppen ausgestattet ist

⁴⁶ Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (2017): Neue Perspektiven für den Einzelhandel. Handlungsempfehlungen der Dialogplattform Einzelhandel, S. 20 ff.

⁴⁷ Stadt + Handel (2018): Konsensprojekt Großflächiger Einzelhandel im erweiterten Wirtschaftsraum Hannover. Aktualisierung und Fortschreibung 2016. Der Landkreis Nienburg/Weser im Überblick.

⁴⁸ Kalthalle zur Hälfte und Außenverkaufsflächen zu einem Drittel gewertet.

und damit eine Handelszentralität von 162% erreicht, weisen zahlreiche Grundzentren erhebliche Defizite in ihrem Einzelhandelsangebot auf.

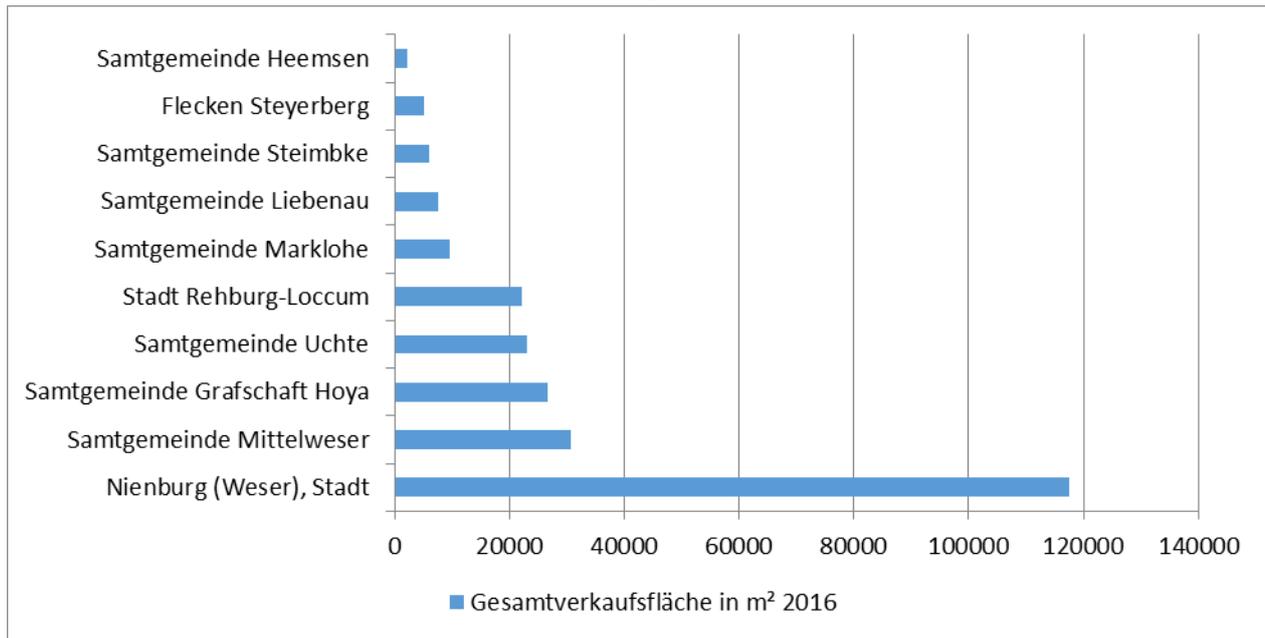


Abb. 2.3-2 Gesamtverkaufsfläche im Jahr 2016 nach Kommunen

Quelle: Stadt + Handel (2018)

Gleichwertige Lebensverhältnisse

Ziel der Raumordnung ist es, in allen Teilräumen des Landes gleichwertige Lebensverhältnisse zu schaffen und zu erhalten. Dazu zählt auch die möglichst gute Versorgung der Bevölkerung mit einem vielfältigen Angebot an Waren und Dienstleistungen des Einzelhandels in zumutbarer Entfernung zum Wohnort.

Waren, Dienstleistungen und Funktionen des Einzelhandels unterliegen erheblichen raumrelevanten marktwirtschaftlichen Veränderungsprozessen. Der anhaltend rasche Wandel bewirkt insbesondere auf grund- und mittelzentraler Ebene eine beschleunigte und tief greifende Umgestaltung der räumlichen Versorgungsstrukturen. Des Weiteren betrifft diese Umgestaltung auch die veränderungssensible wohnortbezogene Nahversorgung, die für eine flächendeckende Versorgung der Bevölkerung eine hohe Bedeutung hat. Daher gehört der Einzelhandel als Teil der Daseinsvorsorge in Bezug auf seine räumlichen Wirkungen zum Regelungsbereich der Raumordnung.

Zu 2.3 02 Einzelhandelsgroßprojekte

Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 BauNVO einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren. Einzelhandelsgroßprojekte sind dadurch gekennzeichnet⁴⁹, dass es sich um großflächigen Einzelhandel, der als raumbedeutsam eingestuft werden kann, handelt. Einzelhandel liegt vor, wenn Waren an nicht-gewerbliche Kunden, das heißt End- und Letztverwender verkauft werden. Großflächig sind Vorhaben, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. Dieser Grenzwert wurde im Zuge der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts festgelegt⁵⁰, das als Leitsatz festgestellt hat, dass Einzel-

⁴⁹ Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2017): Arbeitshilfe Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP.

⁵⁰ BVerwG 24.11.2005, 4 C 10.04

handelsbetriebe großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO sind, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. Durch den Verweis des LROP auf § 11 Abs. 3 BauNVO gilt die zu dieser Vorschrift ergangene Rechtsprechung auch für die niedersächsische Raumordnung. Nach Auffassung des BVerwG sind bei der Berechnung der Verkaufsfläche auch die Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen, der Kassenvorraum (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials) sowie ein Windfang einzubeziehen (siehe oben).

Da die Baunutzungsverordnung unterstellt, dass bei Überschreitung einer Geschossfläche von 1.200 m² durch großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe Auswirkungen nicht nur unwesentlicher Natur auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu erwarten sind (sogenannte Regelvermutung)⁵¹, kann in diesen Fällen von einer Raumbedeutsamkeit ausgegangen werden.

Einzelhandelsgroßprojekte sind nicht nur Neuerrichtungen, sondern auch Erweiterungen oder Änderungen von bestehenden Einzelhandelsbetrieben. Maßgeblich für die Beurteilung ist das Einzelhandelsgroßprojekt als Gesamtvorhaben in der Gestalt nach Realisierung der Erweiterung oder Änderung⁵².

Nach § 1 Abs. 4 BauGB ist jede Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung anzupassen. Dabei ist es unerheblich, ob ein komplett neues Einzelhandelsprojekt geplant wird oder ein bestehendes Einzelhandelsprojekt erweitert werden soll.

Konsensprojekt Großflächiger Einzelhandel

Im Rahmen des heutigen Netzwerkes Erweiterter Wirtschaftsraum Hannover haben sich im Jahr 1998 das Städtenetz EXPO-Region (Städte Celle, Hameln, Hannover, Hildesheim, Peine, Stadthagen, Nienburg/Weser und Walsrode) und die Landkreise Celle, Hameln-Pyrmont, Schaumburg, Hildesheim, Nienburg/Weser, Heidekreis und Peine sowie die Region Hannover und der Zweckverband Braunschweig als Träger der Regionalplanung im Forum für Stadt- und Regionalplanung zusammengefunden, um u.a. großflächige Ansiedlungsvorhaben des Einzelhandels, die Auswirkungen auf benachbarte Städte und Regionen haben können, untereinander abzustimmen.

Das Ziel des Konsensprojektes „Großflächiger Einzelhandel“ ist es, die Versorgung in den Städten und Gemeinden entsprechend ihrer Größe und Funktion sicherzustellen, die Innenstädte und Ortskerne als zentrale Einkaufslagen zu stärken, die wohnortnahe Versorgung zu gewährleisten, Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe frühzeitig mit Nachbarn abzustimmen sowie ein interkommunales Abstimmungs- und Moderationsverfahren zu erarbeiten.

Im Jahr 2003 wurde das Konsensprojekt Großflächiger Einzelhandel erstmalig durchgeführt und die Bestandsdaten in den Jahren 2006, 2011 und 2016 wurden die Bestandsdaten fortgeschrieben. Dabei wurde der Einzelhandel im Gebiet des Erweiterten Wirtschaftsraumes Hannover etwa zeitgleich und unter gleichen Bedingungen und Maßstäben flächendeckend erhoben, analysiert sowie sortiments- und warengruppenbezogen klassifiziert. Auf der Grundlage des erhobenen Datenmaterials wurden durch die Relation des erzielten Umsatzes und der vorhandenen Kaufkraft die Handelszentralitäten aller Städte und Gemeinden professionell ermittelt und damit eine wichtige raumordnerische Beurteilungsgrundlage bei Ansiedlungsvorhaben geschaffen.

⁵¹ Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2017): Arbeitshilfe Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP, S.13.

⁵² Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2017): Arbeitshilfe Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP, S.11.

Bei umstrittenen, großflächigen Ansiedlungs- und Erweiterungsprojekten soll zur Abstimmung einer verträglichen Einzelhandelsentwicklung im Landkreis Nienburg/Weser sowie im sonstigen erweiterten Wirtschaftsraum Hannover ein Moderationsprozess durchgeführt werden. Dabei stehen Information und lösungsorientierte Konsensfindung im Vordergrund.

Das Moderationsverfahren im Rahmen des Konsensprojektes schließt eine maßgebliche Steuerungslücke zwischen den auf kommunalen Belangen ausgerichteten Steuerungsinstrumenten und der vorhabenbezogenen Bauleitplanung für raumordnerisch relevante Einzelhandelsvorhaben. Es eröffnet die Möglichkeit, entsprechende Planungen im Vorfeld der formalen raumordnerischen Beurteilung und Abstimmung sowie der Bauleitplanungsprozesse im Hinblick auf die im Konsensprojekt formulierten Ziele zu hinterfragen und ggf. zu modifizieren. Dadurch kann der formale Planungsprozess optimiert werden.

Als Orientierungswerte für die Erforderlichkeit eines moderierten Abstimmungsverfahrens wurden folgende Schwellenwerte vereinbart:

- Verbauchermärkte: ab 2.000 m² Verkaufsfläche,
- SB-Warenhäuser: ab 5.000 m² Verkaufsfläche,
- Baumärkte: ab 5.000 m² Verkaufsfläche,
- Möbelmärkte: ab 7.000 m² Verkaufsfläche,
- Sonstige Fachmärkte: ab 1.200 m² Verkaufsfläche sowie
- Einzelhandelsagglomerationen: ab 3.000 m² Verkaufsfläche.

Diese Schwellenwerte sind im Rahmen des Konsensprojektes Großflächiger Einzelhandel verwaltungsseitig vereinbart worden und können unter veränderten Rahmenbedingungen auch höher oder niedriger angesetzt werden.

Im Vordergrund stehen eine Beurteilung der Auswirkungen sowie eine Konsensfindung im konkreten Einzelfall zwischen der Standortgemeinde, den betroffenen angrenzenden Gemeinden und dem Landkreis Nienburg/Weser. Im Moderationsverfahren sollen, die im Rahmen des Konsensprojektes Großflächiger Einzelhandel ermittelten Orientierungswerte als informelles Instrument zur Früherkennung möglicher raumordnerischer Konflikte berücksichtigt werden.

Bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben, die voraussichtlich die einzelhandelsbezogenen Erfordernisse der Raumordnung insbesondere die Ge- und Verbote des LROP nicht einhalten werden, bietet ein Moderationsverfahren ggf. die Möglichkeit, das Vorhaben entsprechend zu modifizieren. Das Moderationsverfahren ergänzt die erforderlichen raumordnerischen Beurteilungen (landesplanerische Stellungnahmen).

Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist mit Hilfe des geltenden Raumordnungs- und Städtebaurechts grundsätzlich steuerbar. Zentrale Bedeutung kommt dabei der städtebaulichen Vorschrift des § 11 Abs. 3 BauNVO zu, die solche Betriebe nur in Kern- oder Sondergebieten für zulässig erklärt, wenn sich diese Betriebe negativ auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder die städtebauliche Entwicklung auswirken können. Diese Vorschrift kann ihre lenkende Wirkung jedoch nur dann voll entfalten, wenn klare Vorgaben der Landesplanung und Einzelhandelskonzepte der Gemeinden bestehen und konsequent umgesetzt werden. Mit dem Ziel der Sicherung ausgeglichener Versorgungsstrukturen sollen

- bestehende Bebauungspläne an die geltende Fassung des § 11 Abs. 2 BauNVO angepasst werden,
- Baurechte für Einzelhandel in Gewerbe- und Industriegebieten weitgehend ausgeschlossen werden,

- Baurechte für Einzelhandel in Mischgebieten möglichst dann ausgeschlossen werden, wenn die Funktion gewachsener Versorgungsfunktion beeinträchtigt wird.

Zu 2.3 03 Kongruenzraum

Einleitung

Das Kongruenzgebot schützt die Zentralen Orte vor einem Abzug übermäßig hoher Kaufkraftanteile durch neue Einzelhandelsgroßprojekte in anderen Zentralen Orte. Das Kongruenzgebot wirkt somit vorsorgend im Vorfeld schädlicher Auswirkungen auf integrierte Versorgungsstandorte und sichert flächendeckend die Tragfähigkeitsvoraussetzungen von Einzelhandelsgroßprojekten in allen Zentralen Orten. Zum Schutz der zentralörtlichen Funktionserfüllung in benachbarten Städten bzw. Gemeinden dürfen alle neuen Einzelhandelsgroßprojekte einen bestimmten Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten. Der Kongruenzraum ist kein generalisierter multifunktionaler Verflechtungsbereich, sondern lediglich ein Bezugsraum für das Kongruenzgebot und damit ausschließlich auf die Funktion Einzelhandelsversorgung, das heißt auf die Versorgung mit Gütern des periodischen und aperiodischen Bedarfs, bezogen.

Das Kongruenzgebot orientiert sich am Verhältnis des absatzwirtschaftlich zu bestimmten Einzugsgebietes eines Einzelhandelsgroßprojektes zu dem raumordnerischen Kongruenzraum des Zentralen Ortes, in dem das Vorhaben geplant ist.

In aller Regel dienen Einzelhandelsgroßprojekte in Mittel- und Oberzentren nicht allein der örtlichen Versorgung, sondern auch der Versorgung der umliegenden Grundzentren und der Siedlungsgebiete außerhalb von Zentralen Orten. Zum Schutz der überörtlichen mittel- und oberzentralen Funktionserfüllung der benachbarten Mittel- und Oberzentren dürfen Einzelhandelsgroßprojekte mit aperiodischen Sortimenten in Mittel- und Oberzentren jedoch nicht überdimensioniert sein. Auch sind sie auf eine raumverträgliche Größe zu begrenzen.

Eine Verletzung des Kongruenzgebotes ist dann gegeben, wenn mehr als 30% des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würden. Eine Unterschreitung der 30%-Schwelle ist in Abhängigkeit der räumlichen Lage des Vorhabens und der regionalen Versorgungsstrukturen nicht in jedem Fall raumverträglich. Eine Raumunverträglichkeit kann sich insbesondere auch dann ergeben, wenn wesentliche Kaufkraftanteile eines benachbarten Kongruenzraumes abgezogen werden und so die einzelhandelsbezogene Funktionsfähigkeit eines Zentralen Ortes gefährdet wird, weil keine ausreichende Tragfähigkeit für eigene Versorgungsangebote mehr gegeben sind.

Der Nachweis der Einhaltung des Kongruenzgebotes ist zum einen für das Gesamtvorhaben zu führen. Demnach ist für den Gesamtumsatz des Vorhabens bzw. im Falle unterschiedlicher maßgeblicher Kongruenzräume differenziert in die Teilumsätze für periodische und aperiodische Sortimente nachzuweisen, dass sie nicht mehr als 30% des Gesamtumsatzes bzw. der Teilumsätze mit Kaufkraft von außerhalb der Kongruenzräume generiert werden können. Darüber hinaus ist der Nachweis auch sortimentsbezogen für alle Kernsortimente zu führen. So können sich raumbedeutsame Umsatzanteile auch für einzelne Sortimente ergeben.

Der für die Prüfung des Kongruenzgebotes maßgebliche Kongruenzraum ergibt sich aus der Periodizität, der vom jeweiligen geplanten Einzelhandelsgroßprojekt vorgesehenen Sortimente. Sortimente mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus (periodische Sortimente) sollen möglichst verbrauchernah angeboten werden und gehören daher zum Kernbestand der allgemeinen täglichen Grundversorgung. Einzelhandelsprojekte sind daher in Bezug auf den periodischen Sortimentsbereich in ihrer Größenordnung am jeweiligen grundzentralen Kongruenzraum auszurichten. Sortimente mit mittel- und langfristigen Beschaffungs-

rhythmus (aperiodische Sortimente) können zwar die Grundversorgung ergänzen, sie gelten jedoch als Kernbestand der überörtlichen Versorgungsfunktion der Mittel- und Oberzentren. Einzelhandelsgroßprojekte sind daher in Bezug auf ihre aperiodischen Sortimente in ihrer Größenordnung am grundzentralen bzw. jeweils maßgeblichen mittel- oder oberzentralen Kongruenzraum auszurichten.

Benachbarte Zentrale Orte können sich in ihren zentralörtlichen Versorgungsfunktionen ergänzen.

Kongruenzraum Mittelzentrum Nienburg

Der Kongruenzraum beschreibt „den Raum im Umfeld eines Zentralen Ortes, den Einzelhandelsgroßprojekte, die im Zentralen Ort angesiedelt werden sollen oder bereits bestehen, im Wesentlichen versorgen sollen. [...] Mittel- und oberzentrale Kongruenzräume [...] überlagern grundsätzlich die grundzentralen Kongruenzräume. Darüber hinaus können sie sich auch gegenseitig überlagern. [...] Überlagerung meint, dass ein Kongruenzraum eines Mittel- und Oberzentrums Anteil hat an einem Kongruenzraum eines benachbarten Mittel- oder Oberzentrums. Im Gegensatz zum Begriff Verflechtungsbereich [...], welcher für sämtliche Versorgungsfunktionen Geltung beanspruchen soll, bezieht sich der Begriff Kongruenzraum nur auf die Versorgungsfunktion im Einzelhandel. Beide Abgrenzungen können deckungsgleich sein, müssen es aber nicht.“⁵³

Dabei hat das Kongruenzgebot die Aufgabe „die Zentralen Orte vor einem Abzug übermäßig hoher Kaufkraftanteile durch neue Einzelhandelsgroßprojekte in anderen Zentralen Orten“⁵⁴ zu schützen. „Das Kongruenzgebot wirkt somit vorsorgend im Vorfeld schädlicher Auswirkungen auf integrierte Versorgungsstandorte und sichert flächendeckend die Tragfähigkeitsvoraussetzungen von Einzelhandelsgroßprojekten in allen Zentralen Orten. Mit den Mitteln der Landesplanung soll verhindert werden, dass die voraussichtlichen Umsätze eines geplanten Einzelhandelsgroßprojektes im deutlichen Missverständnis stehen zu der am Ansiedlungsstandort bzw. im maßgeblichen Kongruenzraum vorhandenen Kaufkraft.“⁵⁵

Im LROP werden die Kriterien mittelzentraler Kongruenzräume bestimmt: „In einem Mittel- oder Oberzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich [...] als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten. Der maßgebliche Kongruenzraum [...] ist von der unteren Landesplanungsbehörde unter Berücksichtigung insbesondere

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

zu ermitteln, sofern er nicht im Regionalen Raumordnungsprogramm festgelegt ist.“⁵⁶

⁵³ Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, 2017, Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des RROP, S. 22

⁵⁴ Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, 2017, Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des RROP, S. 21

⁵⁵ Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, 2017, Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des RROP, S. 21

⁵⁶ Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, 2017, Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017, S. 21

Die zentralörtlichen Versorgungsaufträge der Standorte sowie benachbarter Zentraler Orte werden im Rahmen der Bestimmung der Kongruenzräume einbezogen, indem auch die potenziellen kreisfremden Mittelzentren als Kriterium zur Analyse berücksichtigt werden.

Des Weiteren wird die verkehrliche Erreichbarkeit der betreffenden Zentralen Orte ermittelt. Dies geschieht durch die Errechnung der jeweils kürzesten Fahrzeiten mit dem öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV) und dem motorisierten Individualverkehr (MIV). Die Kriterien der verkehrlichen Erreichbarkeit sind ausschlaggebend für die Bestimmung der Kongruenzräume, da belegt wird, welches Mittelzentrum die kürzeste Fahrzeit zum Gemeindezentrum aufweist.

Das Kriterium grenzüberschreitende Verflechtungen thematisiert den Aspekt, dass sich Kongruenzräume der Mittelzentren überlagern und aus diesem Grund Anteile am Kongruenzraum haben können. Dementsprechend wird eine prozentuale Einteilung vorgenommen, die angibt, zu wieviel Prozent die Gemeinden dem Mittelzentrum zugeordnet werden.

Neben den Kriterien, die im LROP genannt wurden, hat sich der Landkreis Nienburg/Weser dazu entschieden, auch Pendlerbeziehungen als Kriterium für den Kongruenzraum aufzunehmen. Dabei wird die Verteilung der Einpendler auf die konkurrierenden Mittelzentren betrachtet. Denn Pendlerbeziehungen können ein Indiz für Käuferbeziehungen darstellen. Es ist anzunehmen, dass Einpendler an ihrem Arbeitsort auch Einkäufe im aperiodischen Sortiment wahrnehmen und demzufolge die Kaufkraft und die Nahversorgungsattraktivität des Mittelzentrums steigern.

Der Untersuchungsraum Mittelzentrum Nienburg, die Methodik, die Analyse sowie die Auswertung der Analyse können im Konzept zur Bestimmung der Kongruenzräume im Mittelzentrum Nienburg eingesehen werden.

Bei der Festlegung des Kongruenzraumes wurden alle Kriterien (MIV, ÖPNV und die Pendlerzahlen) miteinander verglichen und anhand der Anzahl der Kriterien bestimmt, welchem Kongruenzraum die jeweilige Gemeinde zugeteilt werden kann. Bei den Fahrzeiten des MIV wurde bewertet, zu welchem Mittelzentrum die schnellste Fahrzeit gegeben ist. Wenn die Fahrzeiten sich weniger als 5 Minuten unterscheiden, wurde keine Einteilung vorgenommen. Innerhalb der Fahrzeiten des ÖPNV wurde als Kriterium der Aspekt gewertet, ob das Mittelzentrum Nienburg innerhalb von 30 Minuten erreichbar ist. Ferner wurden die höchsten Einpendlerzahlen zum jeweiligen Mittelzentrum als Kritikpunkt verwendet. Es wurde eine Einteilung vorgenommen, zu wie viel Prozent (100, 70, 50, 30) die Gemeinde dem Mittelzentrum zugeordnet werden kann. Wenn alle Kritikpunkte auf ein Mittelzentrum hinweisen, liegt eine 100% Zuordnung vor. Wenn die Kriterien sich auf die Mittelzentren aufteilen, muss abgewogen werden, zu wie viel Prozent die Zuordnung zu dem entsprechenden Mittelzentrum erfolgt. Die Einteilung der Gemeinden zum Kongruenzraum Nienburg ist in der Erläuterungskarte graphisch dargestellt.

Der Raum des Mittelzentrums Nienburg, dessen Einwohner zu 100% zum Kongruenzraum gezählt werden können, umfasst ein Gebiet von 66.941 Einwohnern, die regelmäßig für den aperiodischen Bedarf nach Nienburg fahren. Insgesamt hat der Landkreis Nienburg/Weser eine Bevölkerungsanzahl von 121.470 Einwohnern.

Aus den Gemeinden und Flecken, die nur anteilig zum Kongruenzraum gezählt werden, beläuft sich die Einwohnerzahl um weitere 20.329 Personen auf insgesamt 87.270 Personen. Der Kongruenzraum MZ Nienburg umfasst dementsprechend ein Gebiet von 87.270 Einwohnern, die ihren aperiodischen Bedarf in Nienburg decken. Das entspricht einem Anteil von circa 2/3 der Bevölkerung des Landkreises Nienburg/Weser.

Die größten Abgänge an Kaufkraft sind im Nord- und im Südkreis festzustellen. Die Bevölkerung des Südkreises ist zu den Mittelzentren Petershagen und Espelkamp orientiert. Im Nordkreis orientieren sich die Bewohner vor allem Richtung Verden und teilweise nach

Syke. Verden und Petershagen sind Städte, die hinsichtlich der Einwohnerzahl nur geringfügig kleiner sind und somit ist davon auszugehen, dass ein ähnliches Warensortiment im aperiodischen Bereich vorzufinden ist, wie im Mittelzentrum Nienburg.

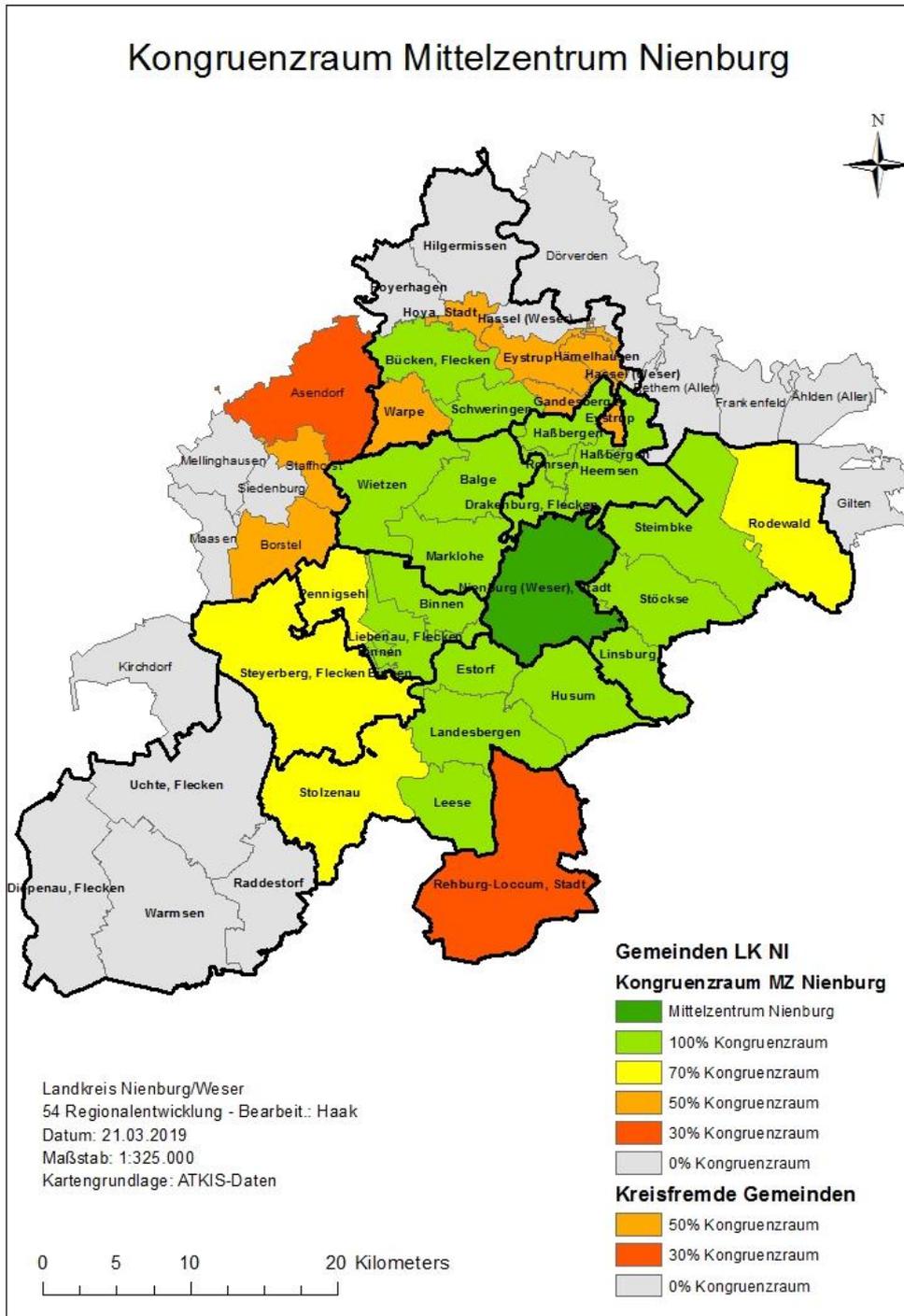


Abb. 2.3-3: Kongruenzraum Mittelzentrum Nienburg

Quelle: Eigene Darstellung. Kartengrundlage: ATKIS-Daten.

Definition periodischer und aperiodischer Sortimente

Periodische Sortimente sind Sortimente mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus, insbesondere Nahrungs-/Genussmittel und Drogeriewaren. Aperiodische Sortimente sind Sor-

timente mit mittel- bis langfristigem Beschaffungsrhythmus, zum Beispiel Bekleidung, Unterhaltungselektronik, Haushaltswaren oder Möbel.

Zu 2.3 04 Konzentrationsgebot

Die standörtliche Konzentration von Einrichtungen der Daseinsvorsorge in den Zentralen Orten sichert die Aufrechterhaltung und Erreichbarkeit einer leistungsfähigen zentralörtlichen Versorgungsinfrastruktur. Die raumordnerische Vorgabe, Einzelhandelsgroßprojekte im zentralen Siedlungsgebiet der Zentralen Orte zu konzentrieren, stiftet dabei einen dreifachen Nutzen⁵⁷:

1. Aus betrieblicher Sicht können Einzelhandelsgroßprojekte als „Frequenzbringer“ auch Kunden für weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe im jeweiligen zentralen Ort anziehen („Kopplungskäufe“), wodurch sich die einzelnen Standorte gegenseitig stärken.
2. Das Konzentrationsgebot stabilisiert auf diese Weise räumliche Versorgungsstrukturen und erhöht so die Planungs- und Investitionssicherheit für den einzelnen Betrieb. Das Konzentrationsgebot trägt dabei auch zur Stärkung der Zentralen Orte im ländlichen Raum bei.
3. Für die Kundinnen und Kunden ermöglicht die Bündelung von Versorgungsinfrastruktur an einem Ort effiziente Wegeketten und damit eine bessere Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge bei.

Aus den oben genannten Gründen sollen Einzelhandelsnutzungen den Zentralen Orten zugeordnet werden. Ausnahmen vom Konzentrationsgebot können für nicht-zentrale Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung zugelassen werden.

Das Konzentrationsgebot gilt auch für Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Daher haben z.B. auch großflächige Möbelhäuser, Küchenstudios, Baumärkte oder Gartencenter einen Standort innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets zu wählen. Erweiterungen bestehender Betriebe, die als „Einzelhandelsgroßprojekt“ einzustufen sind, sind ebenfalls nur innerhalb der zentralen Siedlungsgebiete zulässig⁵⁸.

Zu 2.3 05 Integrationsgebot

Leitvorstellung der Raumordnung ist ein attraktiver und funktionsfähiger Handelsplatz „Innenstadt“ und damit einhergehend eine nachhaltige Nutzung der vorhandenen Siedlungs- und Versorgungsstrukturen⁵⁹. Ziel des Integrationsgebotes ist es, bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortsmitten zu wahren und zu stärken.

Städtebaulich integrierte Lagen stehen im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2a BauGB. Sie verfügen über ein vielfältiges und dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, haben einen wesentlichen fußläufigen Einzugsbereich und sind in das ÖPNV-Netz eingebunden. Von Bedeutung ist auch ein attraktives Parkmanagement für den individuellen Verkehr. Entsprechend ihrer unterschiedlichen Versorgungsfunktion können sowohl Innenstädte bzw. Ortsmitten/ -kerne als Hauptzentren sowie

⁵⁷ Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2017): Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP, S.42.

⁵⁸ Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2017): Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP, S.43.

⁵⁹ Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2017): Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP, S.45.

Stadtteilzentren als Nebenzentren das Kriterium der städtebaulich integrierten Lage erfüllen.

Nicht alle Einzelhandelsangebote und –formen sind für die Funktionsfähigkeit von städtebaulich integrierten Lagen gleichermaßen bedeutsam. Auch lassen sich nicht alle Sortimentsbereiche zum Beispiel aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs in der Präsentation und Lagerung der Waren oder aufgrund des durch sie erzeugten Verkehrs in den zumeist kleinteilig strukturierten städtebaulich integrierten Lagen stadt- und ortsverträglich unterbringen. Das Integrationsgebot ist daher begrenzt auf Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevantem Kernsortiment.

Die Einteilung von zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten in sog. Sortimentskatalogen oder Listen hat sich als Beurteilungs- und Entscheidungshilfe bewährt. Es ist jedoch zu beachten, dass sich die Sortimentsstruktur in keiner Handelsbranche statisch festlegen lässt. Die Erstellung einer abschließenden und landesweit dauerhaft gültigen Liste ist daher nicht möglich. Welche Sortimente in der jeweiligen örtlichen Situation zentrenrelevant sind, bedarf vielmehr einer Betrachtung im Einzelfall und daran anknüpfend einer näheren Konkretisierung durch die planende Gemeinde. In der Regel gelten folgende Sortimente als zentrenrelevant: Genuss- und Lebensmittel, Getränke, Drogerieartikel, Kosmetika und Haushaltswaren, Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation, Kunst, Antiquitäten, Baby- und Kinderartikel, Spielwaren, Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Sportartikel, Unterhaltungselektronik, Elektrohaushaltswaren, Foto/Film, Optik, Uhren, Schmuck, Musikinstrumente, Einrichtungszubehör, Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe, Teppiche (ohne Teppichböden), Blumen, Campingartikel, Fahrräder und Fahrradzubehör, Tiernahrung und Zoobedarf, Lampen/Leuchten.

Die Raumordnung unterstützt städtebauliche Programme und Aktivitäten zur Vitalisierung der zentralen Versorgungsbereiche in Innenstädten, Stadtteilzentren und Ortskernen und fordert die Bereitschaft der Kommunen ein, die Innenstädte in ihrer Vielfalt, Lebendigkeit und Attraktivität, insbesondere auch für den Einzelhandel, zu erhalten und weiterzuentwickeln. Dazu gehören neben der Bereitstellung von Ansiedlungsflächen für den Einzelhandel in zentralen Lagen eine gute Erreichbarkeit mit einem leistungsfähigen ÖPNV sowie ein attraktives Parkmanagement für den individuellen Verkehr. Strategien und Maßnahmen zur Stärkung der Innenstädte und ihrer Einzelhandelsfunktionen lassen sich im Rahmen kooperativer Ansätze wie Einzelhandelskonzepte, City- und Stadtmarketing, quartiers- oder straßenbezogene Immobilien- und Standortgemeinschaften oder Innovationsbereiche zur Stärkung von Einzelhandels- und Dienstleistungszentren entwickeln, bündeln und umsetzen.

Zu 2.3 07 Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten

Zentrenrelevante Sortimente sind die für die Funktionsfähigkeit des jeweiligen zentralen Ortes entscheidenden Sortimente. Sie prägen seine Einkaufsattraktivität und nehmen großen Einfluss auf die Kundenfrequenz.

In der Begründung zu 2.3 05 Landes-Raumordnungsprogramm werden Sortimente benannt, die i. d. R. als zentrenrelevant einzustufen sind.

Sofern Sortimente als zentrenrelevant bestimmt werden sollen, müssen sie auf regionaler bzw. örtlicher Ebene in sogenannten Sortimentslisten für jede Gemeinde abschließend bestimmt werden. Sie können in kommunalen Einzelhandelskonzepten vereinbart und zur Grundlage einer entsprechenden Bauleitplanung gemacht werden.

<u>Zentrenrelevante Sortimente gem. LROP</u>	<u>Nicht- zentrenrelevante Sortimente gem. CIMA (2012)</u>
<ul style="list-style-type: none"> - Genuss- und Lebensmittel, Getränke - Drogerieartikel, Kosmetika und Haushaltswaren - Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation - Kunst, Antiquitäten - Baby- und Kinderartikel, Spielwaren - Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Sportartikel - Unterhaltungselektronik, Elektrohaushaltswaren, Foto/Film, Optik - Uhren, Schmuck, Musikinstrumente - Einrichtungszubehör, Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe - Teppiche (ohne Teppichböden) - Blumen - Campingartikel, Fahrräder und Fahrradzubehör 	<ul style="list-style-type: none"> - Möbel - Großelektrogeräte (Weißware) - Beleuchtung - Tapeten - Bodenbelege - Baustoffe, Baumarktartikel - Sanitärwaren - Werkzeuge, Eisenwaren - Autozubehör, Reifen - Büromaschinen - Zoobedarf - Gartenbedarf (inkl. Pflanzen)

Textbox 2.3-1 Zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente

Quelle: Landesraumordnungsprogramm 2017, Begründung zu Kap. 2.3 05 und CIMA 2012⁶⁰

Zu 2.3 07 Abstimmungsgebot

Die Ausweisung neuer Flächen für großflächigen Einzelhandel erfordert im Sinne der Sicherung und Entwicklung regional- und stadtverträglicher Versorgungsstrukturen Abstimmung im regionalen bzw. überregionalen Rahmen. Aufgabe der Regionalplanung ist es, solche Flächenausweisungen hinsichtlich Umfang und räumlicher Lage auf ihre Auswirkungen zu überprüfen und auf eine raum- und strukturverträgliche Standort- und Flächenplanung sowie eine hinreichende interkommunale Abstimmung hinzuwirken. Hierfür sind frühzeitige Bestandserhebungen und Bestandsbewertung der raumordnerischen Versorgungsstrukturen und –qualitäten sowie deren laufende Aktualisierung zwingende Erfolgsvoraussetzungen.

Interkommunal abgestimmte Einzelhandelskonzepte können dabei einen wesentlichen Beitrag zur Vermeidung von regional unverträglichen Konkurrenzen zwischen den Städten und Gemeinden leisten. Wesentliche Inhalte sind die Bestandsanalyse, die Verständigung auf Entwicklungsziele, die Festlegung von Abstimmungs- und Moderationsmechanismen. Die Erstellung von Einzelhandelskonzepten ist ein kommunal getragener Prozess unter Mitwirkung von Regional- und Stadtplanung, Handel, Verbänden, Projektentwicklern u.a. Die gemeinsam bewerteten Ergebnisse sollten über Ziele der Regionalen Raumordnungsprogramme, über die Bauleitplanung oder über das Instrument der raumordnerischen Verträge mit der jeweils notwendigen Bindungswirkung versehen werden.

Über die gewonnene Planungs- und Investitionssicherheit von Kommunen und Investoren hinaus bieten solche Konzepte auch für ergänzende Maßnahmen der Regional- und Stadtentwicklung wichtige Grundlagen und Orientierungen, z.B. in Verbindung mit den Instrumenten des Stadt- und Citymarketings und einer gezielten vorausschauenden Standort- und Verkehrsentwicklung. Insofern stehen Einzelhandelskonzepte und ihre Umsetzung in einem engen Zusammenhang mit weitergehenden Perspektiven der Stadt- und Regionalentwicklung und mit gemeinsamen Strategien der Städte und Gemeinden unter Beteiligung der Wirtschaft, insbesondere des Handels.

⁶⁰ CIMA Beratung + Management GmbH (2012): Konsensprojekt großflächiger Einzelhandel im Erweiterten Wirtschaftsraum Hannover. Aktualisierung und Fortschreibung 2012. In Berichte zum Erweiterten Wirtschaftsraum Hannover, Heft Nr. 2.

Zu 2.3 08 Beeinträchtigungsverbot

Hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbotes sind ebenso wie beim Kongruenzgebot die Verkaufsflächengröße und die Differenzierung des Warensortiments, u.a. nach periodischem und aperiodischem Bedarf, wesentliche Kenngrößen für die Analyse und Bewertung der Auswirkungen eines geplanten Einzelhandelsgroßprojektes.

Danach ist zu prüfen, ob von dem geplanten Einzelhandelsgroßprojekt wesentliche Beeinträchtigungen auf die einzelnen Komponenten ausgeglichener Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung ausgehen. Hierbei steht aus raumordnerischer Sicht nicht allein die durch das Einzelvorhaben bzw. durch Einzelhandelsagglomerationen bewirkte Umsatzumverteilung im Vordergrund, sondern auch Kennziffern zur Zentralitätsentwicklung und zur Nachfrageentwicklung im Einzugsbereich des Vorhabens.

Zu 2.3 09 Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung

Zur Sicherung einer regional abgestimmten flächendeckenden Nahversorgung können die Träger der Regionalplanung auf der Grundlage eines gesamtäumlichen Planungskonzeptes im Regionalen Raumordnungsprogramm Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung außerhalb der Zentralen Orte festlegen, soweit diese die zentralörtlichen Versorgungsaufträge nicht gefährden. Neue Einzelhandelsgroßprojekte, die nicht die Merkmale von Betrieben zur wohnortbezogenen Nahversorgung unterhalb der Schwelle der Raumbedeutsamkeit erfüllen, wären an diesen Standorten nicht zulässig, da sie nur im zentralen Siedlungsgebiet eines Zentralen Ortes und dort in der Regel nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig sind.

Die Versorgung mit Lebensmitteln und Drogeriewaren ist nicht nur eine zentralörtliche Angelegenheit, sondern auch Aufgabe von Standorten außerhalb der Zentralen Orte. Die diesbezüglich regionsweit abgestimmte Ergänzung von Zentralen Orten und Standorten außerhalb der Zentralen Orte ist eine überörtliche Aufgabe.

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind an den Standorten mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig:

- Das Warensortiment des Betriebes dient der Nahversorgung, d.h. auf mindestens 90% der Verkaufsfläche werden nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten. Im Fall von Agglomerationen sind alle Sortimente in ihrer Gesamtheit zu betrachten. Das Erfordernis, auf mindestens 90% der Verkaufsfläche periodische Sortimente anzubieten, muss auch durch die Agglomeration erfüllt sein.
- Das Einzelhandelsgroßprojekt muss die Anforderungen des Abstimmungsgebotes und des Beeinträchtigungsverbotes erfüllen.
- Der Vorhabenstandort muss im Siedlungszusammenhang stehen, d.h. im Ortskern oder im Zusammenhang mit Wohnbebauung, nicht jedoch auf der grünen Wiese. Die Regelung stellt einen funktionalen Ersatz für das hier nicht anzuwendende Konzentrationsgebot sowie das ebenfalls hier nicht anzuwendende Integrationsgebot dar.
- Das Einzugsgebiet des Einzelhandelsgroßprojektes darf den vom Träger der Regionalplanung festzulegenden Bereich nicht überschreiten. Die Regelung stellt einen funktionalen Ersatz für das hier nicht anzuwendende Kongruenzgebot dar und soll sicherstellen, dass die Verkaufsfläche und das Einzugsgebiet eines Vorhabens dem zu versorgenden Bereich entsprechen, sodass die Versorgungsfunktionen der Zentralen Orte und anderer Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung geschützt werden. Da die Einzelhandelsgroßprojekte ausschließlich der Nahversorgung dienen sollen und die zu versorgenden Bereiche ausschließlich

im Hinblick auf diese Funktion und das Sortiment des periodischen Bereich nicht, das heißt auch nicht nur unwesentlich, überschreiten darf.

Die Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung sollen das standörtliche Netz der Zentralen Orte in Bezug auf die Nahversorgung mit Gütern des periodischen Bedarfs ergänzen, ohne die Funktion und Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte zu beeinträchtigen. Für solche Standorte kommen insbesondere Ortsteile in Frage, für die der nächstgelegene Zentrale Ort im regionalen Maßstab schlecht erreichbar ist.

Bei der Prüfung möglicher Beeinträchtigungen benachbarter Zentraler Orte sind auch agglomerierende Wirkungen zu berücksichtigen. Werden Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung festgelegt, an denen bereits Einzelhandelsvorhaben bestehen, können Agglomerationen entstehen bzw. sich weiter verfestigen. Zum Umgang mit Agglomerationen bei der Prüfung der Zulässigkeitsvoraussetzungen von Einzelhandelsgroßprojekten an den Standorten mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung.

Aufgrund der erhöhten Distanz zu Zentralen Orten und weil sie, anders als Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung nicht im Wesentlichen überwiegend fußläufig erreichbar sind, sollen die Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung in das Haltestellennetz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.

Die Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung können auch eine Nahversorgungsfunktion für benachbarte Ortsteile übernehmen. Wenn die Regionalen Raumordnungsprogramme von der Möglichkeit, herausgehobene Standorte für die Nahversorgung festzulegen, Gebrauch machen, müssen für diese Standorte auch die jeweils zu versorgenden Bereiche festgelegt werden. Dies ist notwendig, um die Anforderungen an neue Einzelhandelsgroßprojekte anwenden zu können. Die zu versorgenden Bereiche können sich nicht überlagern. Die Abgrenzung der zu versorgenden Bereiche kann im Einvernehmen mit den betroffenen benachbarten Gemeinden und Trägern der Regionalplanung auch über den jeweiligen Regionalplanungsraum hinaus erfolgen. Die Abgrenzung hat dann als nachrichtliche Darstellung zu erfolgen.