

# Kon- zept

10/2023

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes  
für die Samtgemeinde „Altes Amt  
Lemförde“



# Impressum

---

## AUFTRAGNEHMER

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

info@stadt-handel.de  
www.stadt-handel.de  
Amtsgericht Dortmund  
Handelsregisternummer  
HRB 33826  
Hauptsitz Dortmund

### **Standort Dortmund**

Hörder Hafenstraße 11  
44263 Dortmund  
Fon +49 231 86 26 890  
Fax +49 231 86 26 891

### **Standort Hamburg**

Tibarg 21  
22459 Hamburg  
Fon +49 40 53 30 96 46  
Fax +49 40 53 30 96 47

### **Standort Karlsruhe**

Beiertheimer Allee 22  
76137 Karlsruhe  
Fon +49 721 14 51 22 62  
Fax +49 721 14 51 22 63

### **Standort Leipzig**

Markt 9  
04109 Leipzig  
Fon +49 341 92 72 39 42  
Fax +49 341 92 72 39 43

---

## AUFTRAGGEBER

**Samtgemeinde „Altes Amt  
Lemförde“**

Hauptstraße 80  
49448 Lemförde

---

## VERFASSER

**Dipl.-Ing. Marc Föhler  
Jens Nußbaum, M. A.  
Friederike Blum, M. Sc.**

Dortmund,  
24.10.2023

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

Die Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH bedient sich für Zuarbeiten und insbesondere empirische Dienstleistungen wie Erhebungen, Befragungen und Zählungen bei der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Gesellschafter: Ralf M. Beckmann und Marc Föhler, Hörder Hafenstraße 11, 44263 Dortmund) als Nachunternehmer.

# Inhaltsverzeichnis

	<b>KAPITEL</b>	<b>SEITE</b>
<b>1</b>	<b>Einführung</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Rechtliche Rahmenvorgaben</b>	<b>7</b>
2.1	Rechtliche Einordnung von Einzelhandelskonzepten	7
2.2	Raumordnerische Regelungen	8
<b>3</b>	<b>Methodik</b>	<b>12</b>
<b>4</b>	<b>Markt- und Standortanalyse</b>	<b>14</b>
4.1	Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen	14
4.2	Gesamtgemeindliche Nachfrageanalyse	16
4.3	Gesamtgemeindliche Angebotsanalyse	28
4.4	Städtebauliche Analyse	34
4.5	Nahversorgungsanalyse	48
4.6	Bewertung der Entwicklung seit 2008	51
<b>5</b>	<b>Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung</b>	<b>53</b>
5.1	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen	53
5.2	Absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektiven	54
5.3	Entwicklungsszenarien	67
<b>6</b>	<b>Einzelhandelskonzept für die Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“</b>	<b>73</b>
6.1	Zentrenkonzept	73
6.2	Nahversorgungskonzept	86
6.3	Sonderstandortkonzept	93
6.4	Sortimentsliste	97
6.5	Steuerungsleitsätze	101
<b>7</b>	<b>Schlusswort</b>	<b>108</b>

Die Entwicklung des Einzelhandels in der Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“ wird bereits seit dem Jahr 2008 durch die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes aktiv begleitet und gesteuert. Die Einzelhandelsentwicklung unterliegt jedoch einer ständigen Dynamik und sich stetig ändernden **Rahmenbedingungen** sowie rechtlichen Vorgaben. Vor dem Hintergrund veränderter Marktbedingungen, neuer landes- und regionalplanerischer Ziele- und Grundsätze sowie aktueller Rechtsprechung zur Einzelhandelssteuerung, der aktuellen Einwohnerentwicklung, und örtlich veränderter Strukturen beabsichtigt die Samtgemeinde das seit 15 Jahren bestehende Einzelhandelskonzept fortzuschreiben. In der Samtgemeinde kam es seit 2008 zu wesentlichen Änderungen wie unter anderem die Errichtung eines neuen großen Ferienparks und die Erweiterung eines Campingplatzes in einer der Mitgliedsgemeinden sowie eine Veränderung in der bestehenden Einzelhandelsstruktur (u. a. Fortriede-Projekt und Umstrukturierungen im Ortszentrum Lemförde) und neuen Flächenpotenzialen im Flecken Lemförde.

Darüber hinaus ergeben sich durch die **weltweiten, multiplen Krisen** (insb. Auswirkungen der Corona-Pandemie mit mehreren Lockdowns sowie die Effekte des Ukraine-Kriegs) gänzlich neue angebots- und nachfrageseitige Dynamiken. So ist auf der Angebotsseite insb. ein verringertes Expansionsgeschehen in vielen Branchen des Einzelhandels zu beobachten, das v. a. mit steigenden Energiekosten und Bauzinsen sowie der allgemeinen Konsumzurückhaltung in Deutschland begründbar ist. Hinzu kommen Unsicherheiten durch gestörte Lieferketten und Lieferengpässe. Auf der Nachfrageseite sind ebenfalls dämpfende Faktoren zu konstatieren, die sich insb. durch steigende Verbraucherpreise und inflationsbedingt sinkende Reallöhne sowie die krisenbedingt allgemeine Konsumzurückhaltung bemerkbar machen. Auf der anderen Seite konnten die touristischen Angebotsstrukturen in der Samtgemeinde durch den coronabedingten Trend zu Individualurlaubsaufenthalten in Deutschland (insb. auch Camping) profitieren. Inwiefern sich dieser Trend jedoch auch in den nächsten Jahren fortsetzt, bleibt aufgrund des wirtschaftlichen Klimas abzuwarten.

Die beschriebenen krisenhaften Entwicklungen wirken dabei auch auf bereits **länger andauernde Trends**: So gewinnt insbesondere der Shift zum Online-Handel weiter an Dynamik (wenngleich 2022 ein temporärer Umsatzrückgang zu beobachten war). Ebenso gewinnen die Anforderungen an Einzelhandelsstandorte sowie die Anpassung von Betriebstypen an neue Markterfordernisse weiter an Bedeutung. Auch wenn insgesamt das Expansionsgeschehen in der deutschen Einzelhandelslandschaft in eine Konsolidierungsphase übergegangen ist, so gibt es in einzelnen Marktsegmenten (z. B. Nahrungs- und Genussmittel, Baumarktsortiment, Fahrräder) durchaus noch steigende Flächenbedarfe – derzeit allerdings eingeschränkt aufgrund der oben aufgeführten angebots- und nachfrageseitigen Schocks. Größere gesellschaftliche Transformationsprozesse (z. B. demografischer Wandel, Individualisierung) setzen sich hingegen ungebrems fort und äußern sich sowohl auf der Nachfrageseite in Form eines veränderten Konsumverhaltens als auch auf der Angebotsseite im Rahmen von Betriebsaufgaben aufgrund fehlender Nachfolger.

Den größtenteils gesellschaftspolitischen und betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen stehen **landesplanerische und städtebauliche Zielvorstellungen** auf Basis gesetzlicher Grundlagen verschiedener räumlicher Ebenen und politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsunternehmen sowie der Investoren in Einklang zu bringen sind.

Die Samtgemeinde hat in ihrer Funktion als Grundzentrum in Bezug auf den Einzelhandel vornehmlich die Versorgung für den qualifizierten Grundbedarf für ihre Bürger zu übernehmen. Darüber hinaus übernimmt die Samtgemeinde mittelzentrale Teilfunktionen im Bereich Tourismus und Freizeit und im Bereich Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten. Die Sicherung und Weiterentwicklung eines leistungsfähigen und gleichzeitig städtebaulich zielführenden **Nahversorgungsangebotes** auch unter Berücksichtigung der touristischen Nachfragepotenziale zählt somit zu den Zukunftsaufgaben der Samtgemeinde. Gleichzeitig gilt es, das gewachsene Ortszentrum in seiner Funktion und mit den dort vorhandenen **Potenzialflächen am Bürgerpark** als städtebauliche, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mitte der Samtgemeinde zu sichern. Inwiefern der Einzelhandel einen Beitrag zu diesem Ziel zu leisten vermag, wird im folgenden Konzept spezifiziert. Dabei spielen vor allem die städtebaulichen Zielstellungen der Samtgemeinde eine bedeutende Rolle.

Angesichts der voranstehend beschriebenen Ausgangslage beabsichtigt die Samtgemeinde die Weiterentwicklung der Zentren- und Standortstruktur auf eine entsprechend tragfähige, städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Dabei werden die folgenden Schwerpunkte gesetzt:

- Anpassung der Einzelhandelskonzeption an die aktuelle Rechtsprechung, wie u. a. der Rechtsprechung des EuGH (2018) zu Anforderungen an kommunale Einzelhandelssteuerung/Einzelhandelskonzepte – und an die aktualisierten Ziele und Grundsätze des Landes Raumordnungsprogramm Niedersachsen (2022)
- Berücksichtigung der Auswirkungen aktueller Trends auf den stationären Handel
- Detaillierte Bewertung des Ortszentrums Lemförde inkl. Empfehlungen zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches unter Berücksichtigung der Ergebnisse einer Passantenbefragung und der digitalen Sichtbarkeit der Betriebe
- Empfehlungen und Maßnahmen zur Sicherung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Nahversorgungsstruktur im Ortszentrum und in den Mitgliedsgemeinden
- Berücksichtigung des starken Anstiegs im Tourismus aufgrund der Eröffnung des Marissa Ferienparks und Erörterung der sich daraus ergebenden Chancen für das Ortszentrum Lemförde sowie die touristisch geprägte Mitgliedsgemeinde Lembruch
- Prüfung der Ansiedlungsmöglichkeiten eines standortgerechten weiteren Lebensmittelmarktes in der Samtgemeinde aufgrund der touristischen Potenziale

Um eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur in der Samtgemeinde zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt das vorliegende Einzelhandelskonzept Empfehlungen

und Umsetzungsinstrumente primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung sowie Grundlagen für die Beratung von Projektentwicklern, Investoren und Immobilieneigentümern zur Verfügung.

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

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandelskonzepten werden die relevanten landes- und regionalplanerischen Vorgaben skizziert. Weitere rechtliche Rahmenbedingungen (z. B. zur Abgrenzung und Schutzfunktion von zentralen Versorgungsbereichen, zu Nahversorgungsstandorten und zur Sortimentsliste) finden sich in den einzelnen Teilkapiteln in inhaltlicher Zuordnung zu den jeweiligen Themenbereichen.

## 2.1 RECHTLICHE EINORDNUNG VON EINZELHANDELSKONZEPTEN

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

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

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Einzelhandelskonzept sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die dazu ergangene Rechtsprechung<sup>1</sup>. Der Bundesgesetzgeber hat mit den Novellen des BauGB den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar. Die Bedeutung von kommunalen Einzelhandelskonzepten für die Rechtfertigung der Planung hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) deutlich hervorgehoben.<sup>2</sup>

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

Das Einzelhandelskonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung und den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden. Wesentliche Voraussetzung für die

<sup>1</sup> Vgl. zahlreiche Urteile zum Themenkomplex der Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung, u. a. OVG NRW Urteil vom 19.06.2008 – AZ: 7 A 1392/07, bestätigt das BVerwG Urteil vom 17.12.2009 – AZ: 4 C 2.08; OVG NRW Urteil vom 15.02.2012 – AZ: 10 D 32/11.NE.

<sup>2</sup> Vgl. BVerwG Urteile vom 27.03.2013 – AZ: 4 CN 6/11, 4 CN 7/11, 4 C 13/11.

gewinnbringende Nutzung des Einzelhandelskonzeptes ist u. a. der politische Beschluss im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Damit ist es in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

## 2.2 RAUMORDNERISCHE REGELUNGEN

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

### Landesplanerische Vorgaben

Im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen, in der Fassung vom 17.09.2022 finden sich Ziele **[Z]** und Grundsätze **[G]** zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels. Im Folgenden werden die relevanten Inhalte zusammenfassend dargestellt. Sie haben bei der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes für die Samtgemeinde Beachtung bzw. Berücksichtigung zu finden.

- **[2.2 (04) Z]** „Zentrale Orte sind in den Regionalen Raumordnungsprogrammen im Benehmen mit den Gemeinden räumlich als zentrale Siedlungsgebiete festzulegen.“
- **[2.2 (05) Z]** „Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote sind an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten.“ **[G]** „Bei der Abgrenzung der jeweiligen funktionsbezogenen mittel- und oberzentralen Verflechtungsbereiche sind Erreichbarkeiten und grenzüberschreitende Verflechtungen und gewachsene Strukturen zu berücksichtigen.“ **[Z]** „Die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln.“

Es sind zu sichern und zu entwickeln

- [...]
- in Mittelzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs,
- in Grundzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs,
- außerhalb der Zentralen Orte Einrichtungen und Angebote zur Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung.

Oberzentren haben zugleich die mittel- und grundzentralen Versorgungsaufgaben zu leisten, Mittelzentren zugleich die der grundzentralen Versorgung.

Für Zentrenverbünde sind im Rahmen der Regionalplanung regionale Ziele sowie Prüf- und Abstimmungserfordernisse festzulegen. Durch Festlegungen von Zentralen Orten und Zentrenverbänden sowie die Zuweisung ober- und mittelzentraler Teilfunktionen dürfen Funktionen und Leistungsfähigkeit benachbarter Zentraler Orte nicht beeinträchtigt werden.“

- **[2.3 (01) G]** „Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.“
- **[2.3 (02) Z]** „Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 10 entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen).“
- **[2.3 (03) Z]** „In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral). [...] Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten. Periodische Sortimente sind Sortimente mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus, insbesondere Nahrungs-/Genussmittel und Drogeriewaren. Aperiodische Sortimente sind Sortimente mit mittel- bis langfristigem Beschaffungsrhythmus, zum Beispiel Bekleidung, Unterhaltungselektronik, Haushaltswaren oder Möbel. Die Träger der Regionalplanung können in den regionalen Raumordnungsprogrammen im Einzelfall Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte mit aperiodischem Kernsortiment außerhalb des kongruenten Zentralen Ortes in einem benachbarten Mittel- oder Grundzentrum festlegen. Voraussetzung ist, dass den Grundsätzen und Zielen zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen in gleicher Weise entsprochen wird wie bei einer Lage innerhalb des kongruenten Zentralen Ortes.“
- **[2.3 (04) Z]** „Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).“
- **[2.3 (05) Z]** „Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortiment zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in der städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist; Satz 2 bleibt unberührt.“

- **[2.3 (6) Z]** „Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig,
  - a. wenn die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m<sup>2</sup> beträgt oder
  - b. wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumordnungsverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das innenstadtrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.“
- **[2.3 (07) Z]** „Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen (Abstimmungsgebot). **[G]** Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutende Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden. Zur Verbesserung in Grenzräumen soll eine grenzüberschreitende Abstimmung unter Berücksichtigung der Erreichbarkeiten und gewachsenen Strukturen erfolgen.“
- **[2.3 (08) Z]** „Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).“
- **[2.3 (10) Z]** „Abweichend von Ziffer 02 Satz 1 sowie den Ziffern 03 bis 05 sind neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente auf mindestens 90 vom Hundert der Verkaufsfläche periodische Sortimente sind, auch zulässig, wenn
  - a. sie an Standorten errichtet werden, die im regionalen Raumordnungsprogramm als Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung festgelegt sind,
  - b. sie den Anforderungen der Ziffern 07 (Abstimmungsgebot) und 08 (Beeinträchtungsverbot) entsprechen,
  - c. sie im räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Ortskern oder mit Wohnbebauung liegen und
  - d. ihr jeweiliges Einzugsgebiet den zu versorgenden Bereich im Sinne des Satzes 4 nicht überschreitet.

Die Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung dürfen die Funktion und Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte nicht beeinträchtigen und sind im Benehmen mit der jeweiligen Gemeinde- oder Samtgemeinde festzulegen. **[G]** Sie sollen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.“ **[Z]** „Das Regionale Raumordnungsprogramm muss für jeden dieser Standorte einen zu versorgenden Bereich festlegen.“

Die räumlich-funktionalen Zielstellungen und Konzeptbausteine des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes wurden unter Orientierung an den Vorgaben des LROP Niedersachsen in der Fassung vom 17.09.2022 erarbeitet.

## Regionalplanerische Vorgaben

Das für die Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“ relevante Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Diepholz in der Fassung vom 22.12.2016 hat die Ziele und Grundsätze des LROP Niedersachsen aus dem Jahr 2012 nachrichtlich übernommen, ohne eigene regionale Zielsetzungen zur Einzelhandelssteuerung festzulegen. Mit in Kraft treten des überarbeiteten LROP Niedersachsen 2022 sind die Festlegungen der neuen Fassung (s. o.) in der jeweils gültigen Fassung bindend. Darüber hinaus beinhaltet das RROP das folgende relevante Ziel mit Relevanz für den Einzelhandel:

- **[2.2 (6) Z]** „Ein Grundzentrum ist in der [...] Samtgemeinde Altes Amt Lemförde [...]. Mittelzentrale Teilfunktion „Tourismus und Freizeit“ haben die Zentralen Orte in den Samtgemeinden „Altes Amt Lemförde“ und [...]. Mittelzentrale Teilfunktion „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ hat der Zentrale Ort in der Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“.“

Die regionalen Rahmenvorgaben zur Einzelhandelsentwicklung in der Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“ sind im vorliegenden Einzelhandelskonzept entsprechend berücksichtigt worden. Das kommunale Einzelhandelskonzept konkretisiert diese Zielstellungen auf der gesamtgemeindlichen Ebene und ist künftig, als die entscheidende Abwägungsgrundlage, im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

# 3 Methodik

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

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

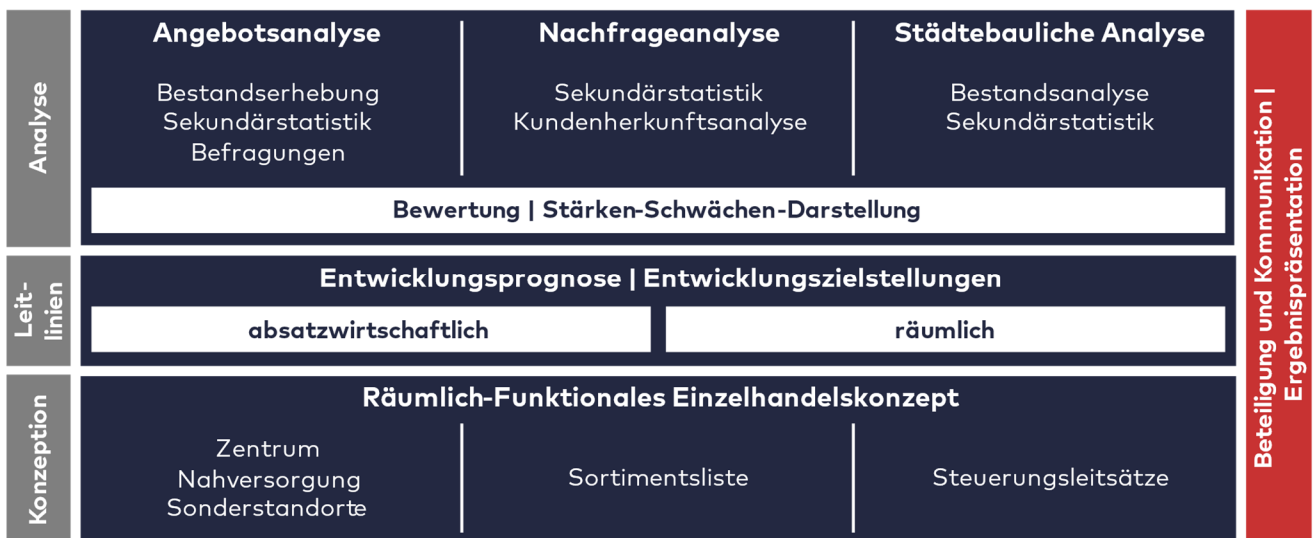


Abbildung 1: Erarbeitungsschritte des Einzelhandelskonzeptes

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

## Städtebauliche Analyse

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

## Begriff der städtebaulich integrierten Lage

In diesem Bericht werden Lagebereiche hinsichtlich ihrer städtebaulichen Integration (d. h. hinsichtlich ihres räumlich-funktionalen Zusammenhangs zu Wohnbebauung und ihrer fußläufigen Erreichbarkeit) bewertet. Dieser Begriff der städtebaulichen Integration ist nicht mit dem Begriff der städtebaulich integrierten Lage i. S. d. LROP Niedersachsen 2022 gleichzusetzen. In abweichenden Fällen wird explizit darauf hingewiesen.

## Empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistische Quellen

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

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

	Datengrundlage	Zeitraum	Methode	Inhalt
<b>Bestands- erhebung</b>	Erhebung durch Stadt + Handel	08/2020 aktualisiert 12/2022	Flächendeckende Vollerhebung Aktualisierung gem. Angaben der Samtgemeindeverwaltung	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe, städtebauliche Analyse, zentrenergän- zende Funktionen, Leerstände
<b>Passanten- befragung</b>	Befragung durch Stadt + Handel	08-09/2020	Standardisierte Online-Befra- gung per Teilnahmeflyer und Plakate im Zentrum des Fle- cken Lemförde sowie Befra- gung vor Ort (Stichprobengröße: n = 267)	Passantenherkunft, Einkaufsverhalten, Einschätzung zum Einzelhandelsstand- ort, Stärken-Schwächen-Analyse
<b>Kundenher- kunftserhe- bung</b>	Erhebung durch Stadt + Handel	08/2020	Auslage von Zählformularen in Einzelhandelsbetrieben im Fle- cken Lemförde (Rücklauf: n = 10)	Kundenherkunft, Einzugsbereiche
<b>Online Check</b>	Erhebung durch Stadt + Handel	11/2020	Desktop Research	Digitale Sichtbarkeit der Betriebe auf eigener Webseite, google my business, Social Media (insb. facebook und instagram)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

### Prozessbegleitender Arbeitskreis

Prozessbegleitend wurden die Analyseergebnisse und konzeptionellen Bausteine sowie Entwicklungsszenarien und Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes in einem Facharbeitskreis erörtert. Dafür tagte der Arbeitskreis insgesamt dreimal zu folgenden Zeitpunkten: 12/2020, 06/2021 und 01/2023.

# 4 Markt- und Standortanalyse

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

## 4.1 SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Im Folgenden werden die relevanten siedlungsräumlichen Faktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur vorgestellt. Eine Darstellung weiterer relevanter angebots- und nachfrageseitiger Parameter folgt in den Kapiteln 4.2 bis 4.4.

# SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

## Versorgungsfunktion

Zentralörtliche Funktion

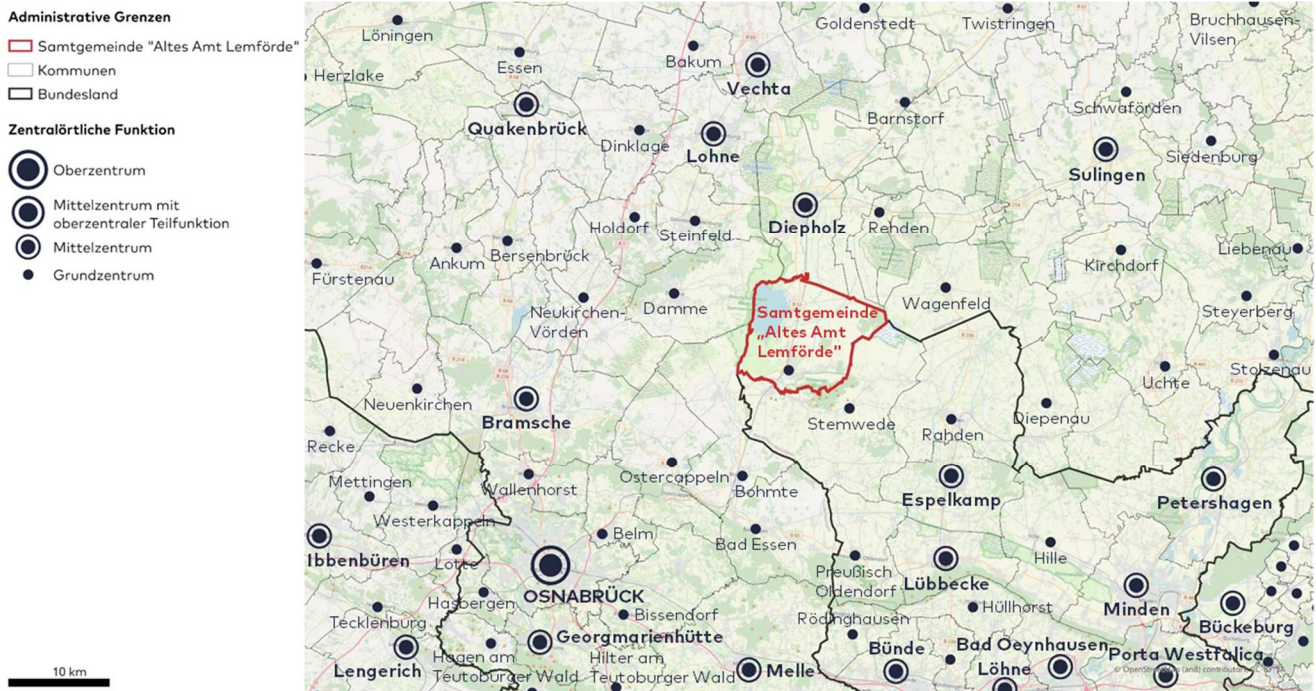
Grundzentrum m. mittelzentralen Teilfunktionen

### Nächstgelegene Mittelzentren (Pkw-Fahrzeit)

Diepholz (19 min)  
Espelkamp (23 min)  
Lohne (27 min)  
Lübbecke (31 min)  
Bramsche (32 min)

### Nächstgelegene Oberzentren (Pkw-Fahrzeit)

Osnabrück (37 min)  
Bielefeld (63 min)



## Siedlungsstruktur in der Samtgemeinde

Einwohner (Hauptwohnsitz)	8.826
Relative Einwohnerentwicklung bis 2027	+4,3 %

## Einwohner nach Gemeinden der Samtgemeinde

Lemförde, Flecken	3.397 (38 %)
Hüde	1.240 (14 %)
Lembruch	1.226 (14 %)
Brockum	1.069 (12 %)
Marl	676 (8 %)
Stemshorn	709 (8 %)
Quernheim	509 (5 %)

## Verkehrliche Anbindung

Motorisierter Individualverkehr	verkehrliche Anbindung an die nächstgelegenen Mittel- und Oberzentren über die B 51, B 65, B 218 sowie die A 1
Öffentlicher Personennahverkehr	direkte Anbindung an das Schienennetz des Regionalverkehrs; gute Anbindung an das Busliniennetz (u. a. Diepholz, Lembruch, Brockum)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Einwohner: Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“ (Stand: 30.06.2022); Einwohnerprognose: Landesamt für Statistik Niedersachsen; Zentralörtliche Funktionen: BBSR 2008 (aktualisiert durch Stadt + Handel); Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

## 4.2 GESAMTGEMEINDLICHE NACHFRAGEANALYSE

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

### Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Die folgenden Tabellen stellen die sozioökonomischen Rahmendaten der Gemeinde Lembruch und des Flecken Lemförde im Verlauf der letzten Jahre im Vergleich zum Landkreis Diepholz dar. Aus den Daten lassen sich wichtige Rückschlüsse zum Versorgungsgebiet der Samtgemeinde und den daraus resultierenden Kaufkraftströmen ziehen.

**Tabelle 2: Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Gemeinde Lembruch**

Lembruch	2019	2020	2021	Entwicklung
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort	321	304	372	15,9 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort	540	535	517	-4,3 %
Einpendler Arbeitsort (Einpendlerquote)	267 (83 %)	263 (87 %)	326 (88 %)	22,1 %
Auspendler Wohnort (Auspendlerquote)	487 (90 %)	494 (92 %)	471 (91 %)	-3,3 %
Pendlersaldo	-220	-231	-145	+75

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Bundesagentur für Arbeit (Stichtag: 30.06.).

**Tabelle 3: Sozioökonomische Rahmenbedingungen des Flecken Lemförde**

Flecken Lemförde	2019	2020	2021	Entwicklung
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort	3.063	3.017	2.936	-4,1 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort	1.369	1.406	1.426	4,2 %
Einpendler Arbeitsort (Einpendlerquote)	2.630 (86 %)	2.578 (85 %)	2.507 (85 %)	-4,7 %
Auspendler Wohnort (Auspendlerquote)	936 (68 %)	967 (69 %)	997 (70 %)	6,5 %
Pendlersaldo	1.694	1.611	1.510	-184

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Bundesagentur für Arbeit (Stichtag: 30.06.).

**Tabelle 4: Sozioökonomische Rahmenbedingungen des Landkreis Diepholz**

Landkreis Diepholz	2019	2020	2021	Entwicklung
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort	71.721	72.262	73.169	2,0 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort	89.700	90.180	91.708	2,2 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Bundesagentur für Arbeit (Stichtag: 30.06.).

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Wohnort in Lembruch ist in den vergangenen Jahren leicht gesunken, wohingegen die Zahl der Beschäftigten mit Arbeitsort in Lembruch gestiegen ist. Die Einpendlerquote ist in dem

Zusammenhang ebenfalls gestiegen. Dennoch fungiert Lembruch mit seinem insgesamt negativen Pendlersaldo überwiegend als Wohnstandort. Im Flecken Lemförde ist eine gegenläufige Entwicklung zu konstatieren. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Wohnort im Flecken Lemförde ist in den vergangenen Jahren leicht gestiegen, wohingegen die Zahl der Beschäftigten mit Arbeitsort im Flecken Lemförde leicht gesunken ist. Der Flecken Lemförde ist in seiner Bedeutung als Wohnort dabei stärker gestiegen als der allgemeine Entwicklungstrend im Landkreis Diepholz. Die gleichzeitig hohe Anzahl an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und das für ein Grundzentrum untypische positive Pendlersaldo lässt sich vor allem auf die guten Arbeitsstrukturen und den großen BASF-Konzern im Süden der Mitgliedsgemeinde Lemförde zurückführen. Der BASF-Konzern zählt mit rd. 1.670 Beschäftigten<sup>3</sup> zu den größten BASF-Standorten in Europa. Die Mobilität der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist – bezogen auf die Pendlerzahlen – in Lembruch und Flecken Lemförde hoch, was sowohl an der Ein- als auch der Auspendlerquote mit rd. 88 % und 85 % bzw. rd. 91 % und 70 % zu erkennen ist. Damit wird die Samtgemeinde ihrer mittelfunktionalen Teilfunktion „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ gerecht.

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen bieten damit eine gute Ausgangslage für den Einzelhandel in der Samtgemeinde.

### **Bedeutung als Tourismusort**

Der als Natur- und Landschaftsschutzgebiet ausgewiesene Dümmer und der Dümmer Naturpark sind Teil der Samtgemeinde und dienen als bedeutende Naherholungsräume. Insbesondere Tages-, Camping- und Wassersporttouristen zieht es an den See. Die Mitgliedsgemeinden Lembruch und Hüde, die direkt an den Dümmer angrenzen, sind daher durch touristische Strukturen geprägt. Aufgrund der touristischen Aktivitäten entstehen zusätzliche Nachfrage- und Kaufkraftimpulse für die gesamte Samtgemeinde. Diese werden im Folgenden dargestellt.

Aufgrund der speziellen touristischen Situation während der Corona-Pandemie werden die Übernachtungszahlen von 2019 (vor der Pandemie) als Grundlage verwendet und um Annahmen zu den seitdem geschehenen Veränderungen ergänzt.

Gemäß Landesamt für Statistik in Niedersachsen gab es 2019 rd. 79.000 Übernachtungen in der Samtgemeinde, davon rd. 40.000 Übernachtungen in der Mitgliedsgemeinde Lembruch. 2019 hat mit dem Marissa Ferienpark im August 2019 eine neue bedeutende Ferienanlage am Dümmer eröffnet, die augenscheinlich noch nicht in der Statistik von 2019 eingeflossen ist. Die Kennzahlen des Ferienparks werden daher gesondert hinzugezählt. Im Mai 2021 hat in Lembruch gemäß der Samtgemeinde das Hotel Haus am See mit 35 Zimmern neu eröffnet. Betriebe unter 10 Betten (Ferienwohnungen und Ferienhäuser) müssen zudem keine Meldung zur Beherbergungsstatistik des statistischen Landesamtes abgeben und werden somit nicht statistisch erfasst. Dementsprechend werden rd. 30.000 Übernachtungen für in der Statistik nicht erfasste kleine private Ferienwohnungen und Ferienhäuser ergänzt. Zusätzlich wird von rd. 310.400 Übernachtungen durch Zweitwohnsitze, basierend auf den erfassten Steuerfällen des Jahres 2021 der Samtgemeinde ausgegangen. Damit ergibt sich eine Übernachtungszahl von insgesamt **rd. 426.000 Übernachtungen** im Jahr (siehe Tabelle 5).

<sup>3</sup> Quelle: BASF SE 2023 (Stand: 2021).

**Tabelle 5: Tourismuskennzahlen der Samtgemeinde "Altes Amt Lemförde"**

Übernachtungen pro Jahr	Beschreibung
rd. 79.000	<b>Übernachtungen im Jahr 2019</b> gemäß Landesstatistik (exklusive Marissa Ferienpark) *
rd. 6.600	Annahmen von <b>Übernachtungen durch Neueröffnung eines Hotels</b> im Jahr 2021 **
rd. 30.000	Annahme nicht erfasster <b>kleiner privater Ferienwohnungen und Ferienhäuser</b> unter 10 Betten ***
rd. 310.400	Annahme von <b>Zweitwohnungen</b> ****
<b>rd. 426.000</b>	<b>Insgesamt (ohne Marissa Ferienpark)</b>

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: \* Annahme basiert auf Daten des LSN für das Jahr 2019. \*\* Annahme basiert auf der Angabe von 35 Zimmern, bei einer angenommenen Auslastung von rd. 30 %. \*\*\* Annahme basiert auf Schätzungen des Tourismusmanagements der Samtgemeinde und Daten der Befragung Uni OS 2015/16. \*\*\*\* Annahme basierend auf Steuerfällen der Samtgemeinde 2021, Berechnung basierend auf Zweitwohnungsinhaber Befragung Uni OS (2015/16)

Der 2019 in Lembruch neu eröffnete Marissa Ferienpark ist direkt am Dümmer gelegen, soll innerhalb des Jahres 2023 fertiggestellt werden und bietet insgesamt 253 freistehende Ferienhäuser, sowie 36 Appartementshäuser mit insgesamt 223 Ferienwohnungen. Damit hat der Ferienpark eine sehr hohe Bedeutung für die touristische Entwicklung der Samtgemeinde und das touristische Umsatzpotenzial. Bei einer Auslastung von 40 % werden für den Ferienpark rd. 300.000 Übernachtungen pro Jahr und bei einer 60 % Auslastung rd. 400.000 Übernachtungen pro Jahr angenommen.

Aufgrund fehlender aktueller Datengrundlagen wird für die Schätzung der **Tagestouristen** von einem mittleren Schätzwert von rd. 350.000 Tagestouristen pro Jahr ausgegangen. Dieser beruht auf der Annahme des bestehenden Einzelhandelskonzeptes von 2008 und Schätzungen des Tourismusverbandes Dümmerland e. V. aus 2015. Die hohen touristischen Pull-Effekte durch den Ferienpark und die dort verorteten attraktiven Angebotsstrukturen, die teilweise auch für Besucher zugänglich sind (u. a. Tagungs- und Aktivitäten-Center, Indoor- und Außenspielflächen, Skatepark) führen zu weiteren Tagestouristen. Es wird pro Jahr von rd. 150.000 zusätzlichen Tagestouristen durch den Ferienpark ausgegangen. Die Schätzungen für die touristischen Kennzahlen wurden von dem Tourismusmanagement der Samtgemeinde auf Plausibilität geprüft und abgestimmt.

**Tabelle 6: Tourismuskennzahlen und Umsatzpotenzial der Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“**

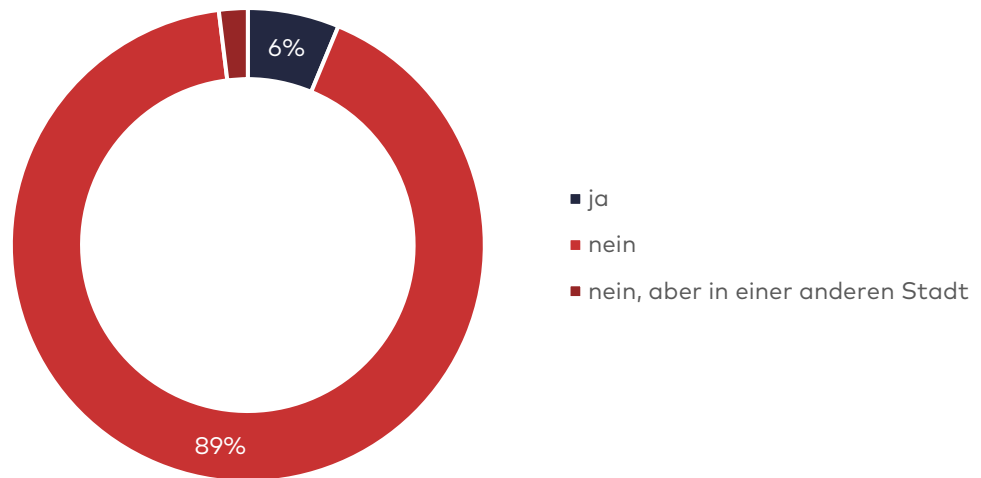
Samtgemeinde	Übernachtungen		Tagesgäste		Umsatzpotenzial im Handel	
	Anzahl	ØAusgaben im Handel pro Kopf	Anzahl	ØAusgaben im Handel pro Kopf	Übernachtungen/Jahr	Tagesgäste/Jahr
Annahme für 2022 (ohne Marissa Ferienpark)	rd. 426.000	rd. 11 Euro	rd. 350.000	rd. 10 Euro	rd. 4,7 Mio. Euro	rd. 3,5 Mio. Euro
<b>Annahme für Marissa Ferienpark 2022</b> (bei einer Auslastung von 40 %)	<b>rd. 300.000</b>	<b>rd. 12 Euro</b>	<b>rd. 150.000</b>	<b>rd. 9 Euro</b>	<b>rd. 3,6 Mio. Euro</b>	<b>rd. 1,4 Mio. Euro</b>
<b>Annahme für Marissa Ferienpark 2022</b> (bei einer Auslastung von 60%)	<b>rd. 400.000</b>	<b>rd. 12 Euro</b>	<b>rd. 150.000</b>	<b>rd. 9 Euro</b>	<b>rd. 4,8 Mio. Euro</b>	<b>rd. 1,4 Mio. Euro</b>

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Schätzungen von Stadt + Handel auf Basis von Angaben der Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“ (Schätzungen aus den Jahren 2009 und 2015); Ausgaben der Touristen beruhen auf verschiedenen Studien des dwif angepasst an ortsspezifische Gegebenheiten.

Die durch Tourismus entstehenden Umsatzpotenziale im Handel werden unter Einbezug durchschnittlicher touristischer pro Kopf Ausgaben insgesamt auf rd. 8,3 -9,5 Mio. Euro pro Jahr für Übernachtungstouristen geschätzt. Dabei wird für den Marissa Ferienpark eine Auslastung von 40 % - 60 % angenommen. Das Umsatzpotenzial im Handel für Tagestouristen liegt insgesamt bei angenommenen rd. 4,9 Mio. Euro pro Jahr. Insgesamt ist daher mit einem hohen touristischem Umsatzpotenzial für den Handel zu rechnen, welches vor allem durch die Entwicklung des Ferienparks deutlich angestiegen ist. Es ist davon auszugehen, dass sich das Umsatzpotenzial durch Übernachtungstouristen vor allem in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel, Glas/Porzellan/Keramik und Sport/Outdoor/Camping auswirkt. Während Tagestouristen, die eine Veranstaltung besuchen, eher weniger Ausgaben im Handel tätigen, ist davon auszugehen, dass Zweitwohnungsbesitzer oder Campingtouristen während ihres Aufenthaltes ähnlich wie Bürger der Samtgemeinde ihren üblichen Lebensmitteleinkauf oder sogar darüber hinausgehende Einkäufe tätigen. Unter Zusammenführung der vorausstehenden Aspekte (Anzahl der Übernachtungen, Anzahl der Tagesgäste, deren angenommenen durchschnittlichen Ausgaben und dem sich daraus ergebenden Umsatzpotenzial im Handel) wird insgesamt von einem Umsatzpotenzial von rd. 13,2 Mio. Euro (bei 40 % Auslastung des Marissa Ferienparks) bis 14,4 Mio. Euro (bei 60 % Auslastung des Marissa Ferienparks) ausgegangen, welches sich sortimentspezifisch differenziert auswirkt. Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass ein gewisser Anteil der ermittelten absatzwirtschaftlichen Potenziale bereits sowohl innerhalb des Ferienparks (verstärkt in Gastronomie oder Freizeiteinrichtungen), als auch in der nahegelegenen Kreisstadt Diepholz sowie durch Tagesausflügler in der Umgebung außerhalb der Samtgemeinde gebunden wird.

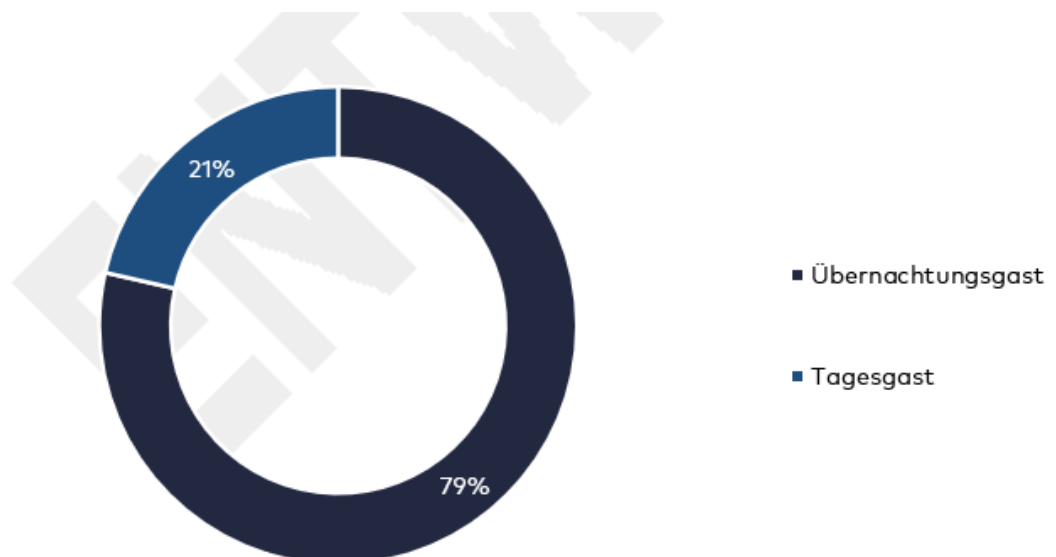
Die Bedeutung der Samtgemeinde als Freizeit- und Tourismusort schlägt sich vor allem in den Sommermonaten in der Samtgemeinde nieder. Hier profitieren sowohl die touristischen Wirtschaftszweige sowie der Handel, die Dienstleister und die Gastronomen vor Ort. Dass dabei nicht nur die am Dümmer angrenzenden Mitgliedsgemeinden höhere Nachfragepotenziale erfahren, sondern auch das

Ortszentrum Lemförde mit seiner hohen Versorgungsfunktion, zeigen die Ergebnisse der Passantenbefragung. Unter den Befragten im Ortszentrum befanden sich mehrere Urlauber (rd. 11 %) (siehe Abbildung 2).



**Abbildung 2: Antwort der Passanten im Ortszentrum Lemförde auf die Frage „Machen Sie derzeit in Lemförde/am Dümmer Urlaub?“**  
 Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Passantenbefragung Stadt + Handel 08-09/2020; n=256.

Davon waren rd. 79 % Übernachtungstouristen und 21 % Tagesgäste (siehe Abbildung 3). Die Übernachtungstouristen verbrachten ihren Urlaub dabei entweder auf dem Campingplatz (rd. 36 %), in einer Ferienwohnung/Ferienhaus (rd. 27 %) oder mit rd. 18 % an ihrem Zweitwohnsitz (19 % keine Angabe).



**Abbildung 3: Form des Tourismus im Ortszentrum Lemförde**  
 Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Passantenbefragung Stadt + Handel 08-09/2020; n=14.

Mit der Umsetzung des Marissa Ferienparks und den bestehenden touristischen Angeboten erfüllt die Samtgemeinde ihre Mittelzentrale Teilfunktion „Tourismus und Freizeit“.

## Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

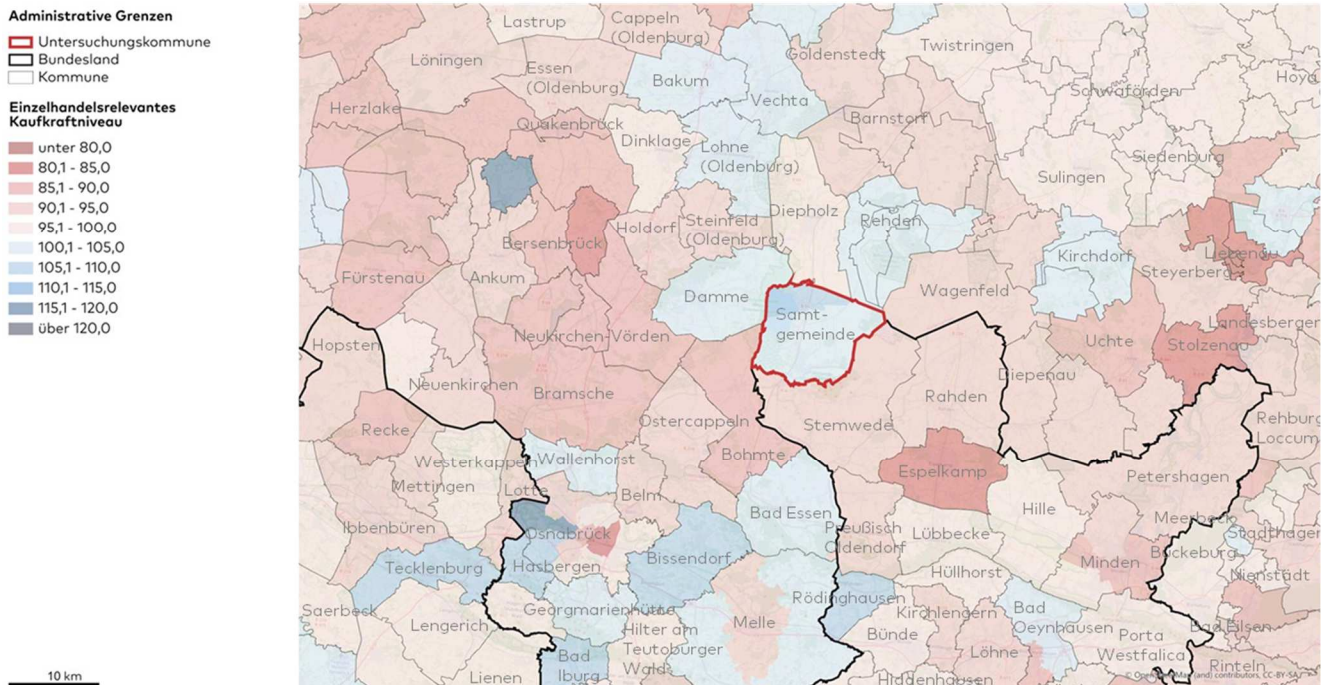
Die Samtgemeinde verfügt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Höhe von rd. 65,5 Mio. Euro. Dies entspricht einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 7.416 Euro je Einwohner, wobei der größte Anteil der Kaufkraft mit rd. 3.018 Euro je Einwohner auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke) entfällt (siehe Tabelle 7).

**Tabelle 7: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen**

Warengruppe	Kaufkraft in Mio. Euro	Kaufkraft je Einwohner in Euro
Nahrungs- und Genussmittel	26,6	3.018
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	4,5	512
Blumen, zoologischer Bedarf	1,2	135
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	2,0	226
<b>Kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>34,3</b>	<b>3.891</b>
Bekleidung	4,9	557
Schuhe/Lederwaren	1,3	151
Pflanzen/Gartenbedarf	1,4	153
Baumarktsortiment i. e. S.	4,7	530
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	1,1	124
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	1,4	159
Sportartikel/Fahrräder/Camping	2,0	230
<b>Mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>16,8</b>	<b>1.904</b>
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	1,5	174
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	0,7	74
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	0,6	73
Möbel	3,6	407
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	2,2	248
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	4,5	507
Uhren/Schmuck	0,7	77
Sonstiges	0,5	62
<b>Langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>14,3</b>	<b>1.622</b>
<b>Gesamt</b>	<b>65,5</b>	<b>7.416</b>

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2022; PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer<sup>4</sup> beträgt in der Samtgemeinde rd. 103 und liegt damit sowohl über dem Durchschnitt von Niedersachsen (rd. 99) als auch über dem Bundesdurchschnitt von 100. Neben Damme und Rehden bildet die Samtgemeinde eine Ausnahme in einer Region mit vor allem unterdurchschnittlichem Kaufkraftniveau (siehe Abbildung 4). Neben den wohnortbezogenen Kaufkraft-Potenzialen kommen die in Kapitel 4.2 dargestellten touristischen Umsatzpotenziale hinzu.



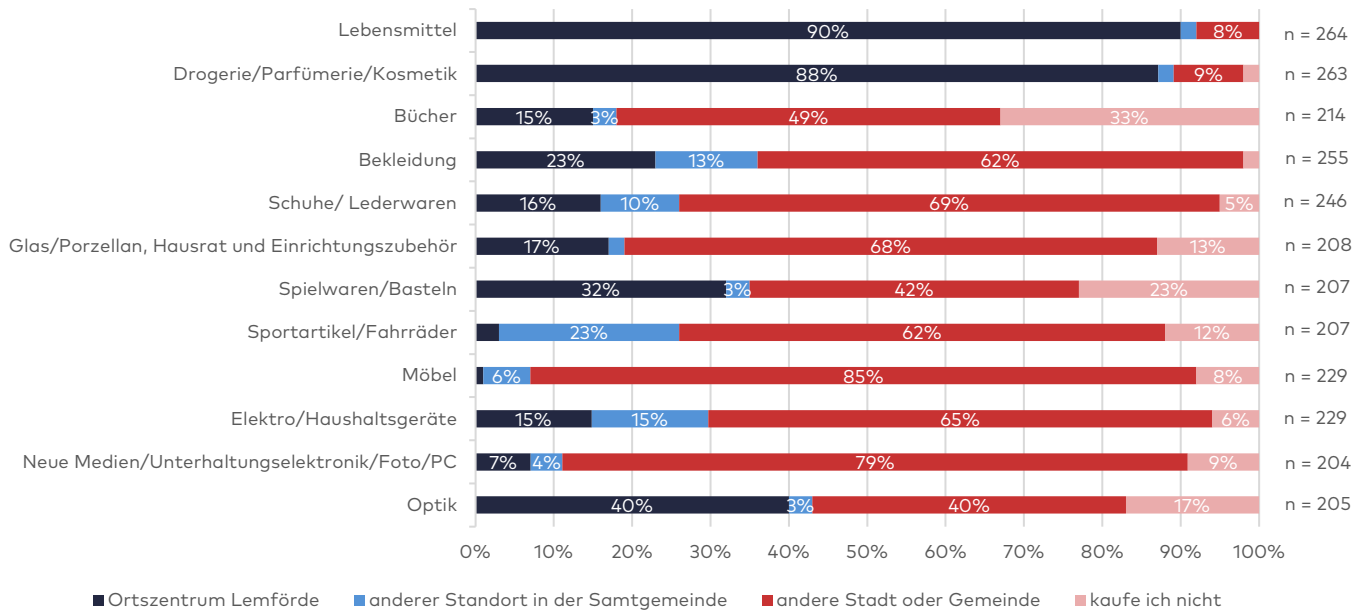
**Abbildung 4: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in der Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“ und Umgebung**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2022; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2028, Digital Data Services GmbH (DDS) 2014; Kaufkraft auf Ebene der PLZ5-Gebiete.

## Einkaufsorientierung und Kundenverhalten

Die lokal verfügbare Kaufkraft verteilt sich differenziert auf die unterschiedlichen Warengruppen. Dabei ist festzustellen (siehe oben), dass die Kaufkraft in den verschiedenen Bedarfsbereichen in unterschiedlichem Maße in der Samtgemeinde umgesetzt wird. Dabei zeigt die Passantenbefragung, dass gerade im kurzfristigen Bedarfsbereich (v. a. Lebensmittel mit rd. 90% sowie Drogerie/Parfümerie/Kosmetik mit rd. 88 %) die Mehrzahl der Befragten die Angebote in der Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“ und dabei vornehmlich im Ortszentrum Lemförde wahrnehmen (siehe Abbildung 5). Bei den weiteren Warengruppen zeichnet sich hingegen ein gegensätzliches Bild ab. Im mittelfristigen (u.a. Bekleidung rd. 62 % und Schuhe/Lederwaren rd. 69 %) sowie im langfristigen Bedarfsbereich (u. a. Neue Medien/Unterhaltungselektronik/Foto/PC rd. 79% sowie Möbel rd. 85%) orientieren sich die Befragten vor allem an anderen Städten oder Gemeinden.

<sup>4</sup> Die Kaufkraftkennziffer beschreibt die Höhe des verfügbaren Einkommens der Einwohner einer Kommune, welches im Einzelhandel ausgegeben wird, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100).

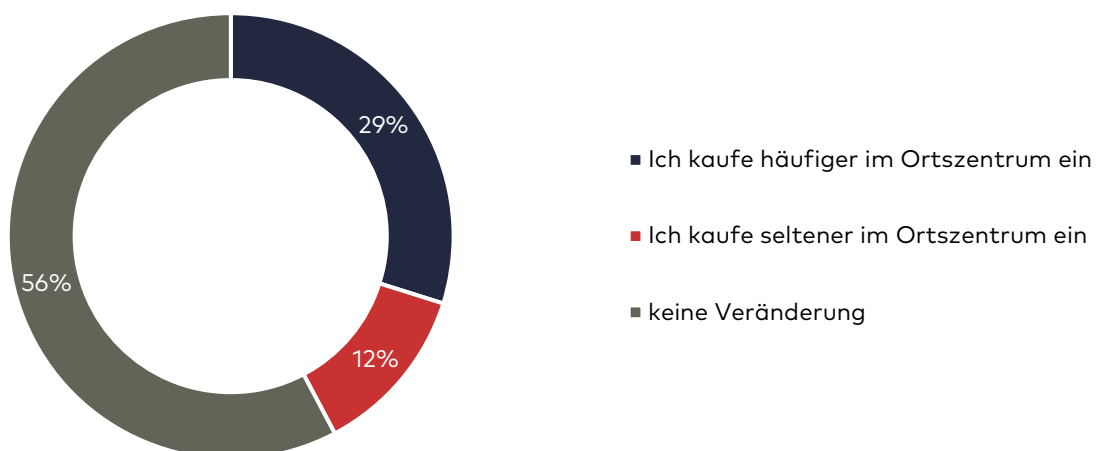


**Abbildung 5: Einkaufsorientierung der Passanten in der Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Passantenbefragung Stadt + Handel 08-09/2020.

Insgesamt spiegelt die dargestellte Einkaufsorientierung der Befragten die Versorgungsfunktion mit Fokus auf den kurzfristigen Bedarfsbereich wider.

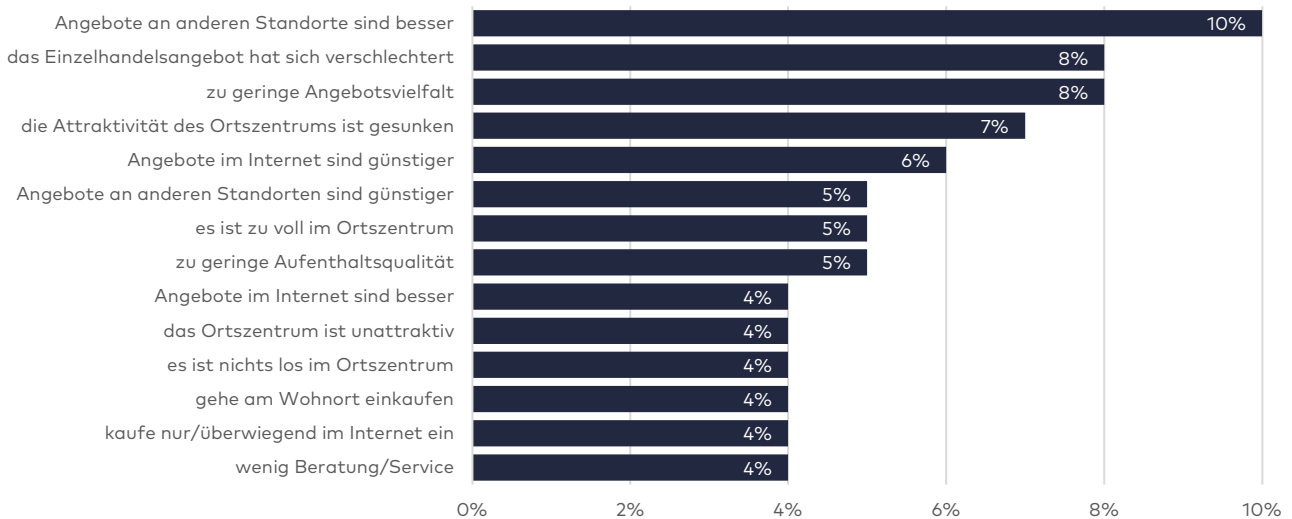
Um die Entwicklung der Nachfragesituation im Ortszentrum von der Samtgemeinde in den letzten drei bis fünf Jahren, unabhängig von den Auswirkungen durch die Covid-19 Pandemie, genauer zu beleuchten, wurde in der Passantenbefragung zudem nach möglichen Änderungen im Einkaufsverhalten gefragt (siehe Abbildung 6). Dabei fällt auf, dass der Großteil der Befragten (rd. 56 %) keine Veränderung am eigenen Einkaufsverhalten wahrgenommen hat, während rd. 41 % der Befragten angegeben hat entweder häufiger oder seltener im Ortszentrum eingekauft zu haben. Tendenziell kauften die Befragten sogar häufiger im Ortszentrum ein (29 %). Demnach ist für das Ortszentrum der Samtgemeinde von einer recht stabilen Nachfrage auszugehen, welche sich entsprechend der vorherigen Abbildung vollzieht.



**Abbildung 6: Änderungen im Einkaufsverhalten der Passanten in der Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Passantenbefragung Stadt + Handel 08-09/2020; n=256, ohne „keine Angabe“.

Die reduzierte Einkaufshäufigkeit einiger befragter Passanten führen diese auf verschiedene Gründe zurück. Dabei zeigt sich vor allem, dass das Einzelhandelsangebot aus Sicht der Befragten an anderen Standorten besser ist, sich das Einzelhandelsangebot verschlechtert hat und eine geringe Angebotsvielfalt besteht. Weitere häufig aufgeführte Gründe sind, dass die Befragten die Attraktivität des Ortszentrums als vermindert ansehen oder dass die Angebote im Internet oder an anderen Standorten günstiger sind (siehe Abbildung 7).



**Abbildung 7: TOP 16 Gründe für eine reduzierte Einkaufshäufigkeit in der Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Passantenbefragung Stadt + Handel 08-09/2020; n=98 (Mehrfachnennungen möglich); Sonstige Antworten= 20 %.

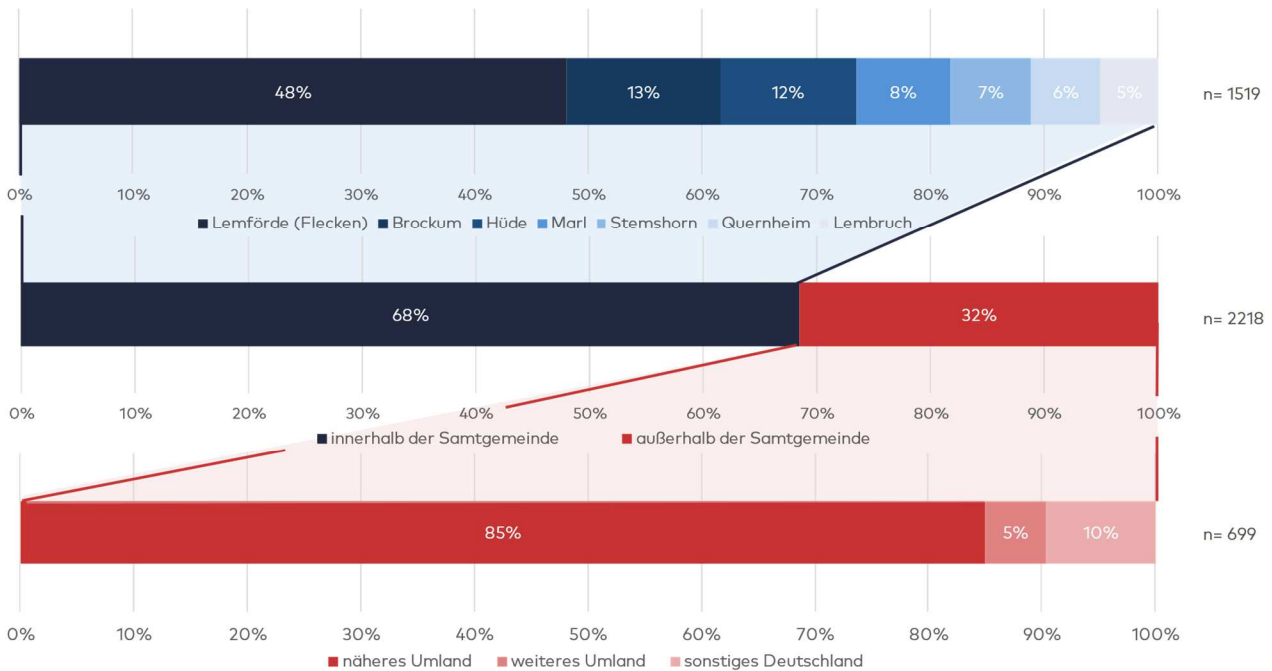
### Einzugsgebiet der Samtgemeinde

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statisches Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil der betrachteten Samtgemeinde stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb und Abflüsse von innerhalb liegen in der Natur der Sache. Das aufgezeigte Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Der über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehende Bereich ist als Ferneinzugsgebiet zu definieren, aus welchem mit Streuumsätzen<sup>5</sup> zu rechnen ist. Dieses Gebiet ist nicht zum Einzugsgebiet zu zählen, da die Verflechtungsintensität deutlich nachlässt und die Einflüsse von Konkurrenzstandorten deutlich überwiegen. Touristische Einflüsse werden gesondert betrachtet (siehe Kapitel 4.2).

Zur Ermittlung des Einzugsgebietes der Samtgemeinde dienen u. a. die Ergebnisse der **Kundenherkunftserhebung**. Dabei lässt sich im Ergebnis festhalten, dass der überwiegende Anteil der im Rahmen der Kundenherkunftserhebung erfassten Kunden aus der Samtgemeinde selbst stammt (rd. 68 %). Rund die Hälfte der Kunden aus der Samtgemeinde kommen dabei aus dem Flecken Lemförde (rd. 48 %). Die übrigen aus der Samtgemeinde stammenden Kunden teilen sich auf die verschiedenen Mitgliedsgemeinden auf. Mit rd. 32 % stammt zudem ein für ein Grundzentrum hoher Anteil der Kunden aus Orten außerhalb der Samtgemeinde. Hierbei ist davon auszugehen, dass es sich bei den auswärtigen Kunden vor allem um Tagestouristen und Übernachtungstouristen, aber auch um Berufspendler

<sup>5</sup> diffuse Umsätze ohne direkten Ortsbezug

handelt. Diese Annahme bestätigt sich bei näherer Betrachtung der Kundenherkunft. Während rd. 85 % der auswärtigen Kunden aus dem näheren Umland<sup>6</sup> stammen, kommen rd. 15 % der auswärtigen Kunden aus Orten in Deutschland, die über das nähere Umland hinausgehen (siehe Abbildung 8).

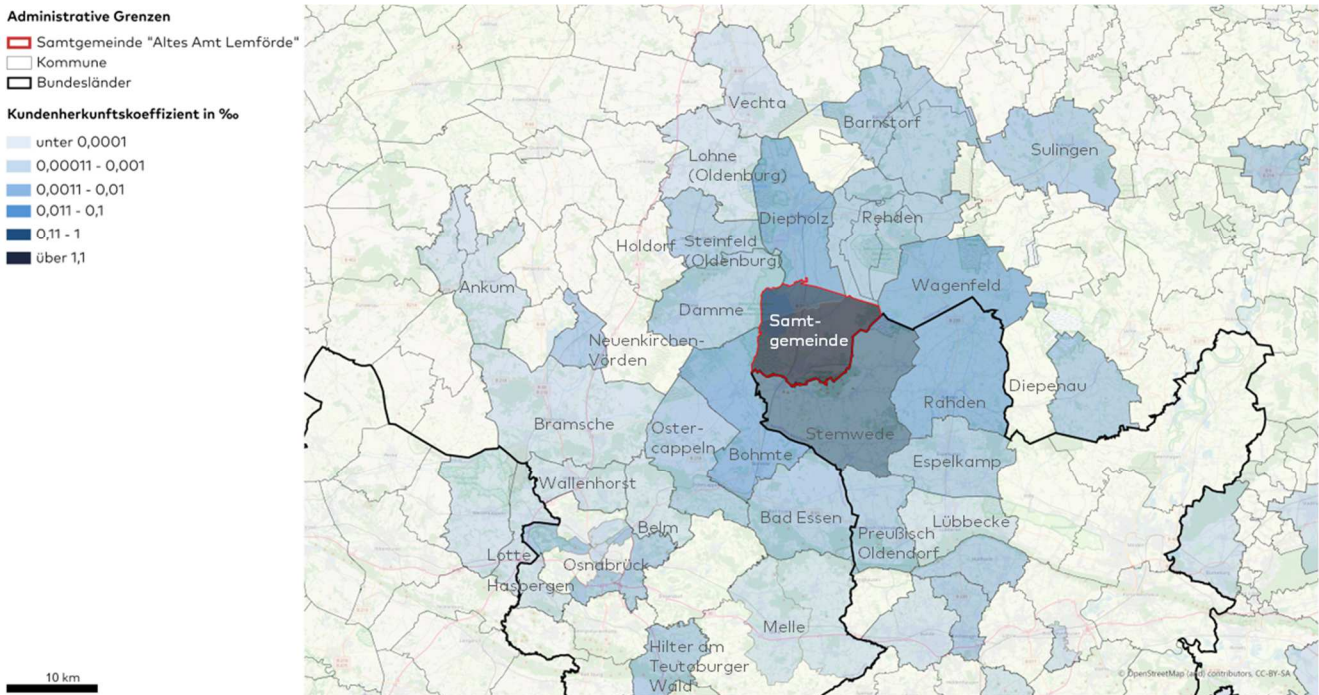


**Abbildung 8: Kundenherkunft von Betrieben im Flecken Lemförde**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Kundenherkunft: Erhebung Stadt + Handel 08/2020.

Setzt man die Anzahl der erfassten Kunden in das Verhältnis mit der Einwohnerzahl der jeweiligen Herkunftsorte, so lassen sich anhand des Kundenherkunftskoeffizienten weitere Rückschlüsse hinsichtlich der anteiligen Kundenherkunft im Einzelhandel von erzielen. Dabei werden die Erkenntnisse der prozentualen Verteilung der Kundenherkunft weitestgehend bestätigt: Es besteht eine ausgeprägte Einkaufsorientierung der Einwohner aus der südöstlich angrenzenden Nachbargemeinde Stemwede. Außerdem sind erhöhte Kaufkraftzuflüsse aus den Gemeinden Diepholz, Bohmte, Rahden und Wagenfeld festzustellen (siehe Abbildung 9).

<sup>6</sup> Das nähere Umland meint hier überwiegend angrenzende Kommunen bis zu einer Entfernung von rd. 40 km. Das weitere Umland umfasst Städte und Gemeinden in rd. 40 – 80 km Entfernung zu der Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“. Die Kategorie „sonstiges Deutschland“ umfasst alle von der Entfernung darüberhin-  
 ausgehenden Städte und Gemeinden innerhalb von Deutschland.



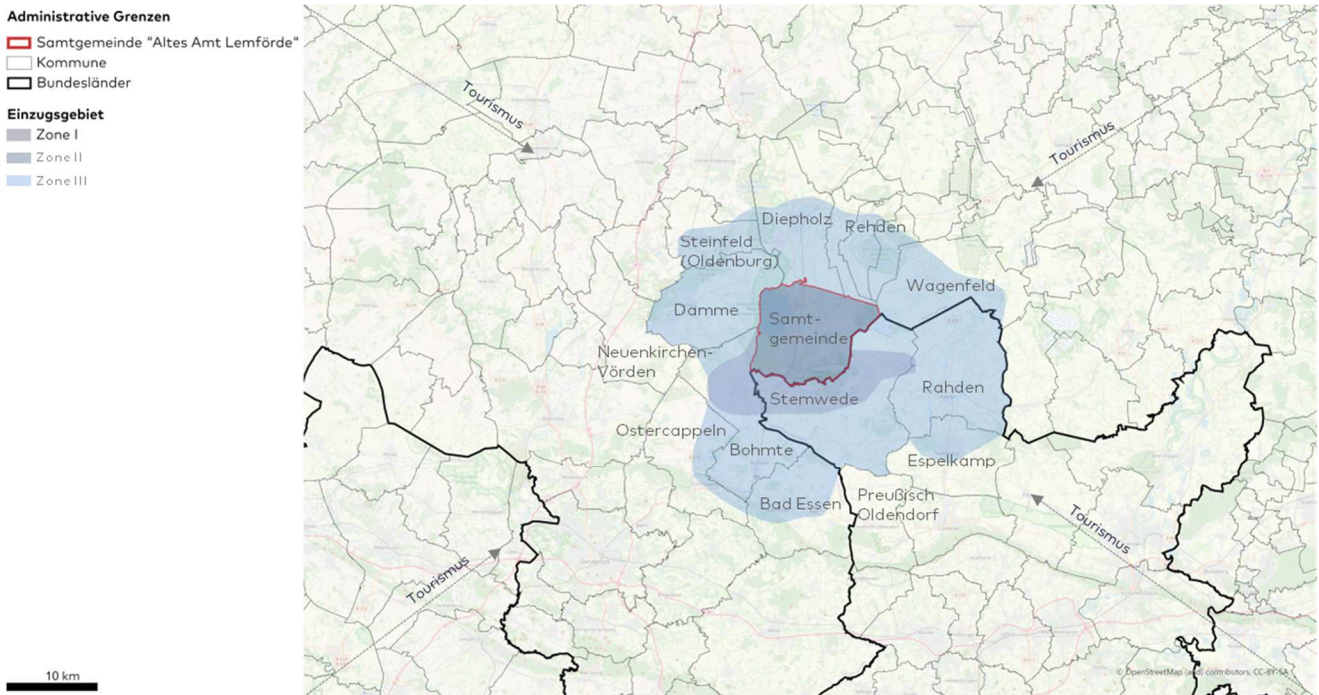
**Abbildung 9: Kundenherkunftskoeffizienten in der Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“ und Umgebung**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL Daten: Erhebung Stadt + Handel 08/2020.

Bei der **Abgrenzung des Einzugsgebietes** der Samtgemeinde haben zusätzlich insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

- die Attraktivität und Anziehungskraft der Bestandsstrukturen in der Samtgemeinde (u. a. Branchen, Betreiber, Größen, Standorteigenschaften)
- die Ergebnisse der Kundenherkunftserhebung (08/2020)
- die relevante Wettbewerbssituation, wie z. B. Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Umfeld
- die sozioökonomischen Rahmenbedingungen der Samtgemeinde im Vergleich zum engeren und weiteren Umfeld (insb. Bedeutung als Arbeits- und Tourismusort)
- die verkehrlichen, topografischen und naturräumlichen Gegebenheiten im engeren und weiteren Umfeld
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung
- die administrative Gliederung im engeren und näheren Umfeld
- die Versorgungsfunktion der Samtgemeinde
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung
- der Einfluss durch die touristische Prägung der Samtgemeinde

Unter Berücksichtigung der oben genannten Aspekte kann für die Samtgemeinde das in Abbildung 10 dargestellte Einzugsgebiet abgegrenzt werden.



**Abbildung 10: Einzugsgebiet der Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“**

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

Es ist davon auszugehen, dass der Einzelhandelsumsatz in der Samtgemeinde überwiegend aus dem aufgezeigten Einzugsgebiet generiert wird. Dabei ist eine Differenzierung des Einzugsgebietes in mehrere Zonen zielführend (siehe nachfolgend).

**Zone I** umfasst das Gebiet der Samtgemeinde, bestehend aus den Mitgliedsgemeinden Flecken Lemförde, Hüde, Lembruch, Brockum, Marl, Stemshorn und Quernheim, das den hauptsächlichen Teil des grundzentralen Verflechtungsbereiches der Samtgemeinde darstellt. Es ist davon auszugehen, dass der überwiegende Teil des Einzelhandelsumsatzes der Samtgemeinde aus diesem Gebiet generiert wird.

**Zone II** umfasst Teile der im Süden an der Samtgemeinde angrenzenden Gemeinden Stemwede und Bohmte. Hierbei handelt es sich vornehmlich um Ortsteile, aus welchen aufgrund der räumlichen Nähe, der Angebotssituation und der verkehrlichen Erreichbarkeit Einkaufsfahrten in relevanter Zahl in die Samtgemeinde zu erwarten sind.

**Zone III** umfasst schließlich weitere Teile der in Zone II angesprochenen Kommunen. Aufgrund der räumlichen Nähe, der Angebotssituation und Raum-Zeit-Distanzen sowie unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Kundenherkunftserfassung der Städte Rahden, Espelkamp, Damme und Diepholz sowie der Gemeinden Bad Essen, Bohmte, Ostercappeln, Steinfeld, Rehden und Wagenfeld sind auch aus den Teilen dieser Kommunen Einkaufsfahrten in gewisser Zahl und in ausgewählten Sortimentsbereichen zu erwarten. Angesichts der mittelzentralen Funktion der Städte Diepholz und Espelkamp sind Einkaufsfahrten aus diesen Kommunen nur in relativ geringer Zahl in die Samtgemeinde zu erwarten. Diese stammen vor allem aus den südlichen bzw. nördlichen Randbereichen der Kommunen.

Darüber hinaus sind Kaufkraftzuflüsse in gewissem Umfang durch die touristische Funktion der Samtgemeinde zu erwarten (siehe Kapitel 4.2).

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

### 4.3 GESAMTGEMEINDLICHE ANGEBOTSANALYSE

In der Samtgemeinde wurden im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung (08/2020, aktualisiert 12/2022) insgesamt 59 Einzelhandelsbetriebe erfasst, welche über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 18.100 m<sup>2</sup> verfügen (siehe Tabelle 8). Um eine Bewertung vornehmen zu können, wird die Gesamtverkaufsfläche auf die Einwohnerzahl bezogen. Hierbei zeigt sich, dass die Samtgemeinde mit einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 2,1 m<sup>2</sup> je Einwohner deutlich über dem Bundesdurchschnitt (rd. 1,5 m<sup>2</sup> VKF/Einwohner<sup>7</sup>) liegt.

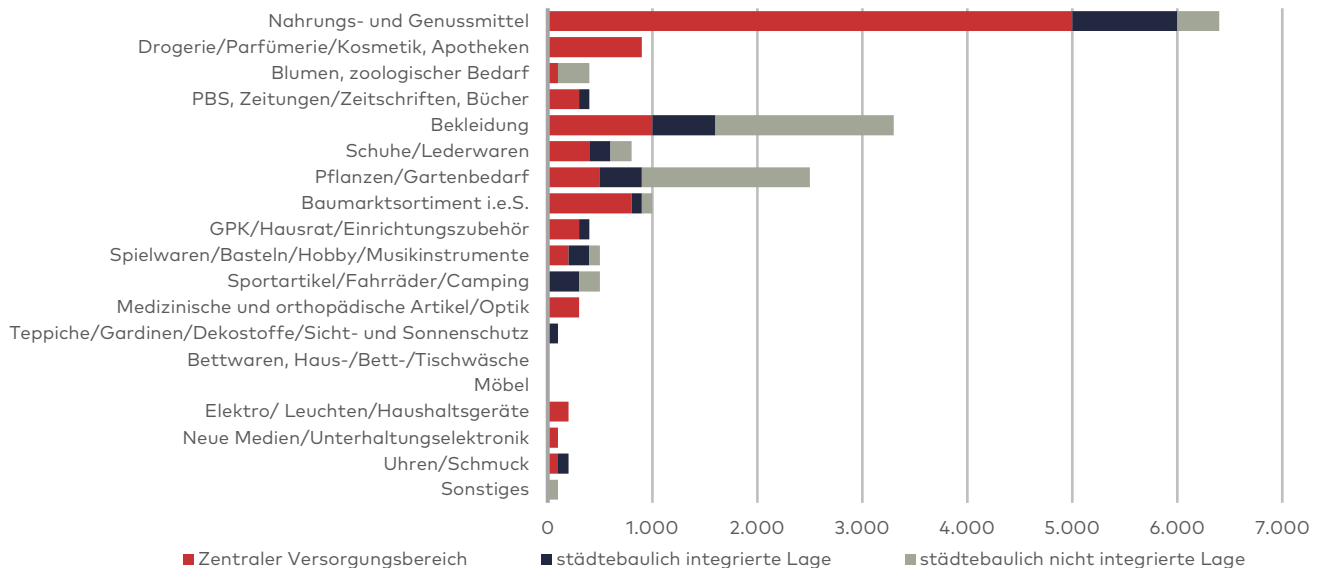
**Tabelle 8: Einzelhandelsbestand in Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“**

Strukturdaten	
Einwohner	8.826
Anzahl der Betriebe	59
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	18.100
Verkaufsflächenausstattung in m <sup>2</sup> je Einwohner	2,1

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08/2020, aktualisiert 12/2022; Einwohner: Samtgemeinde "Altes Amt Lemförde" (Stand: 30.06.2022); Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; Angaben ohne Leerstände.

Bei einer Differenzierung nach Lagen wird deutlich, dass in der Samtgemeinde der überwiegende Anteil der Einzelhandelsbetriebe mit rd. 44 % der Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich angesiedelt ist. Die weiteren Verkaufsflächen verteilen sich mit einem hohen Anteil auf die sonstigen städtebaulich integrierten Lagen (rd. 41 %) und einem Anteil von rd. 15 % auf sonstige städtebaulich nicht integrierte Lagen. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** stellt die in der Samtgemeinde erfasste Verkaufsfläche differenziert nach Warengruppen und Lagebereichen dar.

<sup>7</sup> Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).



**Abbildung 11: Einzelhandelsbestand in „Altes Amt Lemförde“ nach Warengruppen und Lagebereichen**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 08/2020, aktualisiert 12/2022; ZVB-Abgrenzung: EHK "Altes Amt Lemförde" 2008; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Hinsichtlich der sortimentspezifischen Verkaufsfläche und deren städtebaulicher Integration sind insbesondere die folgenden Punkte von höherer Relevanz für die weiteren konzeptionellen Empfehlungen:

- Das Einzelhandelsangebot in der Samtgemeinde ist hinsichtlich der Verkaufsfläche überwiegend geprägt durch die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung, Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsortiment im engeren Sinne. Dies begründet sich v. a. durch mehrere großflächige Anbieter (u. a. Aldi Nord, Rossmann, zwei Getränkemärkte, Magro und Deku-Modewelt als Bekleidungsanbieter in sonstigen Lagen sowie die Orchideenzucht und der Raiffeisen-Markt), die im Samtgemeindegebiet vorzufinden sind.
- Eine deutliche Prägung erfährt der ZVB Ortszentrum Lemförde durch mehrere z. T. großflächige Lebensmittel- und Getränkemärkte. Das für ein Grundzentrum quantitative überdurchschnittliche Angebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist unter anderem durch die touristische Bedeutung insb. hinsichtlich des Campingtourismus in der Samtgemeinde zu begründen.
- In den klassischen innerstädtischen Leitsortimenten Bekleidung und Schuhe/Lederwaren ist sowohl absolut als auch relativ betrachtet ein hoher Anteil der Verkaufsfläche außerhalb des ZVB Ortszentrum Lemförde verortet. Diese Anteile sind überwiegend auf die beiden großflächigen Anbieter Magro nördlich des ZVB Ortszentrum Lemförde und Deku-Modewelt am Lemförder Bahnhof zurückzuführen, wobei der Betrieb Magro an den ZVB Ortszentrum Lemförde angrenzt. Innerhalb dieser Warengruppen ist von Wettbewerbsbeziehungen insbesondere zwischen dem ZVB Ortszentrum Lemförde und den Standorten in sonstigen Lagen auszugehen.
- Die weiteren Verkaufsflächen in den klassischen innerstädtischen Leitsortimenten (insb. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör) sind überwiegend im ZVB Ortszentrum Lemförde verortet. Das Einzelhandelsangebot ist hier eher kleinteilig strukturiert.

- Der hohe Verkaufsflächenanteil in sonstigen Lagen in der Warengruppe Pflanzen/Gartenbedarf ist u. a. auf den Raiffeisenmarkt und die Orchideenzucht im Süden der Samtgemeinde zurückzuführen und dementsprechend zu relativieren. Betriebe mit diesem Sortiment sind aufgrund ihres flächenintensiven Charakters i. d. R. weder für eine Ansiedlung in zentralen Versorgungsbereichen geeignet noch sind diese Branchen in funktionaler Hinsicht prägend für zentrale Versorgungsbereiche.
- Daneben wird das Angebot außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches durch Sportartikel/Fahrräder/Camping geprägt. Betriebe mit diesen Sortimenten lassen sich überwiegend in räumlicher Nähe zum Dümmer im Norden der Samtgemeinde und damit den wesentlich touristisch geprägten Strukturen zuordnen. Das Einzelhandelsangebot ist hier eher kleinteilig strukturiert.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass das Einzelhandelsangebot der Samtgemeinde hinsichtlich der Anzahl der Betriebe und der Verkaufsfläche in der gesamten Samtgemeinde als überdurchschnittlich für ein Grundzentrum zu bewerten ist. Dies lässt sich in Teilen durch die mittelzentralen Teilfunktionen der Samtgemeinde hinsichtlich des starken touristischen Einflusses sowie durch die hohe Ependlerquote erklären. Der hohe Anteil an Verkaufsflächen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des ZVB Ortszentrum Lemförde ist positiv hervorzuheben.

### Umsatzschätzung und Zentralität

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze<sup>8</sup> im Einzelhandel der Samtgemeinde basiert auf allgemeinen und für die Samtgemeinde spezifizierten angebots- und nachfrageseitigen Eingangsparametern.

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung dienen Stadt + Handel vorliegende **durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen** sowie **spezifische Kennwerte einzelner Anbieter**. Das umfangreiche Datenportfolio von Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der Fachliteratur aktualisiert.
- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe zudem die **konkrete Situation vor Ort** berücksichtigt werden. So fließen in Einzelfällen zum einen die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen und zum anderen die mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität (insb. Tourismus) der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage in die Umsatzberechnung der Betriebe mit ein.
- Durch **vertiefende primärstatistische Erhebungen** (hier: Kundenherkunftserhebung, Passantenbefragung) sind konkretisierende Einschätzungen zum Einkaufsverhalten und zu Kaufkraftströmen innerhalb der Samtgemeinde sowie innerhalb des engeren und weiteren Umfelds möglich.

<sup>8</sup> Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

- Die über die zuvor dargestellten Arbeitsschritte ermittelten sortiments-spezifischen Umsätze werden mit nachfrageseitigen Rahmenbedingungen (siehe dazu Kapitel 4.2) plausibilisiert. Dazu zählen insbesondere die einzelhandelsrelevante Kaufkraft sowie weitere sozioökonomische Entwicklungen (z. B. Pendlerverflechtungen, touristische Potenziale).
- Im Rahmen einer Desk-Research werden die **relevanten Wettbewerbsstrukturen im engeren und weiteren Umfeld** identifiziert und hinsichtlich ihrer Wechselwirkung mit den Angeboten in der Samtgemeinde beurteilt. Dabei sind die Nahversorgungsstrukturen im engeren Umfeld sowie die großflächigen Einzelhandelsstandorte und Innenstädte der Nachbarkommunen im weiteren Umfeld von besonderer Bedeutung.
- Auf Grundlage der oben genannten Punkte sowie den Ergebnissen der primärstatistischen Erhebungen wird ein **Einzugsgebiet** für die Samtgemeinde abgegrenzt, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil (ausgenommen Tourismus) der Samtgemeinde stammt.

Insgesamt lässt sich hieraus ein Einzelhandelsumsatz von rd. 59,2 Mio. Euro brutto je Jahr für die gesamte Samtgemeinde ermitteln. Gemessen an der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 65,5 Mio. Euro ergibt sich somit eine Einzelhandelszentralität<sup>9</sup> (Zentralität) von rd. 90 %. Diese ist angesichts der zentralörtlichen Funktion der Samtgemeinde als Grundzentrum mit mittelzentralen Teilfunktionen als deutlich überdurchschnittlich zu bewerten, begründet sich aber vor allem durch die räumliche Entfernung zu leistungsstarken Mittel- und Oberzentren insbesondere für den südlichen Bereich der Samtgemeinde und die daran angrenzenden Gemeinden sowie insbesondere die hohe Bedeutung touristischer und durch Einpendler bedingter Kaufkraftzuflüsse. Wie Tabelle 9 zu entnehmen ist, fällt die Zentralität in der Samtgemeinde je nach Warengruppe sehr differenziert aus.

---

<sup>9</sup> Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) ermittelt sich anhand der Relation aus dem Einzelhandelsumsatz einer Kommune oder sonstigen Gebietseinheit zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Umsatz-Kaufkraft-Relation). Bei einer Zentralität von über 100 % sind im Saldo Kaufkraftzuflüsse, bei einem Wert unter 100 % dagegen im Saldo Kaufkraftabflüsse anzunehmen.

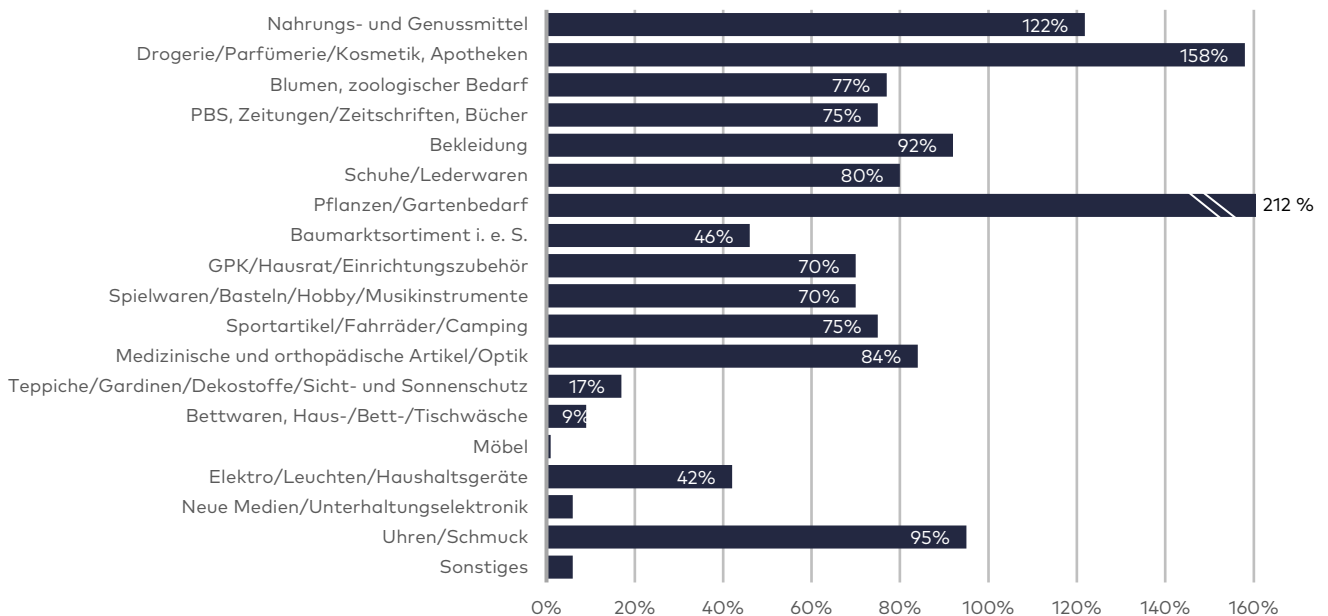
**Tabelle 9: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in der Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“**

Warengruppe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	6.400	32,4	26,6	122 %
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	1.000	7,1	4,5	158 %
Blumen, zoologischer Bedarf	400	0,9	1,2	77 %
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	400	1,5	2,0	75 %
<b>Kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>8.200</b>	<b>42,0</b>	<b>34,3</b>	<b>122 %</b>
Bekleidung	3.400	4,5	4,9	92 %
Schuhe/Lederwaren	800	1,1	1,3	80 %
Pflanzen/Gartenbedarf	2.500	2,9	1,4	212 %
Baumarktsortiment i. e. S.	1.000	2,2	4,7	46 %
GPK/Hausrat/Einrichtungszu- behör	400	0,8	1,1	70 %
Spielwaren/Basteln/Hobby/Mu- sikinstrumente	500	1,0	1,4	70 %
Sportartikel/Fahrräder/Cam- ping	500	1,5	2,0	75 %
<b>Mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>9.000</b>	<b>13,9</b>	<b>16,8</b>	<b>83 %</b>
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	300	1,3	1,5	84 %
Teppiche/Gardinen/Deko- stoffe/Sicht- und Sonnenschutz	<100	0,1	0,7	17 %
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tisch- wäsche	<100	<0,1	0,6	9 %
Möbel	<100	<0,1	3,6	1 %
Elektro/Leuchten/Haushaltsge- räte	200	0,9	2,2	42 %
Neue Medien/Unterhaltungs- elektronik	<100	0,3	4,5	6 %
Uhren/Schmuck	100	0,6	0,7	95 %
Sonstiges	<100	<0,1	0,5	6 %
<b>Langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>800</b>	<b>3,4</b>	<b>14,3</b>	<b>23 %</b>
<b>Gesamt</b>	<b>18.100</b>	<b>59,2</b>	<b>65,5</b>	<b>90 %</b>

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 08/2020 aktualisiert 12/2022; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2022; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

In den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken können mit Zentralitäten von rd. 122 % bzw. rd. 158 % deutliche Kaufkraftzuflüsse festgestellt werden (siehe Abbildung 12). Die Analyse deutet darauf hin, dass die deutlichen Kaufkraftzuflüsse durch Berufseinpender und Touristen zu verzeichnen sind.

In den Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe ist in der Summe mit einer Zentralität von rd. 122 % auch insgesamt ein Kaufkraftzufluss festzustellen. Die Samtgemeinde erfüllt somit den grundzentralen Versorgungsauftrag im Bereich des Grundbedarfs, wobei in den Bereichen Blumen, zoologischer Bedarf (Zentralität rd. 77 %) und PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher (Zentralität rd. 75 %) geringfügige Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen sind.



**Abbildung 12: Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität von der Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“**

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

Im Bereich des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches weist die Samtgemeinde mit rd. 83 % und rd. 23 % deutlich niedrigere Zentralitäten auf, die für ein Grundzentrum angemessen zu bewerten sind. Dabei sind sortimentspezifische deutliche Unterschiede zu erkennen. So sind angesichts der Angebotsstrukturen in der Warengruppen Pflanzen/Gartenbedarf mit einer Zentralität von rd. 212 % deutliche Kaufkraftzuflüsse zu erkennen. Die innerstädtischen Leitsortimente wie z. B. Bekleidung und Schuhe/Lederwaren aber auch Uhren/Schmuck sind mit Zentralitäten von rd. 92 %, rd. 80 % und 95 % für ein Grundzentrum überdurchschnittlich zu bewerten, wobei die Sortimente Bekleidung und Schuhe/Lederwaren insb. auf die zwei großflächigen Bekleidungsanbieter zurückzuführen sind. Mit deutlichen Kaufkraftabflüssen ist aufgrund der kaum vorhandenen Angebotsstrukturen im Bereich Möbel und Einrichtungsartikel des langfristigen Bedarfsbereiches sowie aufgrund der Schließung des Euronics Elektrofachmarktes in den entsprechenden Sortimenten zu rechnen.

Anhand der dargestellten Zentralitäten über alle Warengruppen wird deutlich, dass die Samtgemeinde den zugewiesenen grundzentralen Versorgungsauftrag mit mittelzentralen Teilfunktionen erfüllt. Welche Rolle das Ortszentrum Lemförde dabei im Vergleich zu den weiteren Einzelhandelsstandorten der Samtgemeinde spielt, wird in den folgenden Kapiteln weitergehend dargestellt.

#### 4.4 STÄDTEBAULICHE ANALYSE

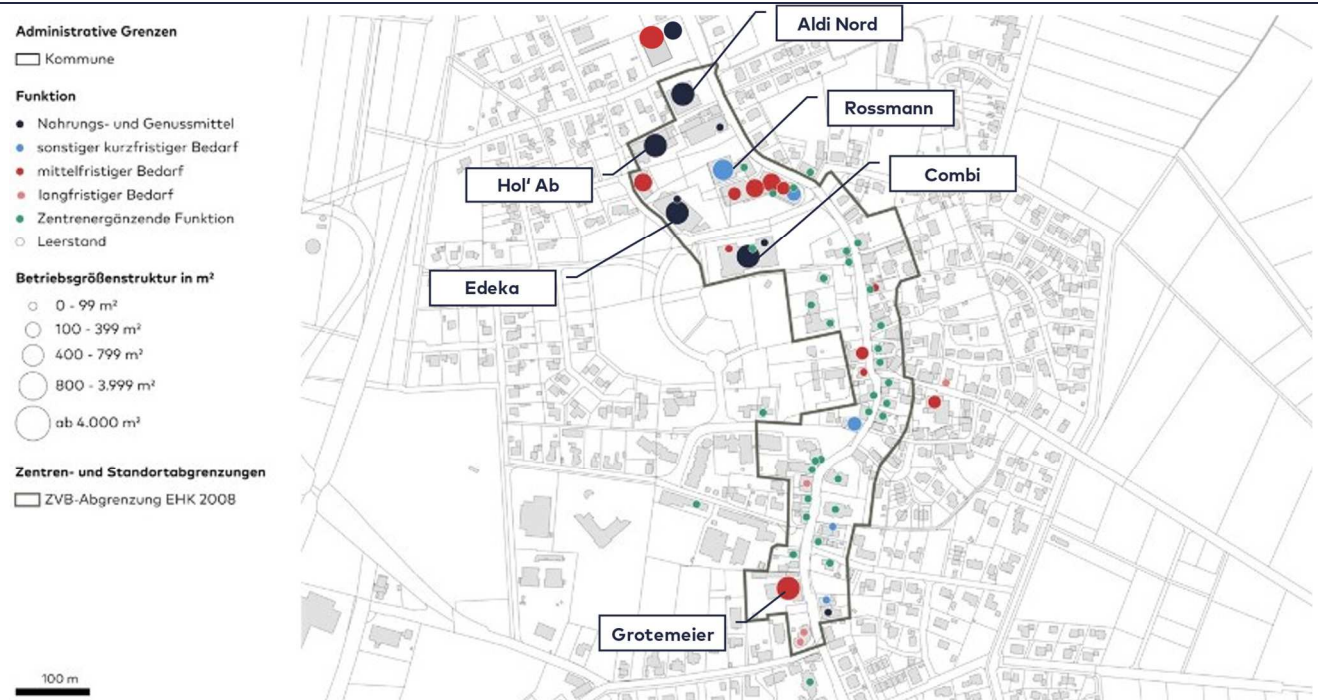
Im Rahmen der Markt- und Standortanalyse und unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes für die Samtgemeinde aus dem Jahr 2008 können neben dem zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Lemförde zwei weitere strukturprägende Standortbereiche in Lembruch und am Bahnhof in der Samtgemeinde identifiziert werden. Der zentrale Versorgungsbereich und die beiden Standortbereiche werden im Folgenden hinsichtlich ihrer städtebaulich-funktionalen Aspekte analysiert.

# ZVB ORTSZENTRUM LEMFÖRDE

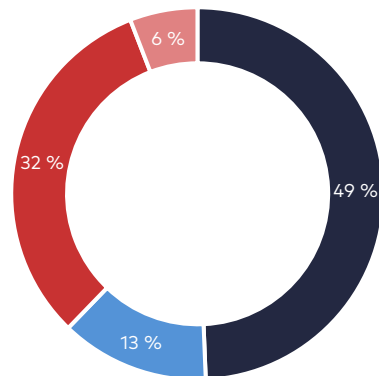
## Städtebauliche Analyse

Versorgungsbereich

Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“



### Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



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

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	26	44 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup> *	10.200	56 %
Anzahl der Leerstände**	0	0 %
Zentrenergänzende Funktionen	29	-
<b>Vergleichsdaten</b>		
	<b>2008</b>	<b>Entwicklung</b>
Anzahl der Betriebe*	40	-35 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup> *	12.000	-15,1 %
Anzahl der Leerstände**	k. A.	-
Zentrenergänzende Funktionen	k. A.	-

### Magnetbetriebe

Aldi Nord, Edeka, Hol'Ab, Rossmann, Combi, K+K Schuhcenter, Ernsting's family, Takko, Grotemeier

### Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08/2020, aktualisiert 12/2022; Einwohner: Samt-gemeinde „Altes Amt Lemförde“ (Stand: 30.06.2022); Kartengrundlage: Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; Für Berechnungen relevant: Einwohner mit Hauptwohnsitz: 8.826 (06/2022). \* anteilig bezogen auf Samt-gemeinde. Perspektivischer Standort der Getränkemärkte und Aldi Nord wurden bereits miteinander berechnet. Das Jeans House wurde noch mit einbezogen, hat nach Aktualisierung der Daten allerdings seinen Betrieb aufgegeben. \*\* anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

## ZVB ORTSZENTRUM LEMFÖRDE

### Räumliche Integration

Zentrale Lage in Lemförde; erstreckt sich bandartig entlang der Hauptstraße in nördlicher und südlicher Richtung; Fachmarkt-agglomeration im Norden des ZVB, makroräumlich im Süden der Samtgemeinde gelegen, jedoch zentral im Ortszentrum von Lemförde; städtebaulich in umgebende Struktur eingebettet; Umfeld durch verschiedene Nutzungen, u. a. Wohnen, soziale Einrichtungen oder Dienstleistungen geprägt. Fehlender städtebaulicher Zusammenhang zwischen Fachmarkttagglomeration im Norden und „historischem“ Ortszentrum entlang der Hauptstraße.

### Verkehrliche Erreichbarkeit

Äußere Anbindung an den motorisierten Individualverkehr (MIV) über die Hauptstraße und die B51 in nördliche und südliche Richtung; innere Erschließung über die Hauptstraße als befahrbare Haupteinkaufslage (LKW-Verbot) und ausreichende Parkmöglichkeiten an verschiedenen Standorten; Fachmarkttagglomeration im Norden verfügt über mehrere große Stellplatzanlagen; ÖPNV-Haltepunkt zentral am Rathaus; der Bahnhof befindet sich in ca. 20 min fußläufiger Entfernung; Fußwege führen entlang der Hauptstraße; straßenbegleitende Radwege und Abstellmöglichkeiten entlang der Hauptstraße und am Fachmarktstandort; weite Wege von einem Ende des ZVBs bis zum anderen Ende.

### Versorgungsfunktion

Übernahme der Versorgungsfunktion für das gesamte Samtgemeindegebiet und eingeschränkt für Nachbarkommunen (siehe Einzugsgebiet) im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich; Zentrum übersteigt die Versorgungsfunktion eines Grundzentrums, durch ergänzende Versorgungsfunktion für Pendler und Touristen; Einziger relevanter Nahversorgungsstandort für die Samtgemeinde; sehr hohes funktionales Gewicht (56 % der Gesamtverkaufsfläche; 44 % der Betriebe) in Bezug auf das gesamte Samtgemeindegebiet.

### Einzelhandelsbesatz

Fachmarkttagglomeration mit Combi, Edeka, Aldi Nord und Hol'Ab und weiteren Betrieben als wichtiger Nahversorgungsstandort mit Magnetfunktion; höchste Einzelhandelsdichte im Norden; keine Leerstände; inhabergeführte Fachgeschäfte mit differenziertem Warenangebot in unterschiedlichen Sortimentsbereichen mit zwischengelagerten zentrenergänzenden Funktionen entlang der Hauptstraße als „historischer Einzelhandelsbesatz“; starke Unterschiede zwischen Struktur an der Fachmarkttagglomeration und Struktur entlang der Hauptstraße.

### Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur

Fachmarkttagglomeration mit großflächigen Betrieben als Ankerpunkte im Norden des Zentrums für den kurzfristigen Bedarf, ergänzt durch überwiegend kleinflächige Filialisten im mittelfristigen Bedarfsbereich mit einer Verkaufsflächengröße von 400 bis 800 m<sup>2</sup>; entlang der Hauptstraße Angebotsfokus im mittelfristigen Bedarfsbereich; hier hauptsächlich inhabergeführte kleinteilige Fachgeschäfte, starke Unterschiede zwischen Fachmarkttagglomeration und der Hauptstraße.

### Zentrenergänzende Funktionen

Zentrenergänzende Funktion im Übergangsbereich zwischen Fachmarkttagglomeration und Einzelhandelsstruktur an der Hauptstraße (Ortsmitte mit Rathaus); Ausstattung mit zentrenergänzenden Funktionen als wichtige Frequenzbringer für das Zentrum abseits des Einzelhandels: entlang der Hauptstraße verschiedene Dienstleistungen und Gastronomieangebote; Gastronomieangebot ist hauptsächlich durch Restaurants, Kneipen und Schnell-Imbiss Lokale geprägt.

### Städtebauliche Struktur

Befahrene enge Ortsdurchfahrt als Barriere mit Trennwirkung zwischen den Straßenseiten; lockere städtebauliche Struktur entlang der Hauptstraße; Unterbrechungen durch Nebenstraßen, dadurch eingeschränkter baulicher Zusammenhang; Ortszentrum mit starker Nord-Süd Dehnung; eingeschränkter städtebaulicher Zusammenhang zwischen Fachmarkttagglomeration im Norden und Bereich an der Hauptstraße; Eingangssituation im Norden und Süden über die Hauptstraße; Potenzialbereich südwestlich der Fachmarkttagglomeration im Norden.

### Städtebauliches Erscheinungsbild

Freistehende Gebäude entlang der Hauptstraße mit vornehmlich zwei bis drei Geschossen; entlang der Hauptstraße mehrere Fachwerkgebäude mit gepflegten Fassaden; Fachmarkttagglomeration geprägt von modernen großflächigen Betrieben, die sich in das örtliche Stadtbild einfügen; Hauptstraße als Einkaufsstraße vereinzelt mit kleineren Aufenthalts- und Verweilmöglichkeiten durch Stadtmobiliar und Bepflanzungen; Rathausvorplatz und Markt als Platzanlagen mit Aufenthaltsqualität; Bürgerpark als Grünfläche mit Aufenthaltsqualität in rückwärtiger Lage zum Rathaus; Aufenthaltsqualität und Einkaufsatmosphäre durch befahrene Hauptstraße und enge Bürgersteige eingeschränkt.

### Markante Entwicklungen seit 2008

Rückgang der Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche; Umsetzung des Fortiede-Projekts an der Fachmarkttagglomeration im Norden (Takko, K+K-Schuhcenter, Ernsting's Family, Apotheke); städtebauliche Aufwertung durch LKW-Verbot in der Hauptstraße und verschiedene Verkehrsveränderungen im Rahmen der Ortskernsanierung, die zu einer weniger stark befahrenen Hauptstraße führen.

## Zukunftsfähigkeit (Fazit)

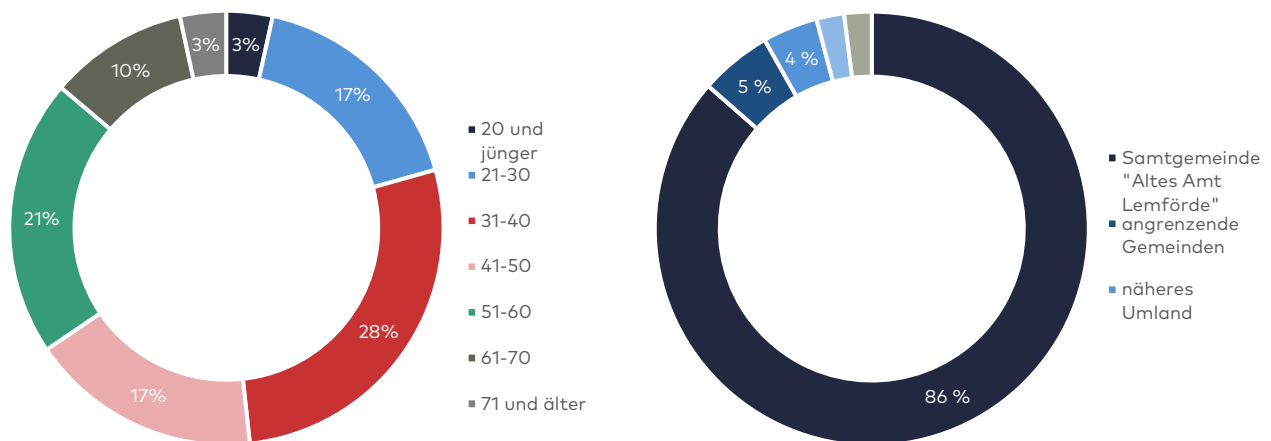


Ortszentrum Lemförde mit wichtiger Versorgungsfunktion für die Bevölkerung der Samtgemeinde im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich; insgesamt angemessene, sogar teilweise überdurchschnittliche Einzelhandelsausstattung mit räumlichem sowie sortimentspezifischem Optimierungspotenzial; starke Unterschiede zwischen Fachmarkttagglomeration im Norden und Strukturen entlang der Hauptstraße; Potenziale in fußgängerfreundlicher Gestaltung; Flächenpotenziale südwestlich der Fachmarkttagglomeration am Bürgerpark.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

## Ergebnisse der Passantenbefragung der Bürger und Besucher der Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“

Im Zuge der Erarbeitung des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes wurden eine Befragung der Bürgerschaft und der Besuchenden der Samtgemeinde durchgeführt, bei der 264 Personen teilnahmen. Im Verhältnis nahmen mehr Frauen als Männer an der Befragung teil. Erreicht wurden dabei vor allem mit 45 % die Personengruppen zwischen 31- 50 Jahren (siehe Abbildung 13). Der Anteil an Teilnehmenden unter 30 Jahre fällt mit rd. 20 % hingegen geringer aus. Ein Großteil der Befragten stammt aus der Samtgemeinde. Lediglich rd. 9 % gaben an aus dem näheren und weiteren Umland zu stammen.



**Abbildung 13: Eigenschaften der Befragten**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Online-Befragung Stadt + Handel 08-09/2020, links n=261, rechts n=243.

Die Befragten hatten die Möglichkeit anzugeben, welchen Einkaufsort sie in der Regel zum Erwerb verschiedener Sortimente aufsuchen (siehe Abbildung 14). Die Sortimente Lebensmittel, Drogeriewaren/Parfümerie/Kosmetik und Optik werden überwiegend im Ortszentrum Lemförde erstanden. In den weiteren Sortimentsbereichen (insb. Möbel mit rd. 85 %, Neue Medien/Unterhaltungselektronik/Foto/PC mit rd. 79 % sowie Schuhe/Lederwaren mit rd. 69 %, Glas/Porzellan, Hausrat und Einrichtungszubehör mit rd. 68 %) wird deutlich, dass diese von den Befragten überwiegend in einer anderen Stadt oder Gemeinde erstanden werden. Allgemein bestätigt Abbildung 14, dass das Ortszentrum Lemförde eine hohe Bedeutung für die Erfüllung des grundzentralen Versorgungsauftrages der Samtgemeinde erfüllt. Einkäufe der mittel- und langfristigen Sortimente werden dagegen eher in einer anderen Stadt oder Gemeinde getätigt.

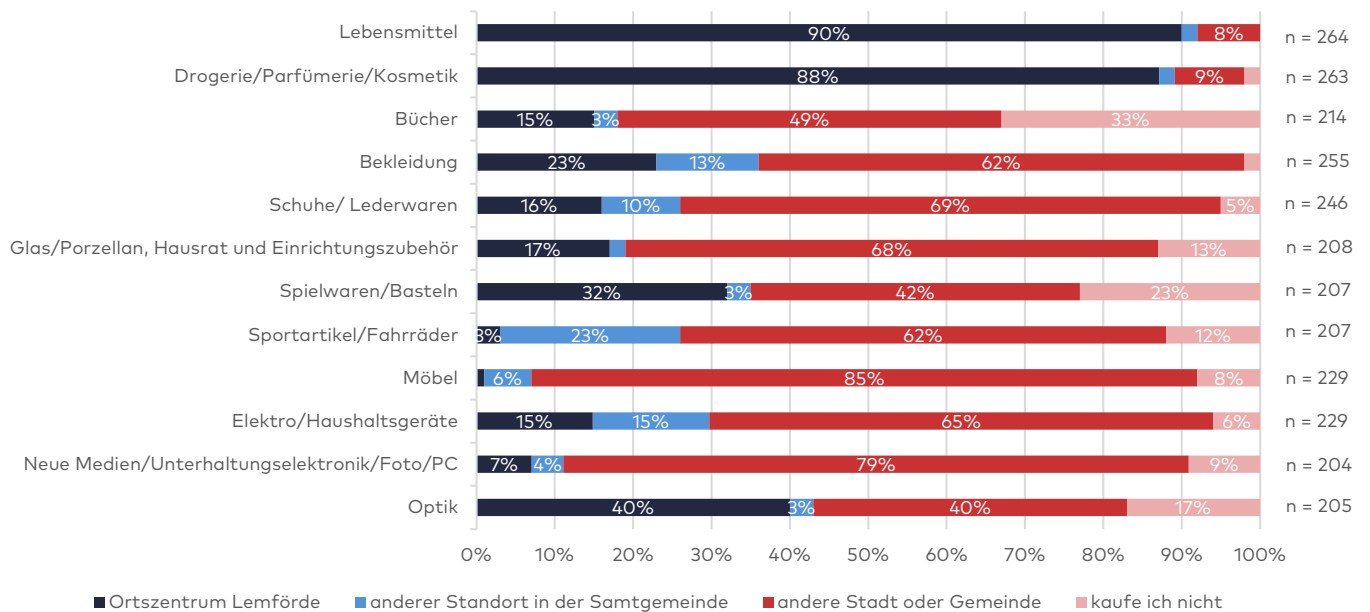


Abbildung 14: Einkaufsorientierung der Passanten in der Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Passantenbefragung Stadt + Handel 08-09/2020.

Der Hauptgrund für den Besuch des Ortszentrums Lemförde stellt für die Befragten das „Einkaufen“ mit rd. 67 % dar. Ein nachrangig genannter Besuchsgrund ist mit rd. 33 % der Wochenmarkt. Zudem wird das Ortszentrum Lemförde mit rd. 51 % überwiegend mehrmals pro Woche von den Befragten besucht (siehe Abbildung 15). Rd. 37 % der Befragten gaben sogar an, dass sie das Ortszentrum Lemförde täglich aufsuchen. Als Hauptverkehrsmittel wird vorzugsweise der Pkw gewählt.

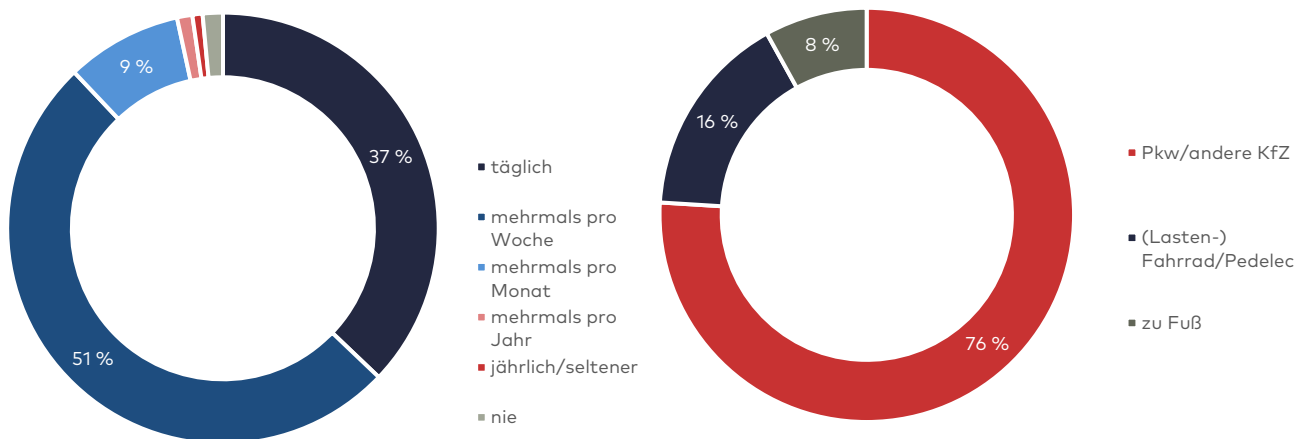


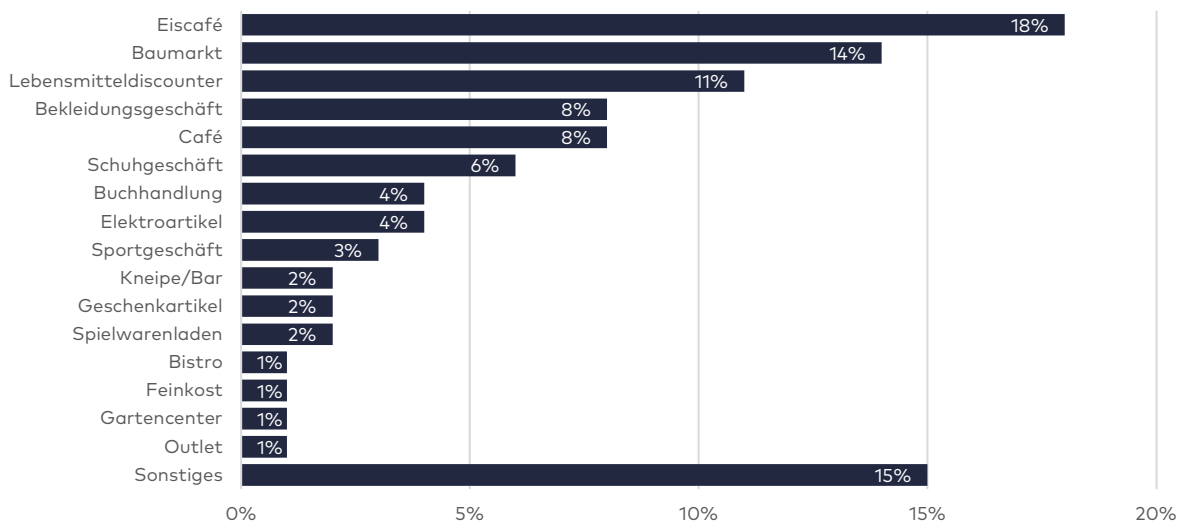
Abbildung 15: Besuchshäufigkeit und Verkehrsmittelwahl der Befragten.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Online-Befragung Stadt + Handel 08-09/2020; links: n = 264, rechts: n = 262.

Rund 76 % der Befragten gaben an, mit dem Pkw oder einem anderen Kfz ins Ortszentrum zu gelangen und immerhin rd. 16 % nutzen hierfür das (Lasten-)Fahrrad/Pedelec. Der ÖPNV spielt dagegen für die Befragten eine untergeordnete Rolle für die Erreichbarkeit des Ortszentrums.

Anhand der Befragungsergebnisse wird ebenfalls deutlich, dass die Besuchshäufigkeit des Ortszentrums Lemförde trotz mehrerer Lockdowns während der Corona-Pandemie gleichgeblieben ist. Über die Hälfte der Befragten gab an, das Ortszentrum – unabhängig der Pandemie – in den vergangenen Jahren gleichbleibend zu besuchen, rd. 29 % kaufen sogar häufiger im Ortszentrum ein.

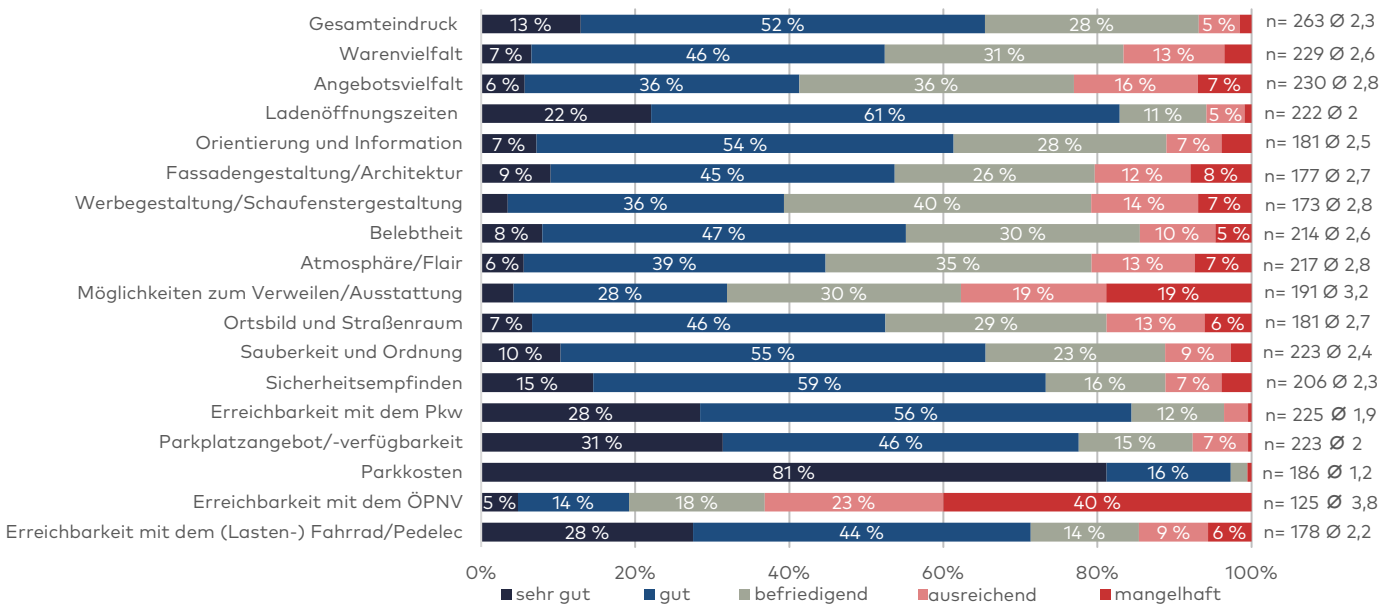
Hinsichtlich der Angebotsausstattung des Ortszentrums gaben rd. zwei Drittel der Befragten an, bestimmte Artikel und Angebote zu vermissen. Besonders häufig genannt wurden dabei ein Eiscafé, ein Baumarkt sowie ein weiterer Lebensmitteldiscounter (siehe Abbildung 16).



**Abbildung 16: Vermisste Angebote und Artikel im Ortszentrum Lemförde.**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel. Online-Befragung Stadt + Handel 08-09/2020. n=322 (Mehrfachnennungen möglich).

Aus der Frage nach der Attraktivität des Ortszentrums Lemförde lässt sich herleiten, dass das Ortszentrum insgesamt für rd. 52 % einen guten Gesamteindruck macht (siehe Abbildung 17). Dies spiegelt sich auch bei rd. 59 % der Befragten in einem guten Sicherheitsgefühl wider. Die Mehrheit der Befragten ist zudem mit dem Parkplatzangebot zufrieden und bewertet die Parkkosten als sehr gut. Anzumerken ist jedoch auch, dass rd. 63 % die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV als ausreichend und mangelhaft einstuft. Es ist davon auszugehen, dass daher der ÖPNV für die Erreichbarkeit des Ortszentrums keine Bedeutung hat.



**Abbildung 17: Attraktivität des Ortszentrums Lemförde**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel. Online-Befragung Stadt + Handel 08-09/2020.

Gleichzeitig wird die Erreichbarkeit mit dem Pkw (rd. 84 %) und mit dem (Lasten-) Fahrrad/Pedelec (rd. 72 %), als gut bis sehr gut bewertet. Insbesondere für Camping- und Tagestouristen kann die gute Fahrraderreichbarkeit dazu führen, dass das Ortszentrum Lemförde häufiger besucht wird.

Die Befragten hatten zudem die Möglichkeit, Wünsche, Anregungen und Ideen für die weitere Entwicklung des Ortszentrums zu äußern (siehe Abbildung 18). Hierbei wurde vor allem der Wunsch nach einem verbesserten Einzelhandelsangebot laut. Neben den schon genannten Wünschen nach einer Eisdiele, einem Baumarkt und einem Lebensmitteldiscounter soll das Gastronomieangebot verbessert werden. Ebenso wird hinsichtlich des Verkehrs vermehrt der Wunsch geäußert, den Straßenverkehr zur beruhigen sowie den Radverkehr weiter auszubauen und zu fördern.



Abbildung 18: Wünsche, Ideen und Anregungen für das Ortszentrum Lemförde.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel. Online-Befragung Stadt + Handel 08-09/2020; n=267 (Mehrfachnennungen möglich).

### Digitale Sichtbarkeit

Anhand des Online-Checks wurde die digitale Sichtbarkeit der Einzelhändler, Gastronomen und Dienstleister der Samtgemeinde geprüft (siehe Abbildung 19). Dabei wurde festgestellt, dass die Mehrheit der Betriebe über ein Google my business Profil verfügen. Allerdings könnte dieses bei den meisten Betrieben noch besser gepflegt werden. Bei der Betrachtung der Webseiten hat sich gezeigt, dass gerade bei den Gastronomen noch ein Handlungsbedarf besteht, da nur 50 % der Betriebe über eine eigene Website verfügen. Insbesondere für Bestellungen oder Reservierungen eignen sich Webseiten in der Gastronomie als nutzerfreundliche Tools. Dagegen sind die Gastronomen im Bereich Social Media mit fast 100 % sehr stark vertreten; dafür besteht hier für den Einzelhandel sowie für die Dienstleister mit nur rd. 30 % und rd. 40 % an vorhandenen Social Media Profilen ein größerer Handlungsbedarf.

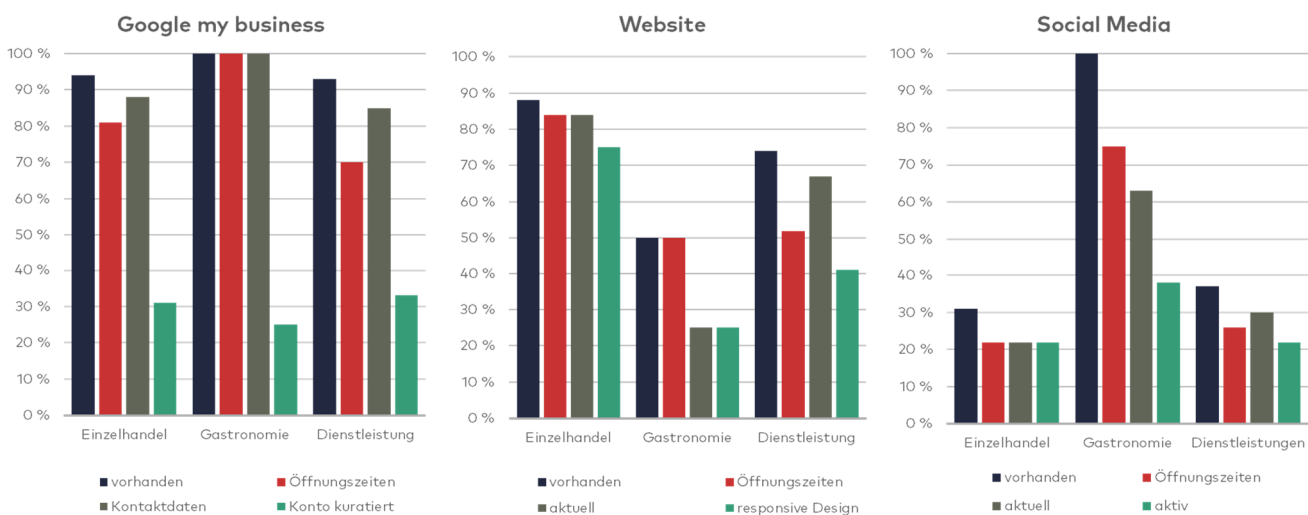


Abbildung 19: Digitale Sichtbarkeit der Betriebe im Ortszentrum Lemförde

Quelle: Google Suche, google.de, letzter Zugriff 11/2020.

Im Rahmen der Betrachtung der Social Media Profile wurde zusätzlich zwischen Facebook und Instagram Accounts unterschieden (siehe Abbildung 20). Dabei ist ersichtlich geworden, dass die Betriebe wesentlich mehr auf Facebook als auf Instagram vertreten sind. Doch gerade Instagram dient mittlerweile als sehr gute Werbepattform auch für jüngere Zielgruppen und sollte daher im Sinne einer breiten Zielgruppenansprache nicht vernachlässigt werden.

Anteil der Betriebe mit ...	Einzelhandel	Dienstleistung	Gastronomie
... Verknüpfung zu Social-Media-Kanälen			
 Facebook	 10 (31%)	 9 (33%)	  8 (100%)
 Instagram	 2 (6%)	 2 (7%)	- 0 (0%)

**Abbildung 20: Social-Media-Kanäle der Betriebe im Ortszentrum Lemförde**

Quelle: Darstellung Stadt+ Handel; Daten: Google Suche, google.de, letzter Zugriff 11/2020

Im Rahmen einer touristisch geprägten Samtgemeinde ist die digitale Sichtbarkeit der Betriebe noch wichtiger. Gerade über digitale Medien informieren sich Touristen, wohin sie einen Ausflug machen können und welche Geschäfte in der Nähe sind.

# STANDORTBEREICH LEMBRUCH

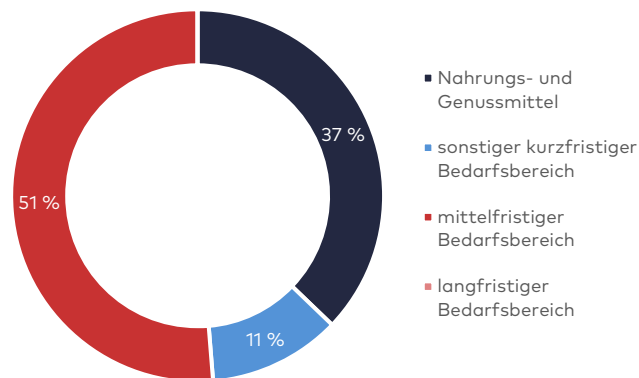
## Städtebauliche Analyse

Versorgungsbereich

Lembruch (inkl. örtliche Touristen)



### Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	6	10 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup> *	500	3 %
Anzahl der Leerstände**	3	33 %
Zentrenergänzende Funktionen	12	-

### Magnetbetriebe

Nah & Gut

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08/2020, aktualisiert 12/2022; Einwohner: Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“ (Stand: 30.06.2022); Kartengrundlage: Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; Für Berechnungen relevant: Einwohner mit Hauptwohnsitz: 8.826 (06/2022). \* anteilig bezogen auf das Samtgemeindegebiet. \*\* anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

---

## STANDORTBEREICH LEMBRUCH

- städtebaulich integrierte Lage außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes in touristisch geprägtem Ortsteil
- ÖPNV-Haltestelle in fußläufiger Nähe
- Angebotsstrukturen mit nahversorgungsrelevantem Schwerpunkt
- stark geprägt durch Komplementärnutzungen (z. B. Bank, Touristinfo etc.)
- geringe Versorgungs- und Angebotsfunktion (fehlende Magnetbetriebe)
- eingeschränkter städtebaulicher Zusammenhang
- strukturprägende Leerstände im zentralen Bereich
- wesentliche Merkmale eines zentralen Versorgungsbereiches nicht erfüllt
- Entwicklungsperspektive für touristischen Entwicklungsbereich

# STANDORTBEREICH BAHNHOF LEMFÖRDE

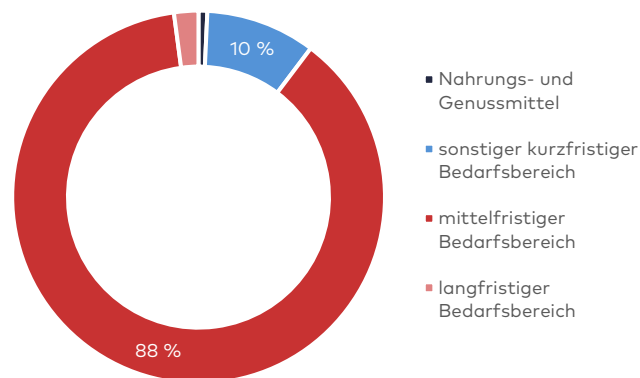
## Städtebauliche Analyse

Versorgungsbereich

Standortbereich Bahnhof



### Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



### Einzelhandelsstruktur

	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	3	5 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup> *	3.300	18 %
Anzahl der Leerstände**	0	0 %
Zentrenergänzende Funktionen	-	-

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08/2020, aktualisiert 12/2022; Einwohner: Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“ (Stand: 30.06.2022); Kartengrundlage: Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; Für Berechnungen relevant: Einwohner mit Hauptwohnsitz: 8.826 (06/2022). \* anteilig bezogen auf das Samtgemeindegebiet. Perspektivischer Standort von Schürmann Elektro (Eröffnung geplant 2023) wurde mitberücksichtigt. \*\* anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

---

## STANDORTBEREICH BAHNHOF LEMFÖRDE

- diffuser, städtebaulich nicht integrierter Standortbereich
- Angebotsstrukturen im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich
- gute Erreichbarkeit durch Standortlage am Bahnhof und ausreichend Parkplätze, jedoch fußläufig große Distanz zum Ortszentrum
- eingeschränkter funktionaler und räumlicher Zusammenhang zwischen den südlichen und nördlichen Angebotsstrukturen

## 4.5 NAHVERSORGUNGSANALYSE

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bürger, wird die Nahversorgungsstruktur der Samtgemeinde im Folgenden vertieft analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung **quantitativ**, **qualitativ** und **räumlich** gewährleistet wird.

### **Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in der Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“**

Die Samtgemeinde weist insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 6.400 m<sup>2</sup> in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. von rd. 1.000 m<sup>2</sup> in der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken<sup>10</sup> auf, was einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,73 m<sup>2</sup> je Einwohner (Nahrungs- und Genussmittel) bzw. rd. 0,11 m<sup>2</sup> je Einwohner (Drogeriewaren) entspricht. Das quantitative Ausstattungsniveau für den periodischen Bedarf liegt somit im Bereich Nahrungs- und Genussmittel als auch im Bereich der Drogeriewaren über dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,41 m<sup>2</sup> je Einwohner<sup>11</sup> bzw. rd. 0,08 m<sup>2</sup> je Einwohner<sup>12</sup>. Dementsprechend besteht eine quantitativ gute Nahversorgungssituation. Die Zentralitäten von rd. 122 % im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und rd. 158 % im Bereich Drogeriewaren zeigen, dass die Bindung von lokaler Kaufkraft und der Kaufkraftzufluss insbesondere in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren besonders hoch ist. Dies ist vor allem durch die touristisch bedingten Umsätze zu erklären (insb. Camping- und Ferienhaustourismus mit relevanten Ausgabeteilen in den o. g. Warengruppen). Bei der Berechnung des Zentralitätswertes wird der örtlich getätigte Einzelhandelsumsatz (inkl. touristischer Potenziale) dem örtlichen Kaufkraftvolumen der Wohnbevölkerung rechnerisch gegenübergestellt. Das Kapitel 4.5 fasst die relevanten Rahmenbedingungen zusammen und schließt mit einer Bewertung der quantitativen und qualitativen Nahversorgungssituation in Form einer Ampel ab.

Insgesamt sind im Stadtgebiet fünf strukturprägende Lebensmittelmärkte (VKF > 400 m<sup>2</sup>) vorhanden. Davon sind zwei Betriebe Lebensmittelsupermärkte, ein Betrieb ist ein Lebensmitteldiscounter und bei zwei weiteren Betrieben handelt es sich um Getränkemärkte. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere Lebensmittelhandwerksbetriebe. Insgesamt ist das Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln in der Samtgemeinde hinsichtlich des Betriebstypenmixes als relativ ausgewogen mit einer Tendenz zum Vollsortiment zu bewerten (siehe Abbildung 21). Bezogen auf die Qualität der Lebensmittelmärkte ist ein gewisser Modernisierungsbedarf hinsichtlich der Ausstattung, des Marktauftritts und der Größe der Bestandsbetriebe erkennbar.

<sup>10</sup> Die Warengruppe wird in diesem Kapitel aufgrund der Lesbarkeit im Folgenden mit Drogeriewaren abgekürzt.

<sup>11</sup> Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m<sup>2</sup>); inkl. Non-Food-Flächen; ohne reine Getränkemärkte.

<sup>12</sup> Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Erhebungen.

**Tabelle 10: Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in der Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“**

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren
Einwohner* (Hauptwohnsitz, inkl. Entwicklung bis 2027)	8.826 (4,3 %)	
Sortimentspezifische Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	6.400	1.000
Verkaufsflächenausstattung in m <sup>2</sup> je Einwohner	0,73	0,11
Sortimentspezifische Zentralität	122 %	158 %
Betriebstypenmix	2 x Lebensmittelsupermarkt 1 x Lebensmitteldiscounter 9 x Lebensmittelhandwerk 2 x Getränkemärkte	1 x Drogeriefachmarkt 3 x Apotheken

**Quantitative Nahversorgungssituation**

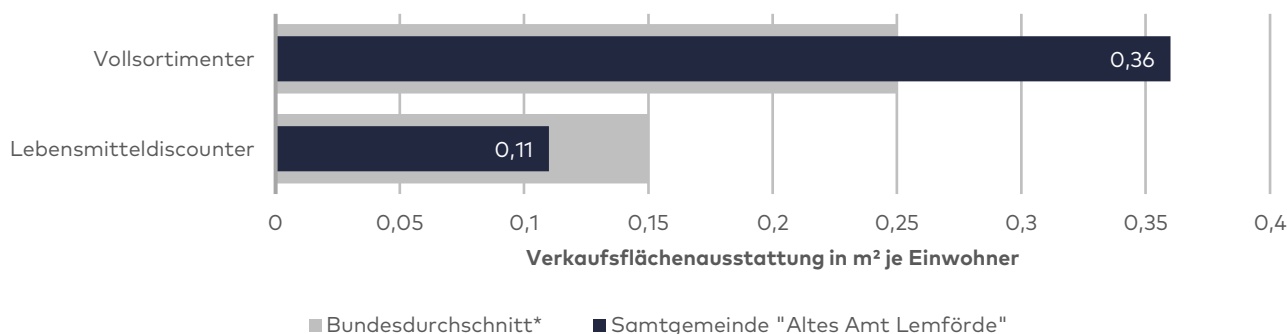


**Qualitative Nahversorgungssituation**



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 08/2020, aktualisiert 12/2022; Einwohner: Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“ (Stand: 30.06.2022); Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; \* inkl. Parfümerie/Kosmetik, Apotheken.

Während die Verkaufsflächenausstattung mit rd. 0,11 m<sup>2</sup> je Einwohner für Lebensmitteldiscounter in etwa im bundesweiten Durchschnitt liegt, stellt sich insbesondere die Verkaufsflächenausstattung mit rd. 0,36 m<sup>2</sup> je Einwohner für Lebensmittelvollsortimenter in der Samtgemeinde als überdurchschnittlich dar (siehe Abbildung 21)<sup>13</sup>.



**Abbildung 21: Verkaufsflächenausstattung im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 08/2020, aktualisiert 12/2022, EHI Retail Institute; \* Verkaufsfläche inkl. Non-Food-Flächen.

Die Versorgung im Sortimentsbereich Drogeriewaren wird neben den oben genannten Lebensmittelmärkten (hier jedoch nur als Randsortiment) durch einen Drogeriefachmarkt im Ortszentrum Lemförde sichergestellt. Dieser erfüllt aufgrund seiner Größe eine bedeutende Versorgungsfunktion. Bei drei weiteren Einzelhandelsbetrieben mit einem entsprechenden Hauptsortiment handelt es sich um Apotheken, die die Angebotsstrukturen ergänzen.

Die quantitative Nahversorgungssituation der Samtgemeinde ist für ein Grundzentrum als **überdurchschnittlich** zu bezeichnen. Unter Berücksichtigung der ho-

<sup>13</sup> Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute; inkl. Non-Food-Flächen.

hen touristischen Bedeutung und der vor allem hohen Nachfrage durch Campingtouristen in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten der Samtgemeinde ist diese Bewertung allerdings zu relativieren. Gemäß Facharbeitskreis sind in den Sommermonaten regelmäßig Engpässe bzw. Qualitätseinbußen bei den Angebotsstrukturen zu beobachten.

Die qualitative Nahversorgungssituation bietet insbesondere **Optimierungspotenzial** hinsichtlich des Marktauftritts einzelner Betriebe sowie des Betriebstypenmixes. Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der quantitativen und qualitativen Nahversorgung finden sich in Kapitel 6.2.

### **Räumliche Nahversorgungssituation in der Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“**

In der räumlichen Analyse der Nahversorgungsangebote werden im Folgenden Lebensmittelmärkte und Nahversorgungsbetriebe ab 400 m<sup>2</sup> VKF dargestellt, da ab dieser Betriebsgröße i. d. R. ein ausreichendes Warensortiment – insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel – handelsseitig bereitgestellt werden kann.

Um die Versorgungsqualität und die **räumliche Erreichbarkeit** der Angebote zu verdeutlichen, wird eine Gehzeit von rd. 10 Minuten als Qualitätskriterium der fußläufigen, wohnungsnahen Versorgung angenommen<sup>14</sup>. Um möglichen topografischen Gegebenheiten und der individuellen Mobilität Rechnung zu tragen, wird dieser Nahbereich nicht nur für rd. 10 Gehminuten, sondern auch für rd. 8 und rd. 12 Gehminuten dargestellt (siehe Abbildung 22). Damit soll ferner verdeutlicht werden, dass die Nahversorgungsfunktion von Lebensmittelmärkten nicht schlagartig hinter einer „roten Linie“ endet, sondern die Qualität der fußläufigen Nahversorgung mit zunehmender Entfernung zum nächsten Lebensmittelmarkt sukzessive abnimmt. In Siedlungsgebieten jenseits der dargestellten Nahbereiche ist somit die räumliche Nahversorgungssituation als nicht optimal zu bezeichnen.

Die nachfolgende Abbildung 22 stellt die räumliche Nahversorgungssituation im Samtgemeindegebiet dar. Dabei wird ersichtlich, dass sich die strukturprägenden Betriebe im Ortszentrum Lemförde verorten lassen. Dabei ist eine überwiegend fußläufige Erreichbarkeit für den Flecken Lemförde teilweise sogar über mehrere Versorger gegeben. Allerdings ist aufgrund der ländlich geprägten Strukturen neben vereinzelt Randlagen des Flecken Lemförde in den weiteren Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde eine eingeschränkte fußläufige Erreichbarkeit bzw. eine fehlende Nahversorgung festzustellen. Es ist zu erwarten, dass die dezentral gelegenen Mitgliedsgemeinden durch die bestehenden Nahversorgungsangebote im Ortszentrum Lemförde mitversorgt werden. Unter den Mitgliedsgemeinden verfügt nur Lembruch über ein weiteres kleinflächiges Lebensmittelgeschäft, das jedoch aufgrund seiner Verkaufsflächenausstattung und des erhöhten touristischen Nachfragepotenzials in Lembruch und Hüde nur bedingt die Nachfragepotenziale decken kann. Daher wird er in der räumlichen Nahversorgungssituation zwar mitberücksichtigt, aber nicht als marktgängig aufgestellter Lebensmittelmarkt zur ausreichenden Deckung der fußläufigen Versorgung.

<sup>14</sup> Auf Grundlage einer durchschnittlichen Fußgängergeschwindigkeit von 5 km/h.



**Abbildung 22: Räumliche Nahversorgungssituation in der Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08/2020, aktualisiert 12/2022; Isochronen: ESRI, here.com (Geschwindigkeit: 5 km/h); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.









#### 4.6 BEWERTUNG DER ENTWICKLUNG SEIT 2008

Im Rahmen der Konzeptfortschreibung wird auch die Entwicklung des Einzelhandels seit der Konzepterstellung im Jahr 2008 bewertet. Dazu werden die relevanten Strukturdaten aus der aktuellen Analyse aus dem Jahr 2022 mit den Daten aus dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2008 verglichen (siehe Tabelle 11).

- Die Einwohnerzahl der Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“ ist in den letzten Jahren um rd. 13,2 % gestiegen und wird zukünftig weiterhin als leicht zunehmend prognostiziert.
- Im Vergleich zu der vorhergegangenen Bestandserhebung ist die Anzahl der Betriebe auf 59 (rd. -23,4 %) zurückgegangen. Gleichzeitig wurden jedoch rd. 1.150 m<sup>2</sup> (rd. + 6,8 %) Verkaufsfläche mehr erfasst, was unter anderem auf die Umsetzung des Fortriede Projektes (Takko, K+K Schuhcenter, Ernsting's Family etc.) und die Einberechnung der modernisierten Aufstellungen des Aldi Nord und der beiden Getränkemärkte zurückzuführen ist. Der Rückgang der Betriebszahl entspricht weitestgehend dem bundesdeutschen Trend und unterstreicht die strukturellen Schwierigkeiten von Grund- und Mittelzentren aufgrund der aktuellen Krisen (Covid-19 Pandemie, Ukraine-Krieg) sowie gegenüber dem Online-Handel und den Oberzentren. Insgesamt hat sich die durchschnittliche Verkaufsflächengröße der Betriebe in der Samtgemeinde jedoch somit erhöht, was ebenfalls bundesweiten Trends entspricht.
- Die steigende Einwohnerzahl führt in Verbindung mit der gestiegenen Verkaufsfläche zu einem leichten Rückgang der durchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung je Einwohner, welche nun bei 2,1 m<sup>2</sup>/Einwohner liegt.

- Die Kaufkraft in der Samtgemeinde ist seit 2008 um rd. 24,6 Millionen Euro angestiegen (aktuell rd. 65,5 Mio. Euro). Das Kaufkraftniveau befindet sich zudem auf einem leicht höheren Niveau als der deutsche Durchschnitt und ist seit 2008 zudem um rd. sechs Punkte gestiegen.
- Trotz steigender Zentralität im kurzfristigen Bedarfsbereich ist die Zentralität der Samtgemeinde insgesamt um 4,3 % gesunken.

**Tabelle 11: Relevante Kenndaten im Vergleich**

Strukturdaten	2008	2022	Entwicklung	
Einwohner*(Hauptwohnsitz)	7.800	8.826	13,2 %	
Anzahl der Betriebe	77	59	-23,4 %	
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	16.950	18.100	6,8 %	
Verkaufsflächenausstattung in m <sup>2</sup> je Einwohner	2,2	2,1	-0,1	
Kaufkraft in Mio. Euro	40,9	65,5	60,1 %	
Kaufkraftniveau	96,6	103	6,4	
Umsatz in Mio. Euro	38,4	59,2	54,2 %	
Zentralität	94 %	90 %	-4,3 %	

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08/2020, aktualisiert 12/2022, Samtgemeinde "Altes Amt Lemförde" (Stand: 30.06.2022), IFH Retail Consultants GmbH 2022; EHK "Altes Amt Lemförde" 2008; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass sich die Strukturdaten der Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“ im Vergleich zu 2008 eher positiv verändert haben. Vor allem die positive Einwohnerentwicklung, welche auch in Zukunft weiter steigend prognostiziert wird ist zu berücksichtigen. Zudem ist trotz Verringerung der Anzahl der Betriebe die Verkaufsfläche insgesamt gestiegen. Darüber hinaus hat sich das Kaufkraftniveau, aber auch die Kaufkraft insgesamt und damit auch der Umsatz im Einzelhandel deutlich erhöht. Die insgesamt gesunkene Zentralität ist auf Entwicklungen im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich zurückzuführen, während der kurzfristige Bedarfsbereich eine Zentralitätszunahme erfahren hat.

# 5

## Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Bevor aufbauend auf die Markt- und Standortanalyse konkrete Instrumente zur konzeptionellen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung vorgestellt werden können, sind zunächst die übergeordneten Entwicklungszielstellungen für die Samtgemeinde und die daraus resultierenden absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven zu erarbeiten. Darüber hinaus wird ein sachgerechtes Entwicklungsszenario für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung abgeleitet.

### 5.1 ÜBERGEORDNETE ENTWICKLUNGSZIELSTELLUNGEN

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

- 1. Stärkung der Samtgemeinde:** Sicherung und Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion und mittelzentralen Teilfunktionen der Samtgemeinde.
- 2. Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs:** Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs durch Ergänzung der Angebotsstrukturen und Etablierung leistungsfähiger Strukturen im Rahmen der Versorgungsfunktion sowie Stärkung und Ausbau tourismusaffiner Nutzungen im Potenzialbereich am Bürgerpark.
- 3. Sicherung und Stärkung der Nahversorgung:** Gewährleistung einer wohnortnahen Grundversorgung durch die Sicherung und Stärkung sinnvoller Nahversorgungsstandorte bei gleichzeitiger Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche. Gewährleistung einer gemeindespezifisch angepassten Nahversorgung durch alternative Nahversorgungsangebote sowie die Sicherung der dümmernahen touristischen Nahversorgung.
- 4. Ergänzung durch touristisch geprägte Standorte:** Entwicklung von niedrighwelligen, touristisch geprägten einzelhandelsorientierten, gastronomischen und freizeitorientierten Nutzungen in räumlicher Nähe zum Dümmer See sowie eine räumliche Konzentration auf möglichst leistungsstarke Strukturen.

Abbildung 23 veranschaulicht zusammenfassend die übergeordneten Entwicklungszielstellungen für die Samtgemeinde.

1. Ziel: Stärkung der Samtgemeinde	2. Ziel: Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs	3. Ziel: Sicherung und Stärkung der Nahversorgung	4. Ziel: Ergänzung durch touristisch geprägte Standorte
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhalt und Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion und mittelzentralen Teilfunktionen</li> <li>▪ Sicherung und Stärkung der Einzelhandelszentralität</li> <li>▪ Berücksichtigung von absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven</li> <li>▪ Ausschöpfung der touristischen Potenziale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches durch Ergänzung des Angebotes und Etablierung leistungsfähiger Strukturen</li> <li>▪ Stärkung und Ausbau touristis-musaffiner Nutzungen im Potenzialbereich am Bürgerpark</li> <li>▪ Bündelung von Nahversorgungsangeboten und Nutzungen jenseits des Einzelhandels als Frequenzbringer und belebender Faktor für den zentralen Versorgungsbereich</li> <li>▪ Gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung vermeiden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nahversorgungsfunktion des Ortszentrums Lemförde sichern und stärken</li> <li>▪ Sicherung der dümmernahen touristischen Nahversorgung durch ein kleinflächiges Nahversorgungsangebot</li> <li>▪ Mitgliedsgemeinden: Prüfung der Entwicklung von niedrigschwelligen Nahversorgungsangeboten (Dorfläden, Hofläden, ...)</li> <li>▪ Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Nahversorgungsstrukturen im Rahmen des demografischen Wandels und gesellschaftlicher Trends (quantitativ, qualitativ und räumlich)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Entwicklung von niedrigschwelligen, touristisch geprägten einzelhandelsorientierten, gastronomischen und freizeitorientierten Nutzungen in räumlicher Nähe zum Dümmer See</li> <li>▪ Räumliche Konzentration auf möglichst leistungsstarke Strukturen</li> <li>▪ Städtebaulich-funktionale Abstimmung mit dem zentralen Versorgungsbereich (Arbeitsteilung)</li> </ul>

Abbildung 23: Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für die Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Zwischen diesen jeweils unterschiedlichen Zielen ist nachfolgend ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium zu entwickeln, sodass die Verfolgung des einen Zieles nicht die Umsetzung eines anderen Zieles gefährdet.

## 5.2 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN

Die Ableitung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen (bis 2027). Es werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht.

### 5.2.1 Vorbemerkung zu den ermittelten Entwicklungsperspektiven

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

- Die absatzwirtschaftliche Betrachtung dient als Beurteilungsbasis einer zukünftigen angebots- und nachfrageseitigen Entwicklung. Die hier dargestellte Entwicklungsperspektive stellt somit **keine „Grenze der Entwicklung“** dar. Sie dient vielmehr als eine von mehreren Abwägungsgrundlagen zur künftigen städtebaulich begründeten Steuerung des Einzelhandels.
- Insbesondere im Kontext des aktuellen Urteils des Europäischen Gerichtshofes in der Sache Visser/Appingedam<sup>15</sup> soll die hier aufgezeigte absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektive **keinen abschließenden Begründungszusammenhang** für die Beurteilung von Einzelhandelsentwicklungen

<sup>15</sup> Vgl. Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123).

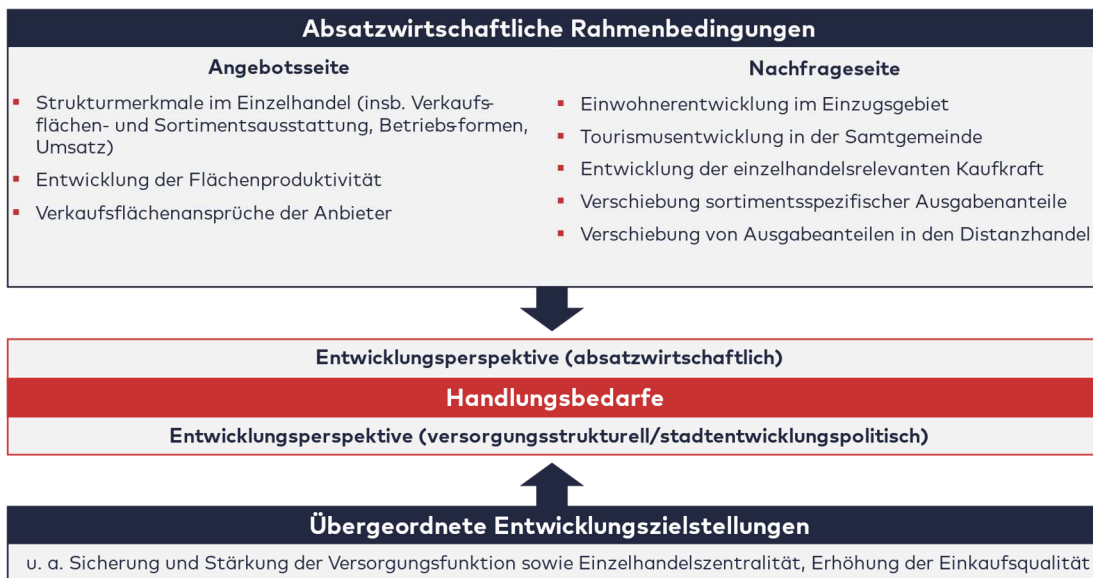
liefern, sondern eine erste Einschätzung bezüglich der Auswirkungsintensität **neuer Entwicklungen** bieten. Diese sind zwingend hinsichtlich ihrer jeweiligen städtebaulichen Wirkungen **im Einzelfall** zu untersuchen.

- Eine geringe oder fehlende Entwicklungsperspektive (insgesamt oder auch in einzelnen Warengruppen) stellt somit **keinesfalls ein „Entwicklungsverbot“** dar, sondern ist im Rahmen einer späteren **standortbezogenen und städtebaulichen Gesamtabwägung** zu berücksichtigen. Insbesondere Entwicklungen in dem zentralen Versorgungsbereich sind unter Beachtung landesplanerischer und städtebaulicher Ziele und Grundsätze sowie der Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts zu befürworten.
- Werden über diese Entwicklungsperspektive hinaus Verkaufsflächen geschaffen, so sind zunächst grundsätzlich **erhöhte Umsatzumverteilungen** zu erwarten. Die **Standortfrage** ist in diesem Fall entscheidend. Eine städtebauliche Beurteilung erfolgt **einzelfallbezogen**.
- Dies impliziert, dass die hier beschriebene Entwicklungsperspektive im engen Kontext mit den übergeordneten Entwicklungszielstellungen und dem Zentren- und Standortkonzept zu sehen ist. Erst im Kontext des **räumlich gefassten Entwicklungsleitbilds** kann die absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektive zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

Für spezialisierte oder neuartige Anbieter hat die hier dargestellte Entwicklungsperspektive darüber hinaus nur eine begrenzte Aussagekraft, da sie in der aktuellen Form der Analyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb der Samtgemeinde gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial größtenteils neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist und der Altstandort nicht in gleicher Weise nachgenutzt wird.

### 5.2.2 Methodik und Berechnung

Grundsätzlich ist anzumerken, dass für eine zuverlässige Prognose des Verkaufsflächenbedarfs die vergangenen, gegenwärtigen und prognostizierten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie die versorgungsstrukturellen Zielgrößen einbezogen werden. Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation von Angebot und Nachfrage in der Samtgemeinde werden der Berechnung die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt.



**Abbildung 24: Methodik zur Ermittlung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsperspektiven**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen sind mögliche versorgungsstrukturelle und kommunalentwicklungspolitische Impulse einer Gemeinde bei der Quantifizierung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume von Bedeutung. Der zukünftige Versorgungsgrad einer Gemeinde korrespondiert mit ihrer, seitens der Landes- und Regionalplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in der Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt. So sollen Mittel- und Oberzentren z. B. breit gefächerte Einzelhandelsangebote im aperiodischen Bedarf auch für ihr zugeordnetes Einzugsgebiet vorhalten. Grundzentren kommt die wohnstandortnahe Versorgung mit dem periodischen Grundbedarf zu. Dieser planerisch und rechtlich zugebilligte Versorgungsauftrag wird mit den stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen der Samtgemeinde abgeglichen und als Zielperspektive für die Samtgemeinde als Grundzentrum mit mittelzentralen Teilfunktionen aufgegriffen.

Die absatzwirtschaftliche Entwicklungsprognose wird für einen Zeitraum von fünf Jahren ermittelt, um realistische Eingangsparameter zu verwenden und die Möglichkeit von Scheingenauigkeiten zu minimieren. Im Folgenden werden daher die Eingangsgrößen für das **Prognosejahr 2027**<sup>16</sup> einzeln erläutert.

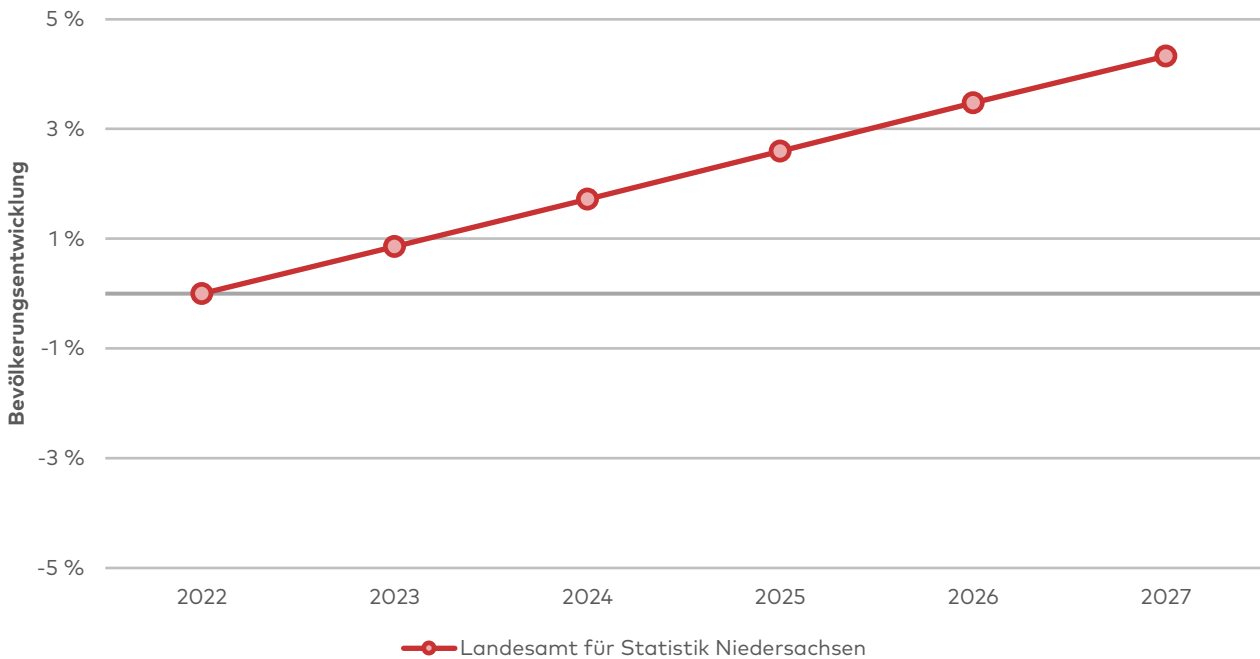
### **Einwohnerentwicklung im Einzugsgebiet<sup>17</sup>**

Zur Untersuchung der zukünftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in der Samtgemeinde werden Prognosedaten des Landesamtes für Statistik Niedersachsen zugrunde gelegt (siehe Abbildung 25). Die Prognose geht von einer positiven Einwohnerentwicklung von rd. 4,3 % bis 2027 aus. Angesichts der künftigen Bevölkerungsentwicklung sind Impulse im Hinblick auf das einzelhandelsrelevante

<sup>16</sup> Ein Prognosezeitraum von fünf Jahren erscheint aufgrund der dynamischen Entwicklung des Online-Handels und der aktuellen Unwägbarkeiten durch die Covid-19-Pandemie als sachgerecht. Größere Prognosezeiträume erhöhen nach gutachterlicher Auffassung nicht die Qualität der Entwicklungsprognose.

<sup>17</sup> Die Einwohnerprognose wird aktuell durch das Landesamt für Statistik Niedersachsen aktualisiert und kann zukünftig von der dargestellten Entwicklung abweichen.

Kaufkraftpotenzial zu erwarten. Diese Entwicklung ist zudem mit einer zunehmenden Alterung der Bevölkerung verbunden, was nachfrageseitige Veränderungen mit sich bringt.

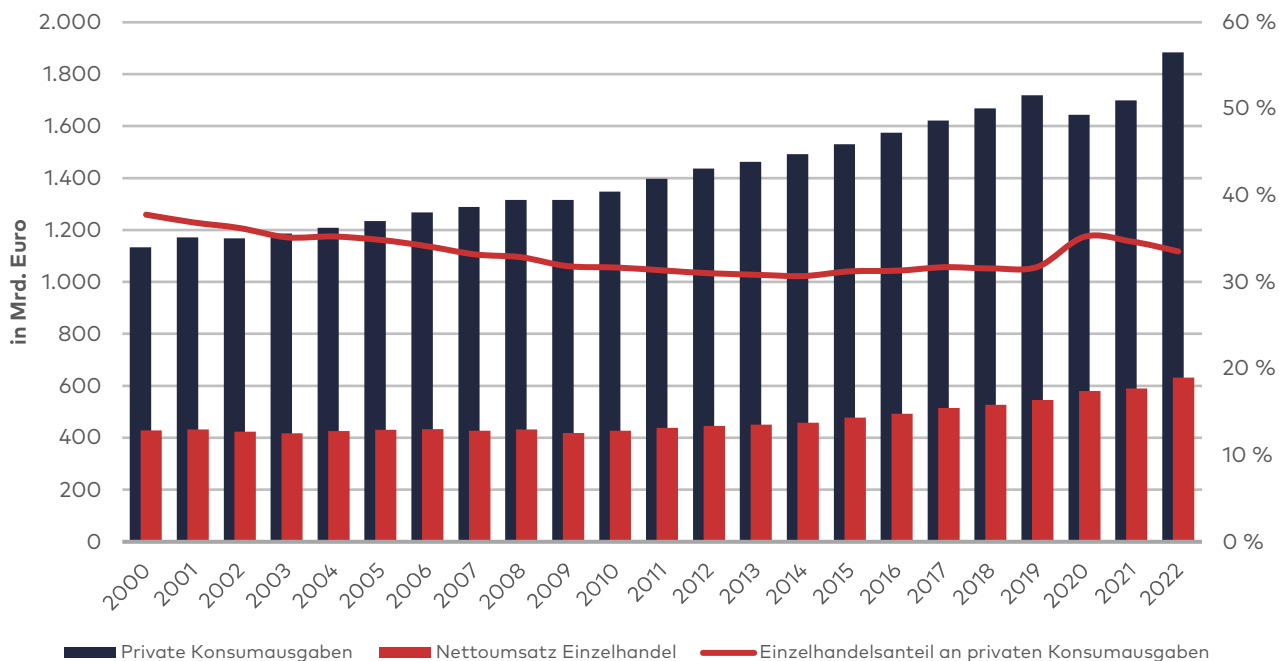


**Abbildung 25: Einwohnerprognose für die Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“**

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

### Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft

Der Nettoumsatz im Einzelhandel stagnierte zwischen den Jahren 2000 und 2010 bei knapp über 400 Mrd. Euro pro Jahr. Seit etwa 2010 ist ein spürbarer Anstieg der einzelhandelsbezogenen Ausgaben festzustellen, sodass diese im Jahr 2019 bei rd. 543,6 Mrd. Euro lagen (siehe Abbildung 26). Dies entspricht einem Wachstum von rd. 19 % zwischen 2014 und 2019. Während die privaten Konsumausgaben von 2000 bis 2019 stetig angestiegen sind, zeigt sich im Jahr 2020 ein durch die Corona-Pandemie bedingter Rückgang um rd. 7 % (geschlossene Gastronomie, geringere Reisetätigkeit etc.). Im Jahr 2022 erreichten die privaten Konsumausgaben wieder einen neuen Höchststand und liegen mit rd. 1.884 Mrd. Euro oberhalb des Vor-Corona-Niveaus von 2019. Im Gegensatz zu den leicht rückläufigen privaten Konsumausgaben stieg der Nettoumsatz des Einzelhandels 2020 und 2022 weiter kontinuierlich an (jedoch mit umfänglichen Verschiebungen in digitale Absatzkanäle). Der Einzelhandelsanteil an den privaten Konsumausgaben liegt nach deutlichen Rückgängen in den 2000er Jahren seit 2010 insgesamt relativ stabil bei rd. 31 %. Nur während der Corona-Pandemie lag der Anteil mit zwischenzeitlich rd. 35 % deutlich höher. Seit 2021 sinkt er jedoch wieder und wird sich voraussichtlich wieder auf dem ursprünglichen Niveau einpendeln. Der spürbar gestiegene absolute Einzelhandelsumsatz ist u. a. auf eine höhere Ausgabebereitschaft bei Lebensmitteln (z. B. Selbstversorgung im Rahmen des Home-Office), hohen Umsatzsteigerungen im Online-Handel und auf das bisher insgesamt positive Konsumklima der letzten Jahre (ausgenommen die Jahre seit 2020) zurückzuführen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der Nettoumsatz im Einzelhandel sowohl den stationären als auch den Online-Einzelhandelsumsatz beschreibt. Die Online-Ausgaben haben sich im gleichen Zeitraum deutlich erhöht (s. u.).



**Abbildung 26: Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland**

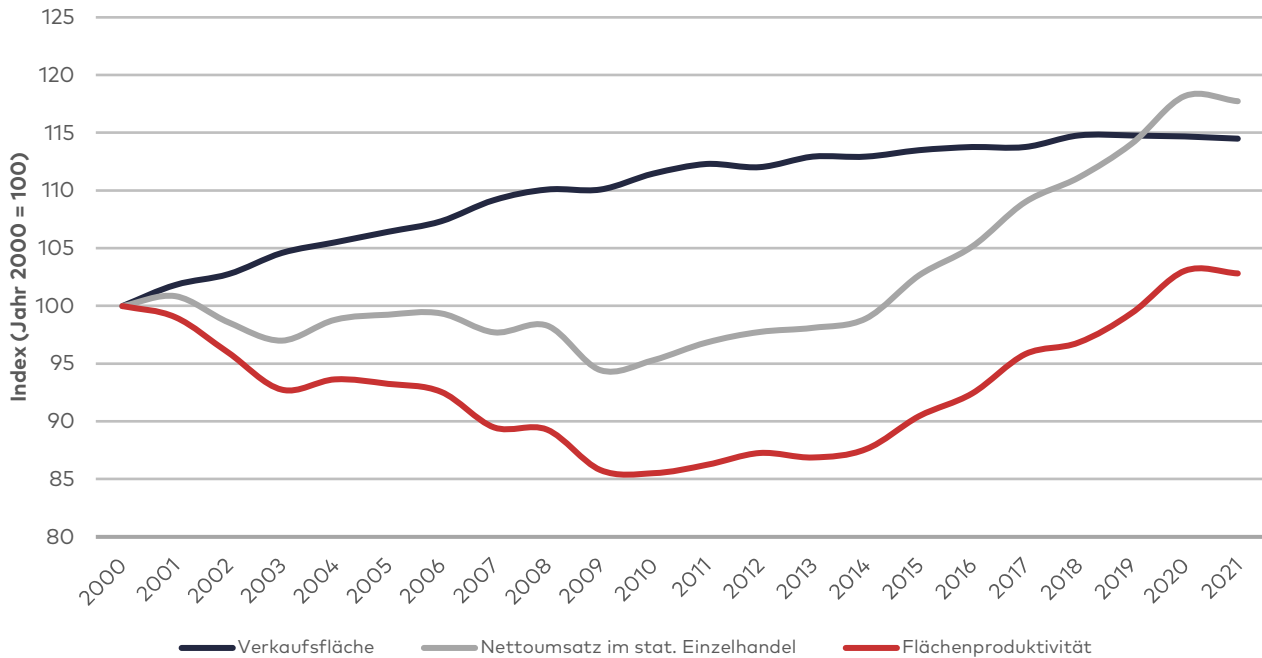
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Von einem weiterhin positiven Konsumklima kann in den nächsten Jahren angesichts aktueller Unsicherheiten (Nachwirkungen der Corona-Pandemie und Effekten des Ukraine-Krieges wie Preissteigerungen, sinkende Reallöhne, hohe Energiekosten) nicht ausgegangen werden. Für die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektive wird daher für die nächsten Jahre eine insgesamt stagnierende Entwicklung der privaten Konsumausgaben mit sortimentspezifischen Unterschieden angenommen. Während die stationär relevante Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel z. B. in den nächsten Jahren aufgrund der nur moderat zu erwartenden Steigerung des Online-Anteils weiter leicht ansteigt (lediglich gedämpft durch die steigenden Verbraucherpreise), ist insbesondere bei innenstadtaffinen Sortimenten (z. B. Bekleidung, Unterhaltungselektronik) von einem weiteren Rückgang der stationär relevanten Kaufkraft (insb. aufgrund des weiter zunehmenden Online-Anteils und allgemeiner Konsumzurückhaltung) auszugehen.

### Entwicklung der Flächenproduktivität

In der Zeit von 2000 bis 2018 war bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben zu beobachten. In den Jahren 2018 und 2019 ist eine leichte Stagnation der Verkaufsfläche erkennbar, zwischen 2020 und 2021 ist ein leichter Rückgang der Verkaufsfläche zu beobachten, der u. a. auf die Auswirkungen der Corona-Pandemie zurückzuführen ist. Eine Rückkehr zum Trend des Verkaufsflächenwachstums ist nicht zuletzt aufgrund der dynamischen Entwicklung des Online-Handels (s. u.) unwahrscheinlich. Die Umsatzentwicklung lag zwischen 2002 und 2014 unterhalb des Indexwertes von 2000 und stagnierte nahezu. Dies führte folglich dazu, dass die Flächenproduktivität bei steigenden Verkaufsflächen stetig abnahm. Der stationäre Einzelhandelsumsatz (und damit auch die Flächenproduktivität) ist in der Vergangenheit durch einen ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten

Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die dynamische und betriebstypologisch unterschiedliche Entwicklung deutlich ausdifferenziert und z. T. umgekehrt. Zwischen 2020 und 2021 ist ein signifikanter Rückgang der Umsätze sowie der Flächenproduktivität festzustellen, welche insbesondere auf die zeitweisen Schließungen von Teilen des Einzelhandels infolge der behördlichen Maßnahmen gegen die Corona-Pandemie zurückzuführen sind (vgl. Abbildung 27).



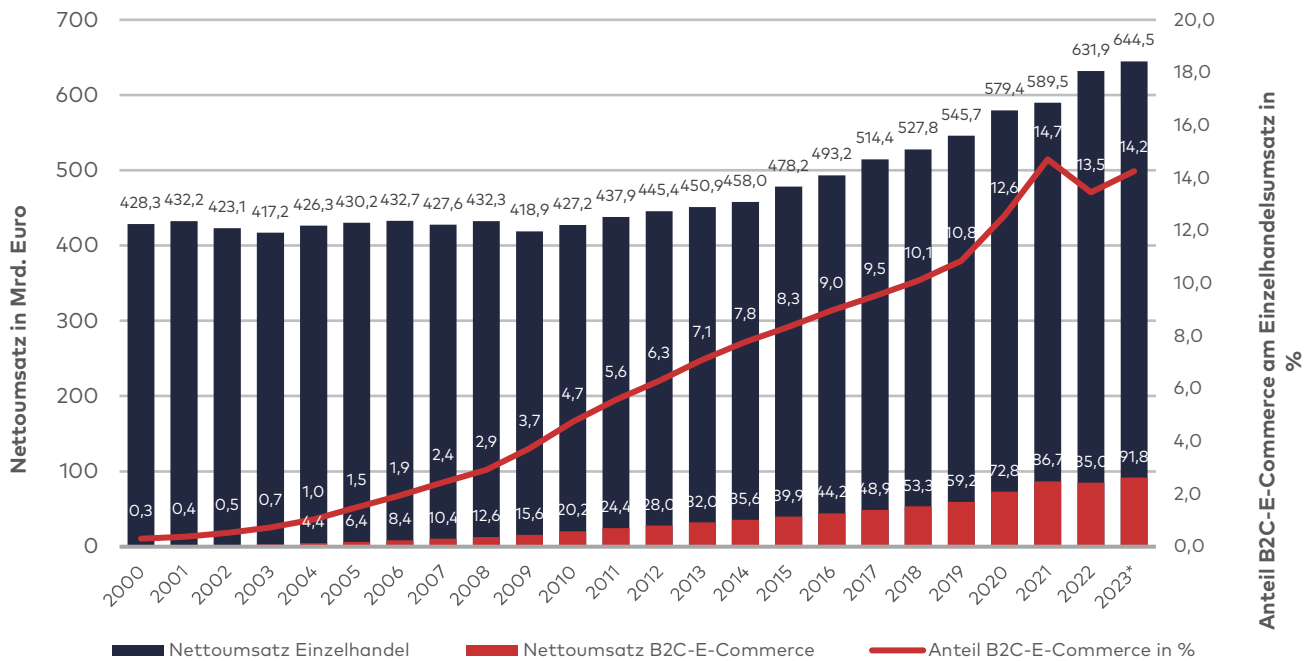
**Abbildung 27: Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel**

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

Zukünftig kann daher von deutlichen Unterschieden bei der Entwicklung der Raumleistung ausgegangen werden. Dabei sind selbst in der gleichen Warengruppe je nach Betreiber gegensätzliche Entwicklungen zu konstatieren.

### Entwicklung des Online-Handels

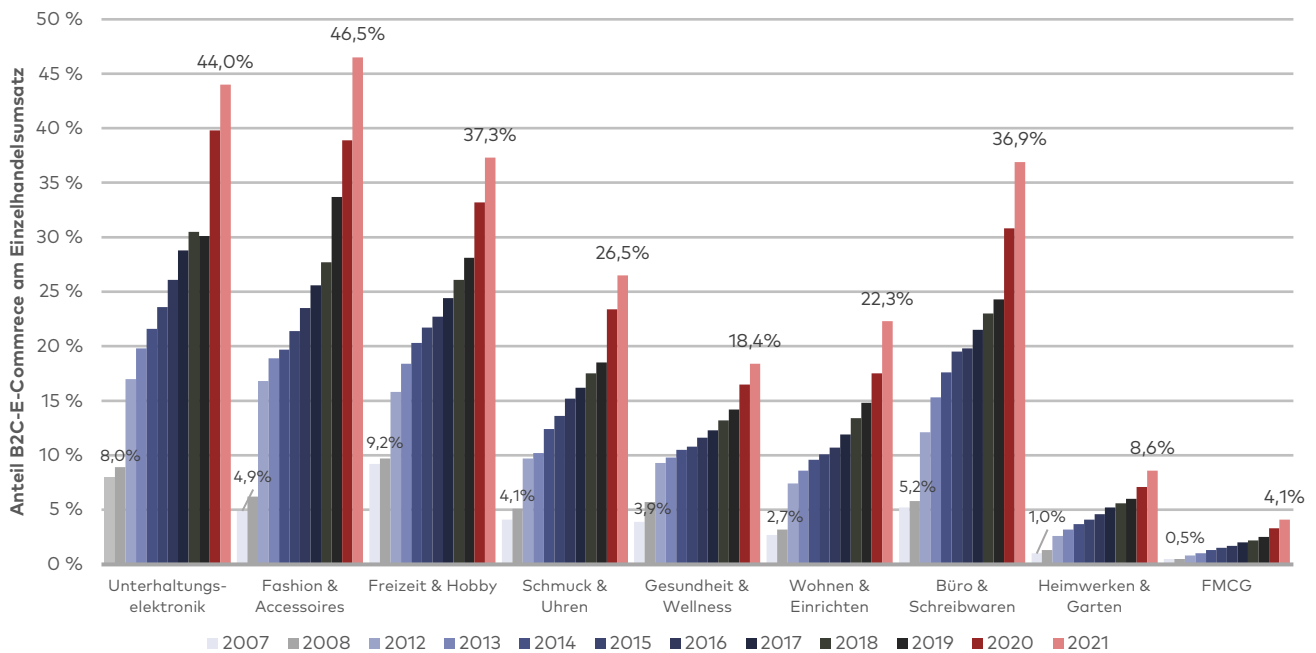
Eine besondere Herausforderung für den stationären Einzelhandel stellt der Online-Handel dar, dessen Bedeutung in Deutschland im Verlauf der letzten Jahre stetig angewachsen ist. Im Jahr 2021 erreichte der Einzelhandelsumsatz im Online-Segment mit rd. 86,7 Mio. Euro (rd. 14,7 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes) seinen Höchststand. Nach einem Umsatzrückgang im Jahr 2022, der insbesondere mit der krisenbedingten allgemeinen Konsumzurückhaltung, steigenden Produktions- und Lieferkosten sowie einem gewissen „Nachholeffekt“ des stationären Handels nach den Lockdowns zu begründen ist, kann für das Jahr 2023 wieder ein Wachstum des Online-Segments erwartet werden. Das Niveau des Jahres 2021 wird allerdings gemäß aktueller Prognosen nicht erreicht (siehe Abbildung 28).



**Abbildung 28: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz**

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

Der Anteil ist sortimentspezifisch allerdings deutlich unterschiedlich ausgeprägt. Insbesondere in den Warengruppen Papier/Büro/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte sowie Neue Medien/Unterhaltungselektronik ist der Anteil des Online-Handels am Gesamtumsatz im Einzelhandel hoch und nimmt stetig zu. Damit sind vor allem zentrenrelevante Sortimente und im besonderen Maße innerstädtische Leitsortimente betroffen. Auf Grundlage von Daten des Handelsverbandes Deutschland und des Instituts für Handelsforschung ist im Jahr 2021 von branchenspezifischen Online-Marktanteilen von rd. 37 bis 46 % in Segmenten wie z. B. Fashion & Accessoires, Unterhaltungselektronik und Freizeit & Hobby auszugehen. Im Bereich der kurzfristigen Bedarfsgüter ist ein noch dynamischeres Wachstum zu erwarten, allerdings von einem deutlich niedrigeren Ausgangsniveau aus. Es ist davon auszugehen, dass die im Zuge der weltweiten Krisen zu beobachtende Konsumzurückhaltung in der Tendenz sowohl den stationären als auch den digitalen Einzelhandel trifft. An der Entwicklungsdynamik in den einzelnen Warengruppen wird sich somit mittelfristig nichts ändern. Abbildung 29 zeigt die Entwicklung der Online-Anteile verschiedener Branchen auch unter dem Einfluss der Corona-Pandemie.



**Abbildung 29: Entwicklung der Online-Anteile verschiedener Einzelhandelsbranchen am jeweiligen Gesamtmarkt**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Handelsverband Deutschland (HDE), Institut für Handelsforschung (IFH) 2007-2022; FMCG = Fast Moving Consumer Goods (insb. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren).

## Touristische Entwicklung

Nach der Fertigstellung des Marissa Ferienparks im Jahr 2022 ist zunächst nicht von einer erneuten deutlichen Steigerung tourismusrelevanter Kennzahlen auszugehen, dagegen eher von einem weiteren moderaten Anstieg der Anzahl an Übernachtungs- und Tagestouristen. Die Entwicklung des Ferienparks hat zu einer Steigerung der Gesamtattraktivität der Samtgemeinde als Tourismusstandort beigetragen und zu einem Ausbau tourismusaffiner Angebotsstrukturen (z. B. Skatepark, Schwimmbad und Wellness-Center, Restaurant) geführt. Es ist daher mit nachfolgenden Effekten hinsichtlich der Attraktivität und Bekanntheit des Dümmertourismus zu rechnen.

## Weltweite multiple Krisen

Die derzeit weltweit multiplen Krisen wirken sich voraussichtlich langfristig auf angebots- und nachfrageseitige Aspekte aus. Während angebotsseitig ein verringertes Expansionsgeschehen in vielen Bereichen des Einzelhandels zu beobachten ist, das v. a. auf steigende Energiekosten und Bauzinsen sowie auf die allgemeine Konsumzurückhaltung in Deutschland zurückzuführen ist, ist nachfrageseitig v. a. aufgrund steigender Verbraucherpreise und inflationsbedingt sinkender Real-löhne ein zurückhaltendes Konsumverhalten zu beobachten. Aus touristischer Perspektive löste die Corona-Pandemie zunächst einen Trend zu Individualurlaubsreisen innerhalb von Deutschland aus (insb. Camping), von denen touristisch geprägte Orte wie die Samtgemeinde profitierten. Ob sich dieser Trend auch langfristig abzeichnet, bleibt abzuwarten. Absehbar werden die oben genannten Aspekte (u.a. Energiekrise, Wirtschaftskrise, Ukraine-Krieg und Covid-19-Pandemie) das Konsumklima innerhalb des Prognosezeitraums bis 2027 deutlich negativ beeinflussen.

## Weitere Strukturmerkmale im Einzelhandel

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

## Mögliche warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven

Die heutige Einzelhandelszentralität der Samtgemeinde beträgt rd. 90 %, wobei jedoch sortimentsspezifisch deutliche Unterschiede erkennbar sind. Hieraus erwachsen für einige Warengruppen mögliche Entwicklungsperspektiven in Form von Spielräumen zur Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben (siehe Abbildung 30).

Demnach ist für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel zunächst entsprechend des grundzentralen Versorgungsauftrags eine perspektivische Zentralität von 100 % in Bezug auf die Wohnbevölkerung plausibel. Aufgrund der umfangreichen Umsatzpotenziale im Tourismus ist jedoch davon auszugehen, dass die aktuellen Angebotsstrukturen diesem Versorgungsauftrag nicht vollumfänglich gerecht werden. Da sich die Zentralität als Umsatz-Kaufkraft-Relation ausschließlich auf die Wohnbevölkerung bezieht, erscheint unter Berücksichtigung der touristischen Potenziale (insb. Camping- und Ferienhaustouristen mit entsprechenden Versorgungsbedarfen während ihres Urlaubsaufenthalts) eine perspektivische Zentralität von 130 % als versorgungsstrukturell und stadtentwicklungspolitisch zielführend.

Neben Nahrungs- und Genussmittel sollen Drogeriewaren grundsätzlich von allen Kommunen, gemessen an der jeweiligen vor Ort verfügbaren Kaufkraft, im Sinne einer wohnortnahen Grundversorgung vollständig zur Verfügung gestellt werden. Auch die weiteren Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereiches (Blumen, zoologischer Bedarf und PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher) werden vornehmlich vor Ort nachgefragt. Aus fachgutachterlicher Sicht ist für diese Sortimente eine versorgungsstrukturelle Perspektive der Zentralität von 100 % stadtentwicklungspolitisch und hinsichtlich des landesplanerischen Versorgungsauftrages langfristig plausibel.

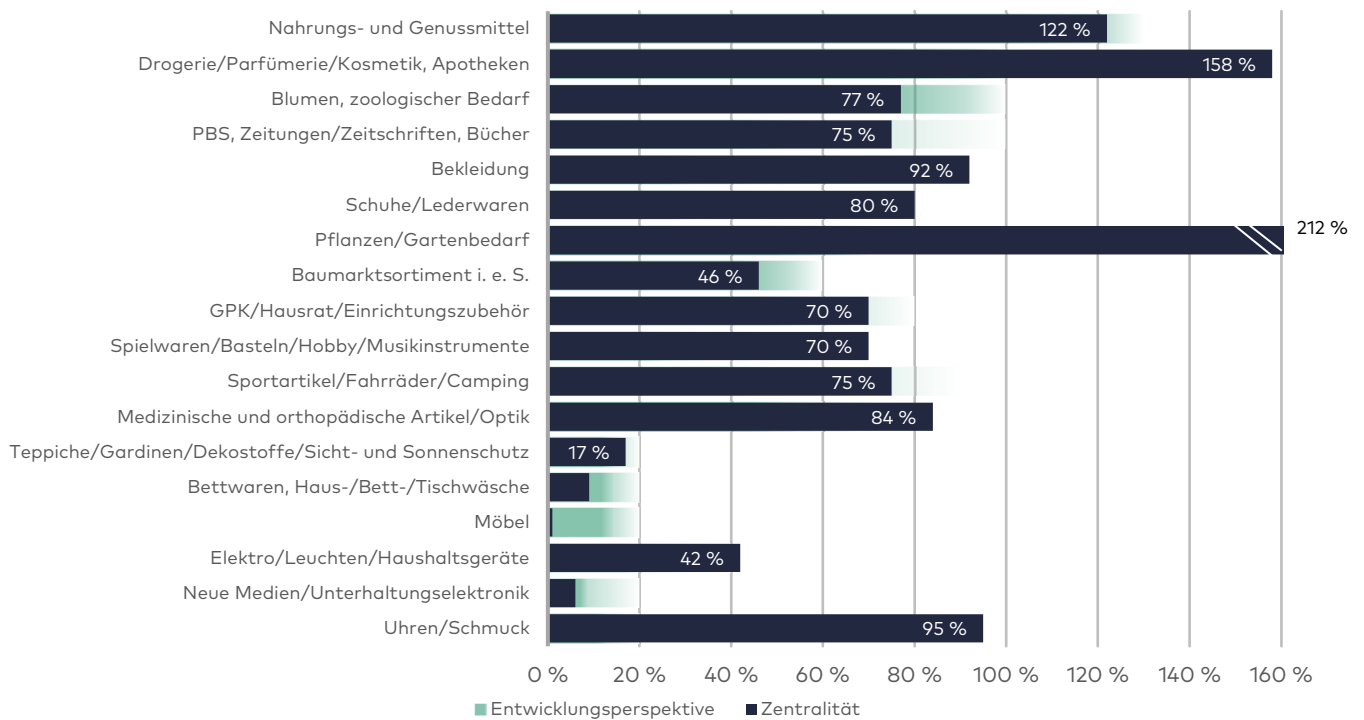
Für die Mehrzahl der Sortimente des mittelfristigen Bedarfsbereiches (Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Pflanzen/Gartenbedarf, Baumarktsortiment i. e. S., Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente) wird eine versorgungsstrukturelle Perspektive der Zentralität von 50 – 70 % angenommen. Diese begründet sich auf der einen Seite durch die Versorgungsfunktion der umliegenden Mittelzentren, die mit ihren Angebotsstrukturen im aperiodischen Sortimentsbereich einen großen Teil der Kaufkraft von Lemförde binden. Auf der anderen Seite ist auch Lemförde

als Samtgemeinde eine gewisse (deutlich untergeordnete) Versorgungsfunktion im Bereich aperiodischer Warengruppen i. S. d. qualifizierten Grundbedarfs zuzusprechen. Zudem sind durch die hohen touristischen Potenziale auch Umsätze in den o. g. Warengruppen zu erwarten – jedoch in einem deutlich geringeren Umfang als in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren sowie den weiter unten aufgeführten Sortimenten. Für Sortimente des langfristigen Bedarfsbereichs (Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz, Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche, Möbel, Neue Medien/Unterhaltungselektronik Uhren/Schmuck) wird aus fachgutachterlicher Sicht unter Berücksichtigung der absatzwirtschaftlichen Rahmendaten der Angebots- und Nachfrageseite eine versorgungsstrukturelle Perspektive mit einer Zentralität von 20 % als angemessen erachtet, da hier nicht nur die umliegenden Mittelzentren, sondern insbesondere auch die Oberzentren einen Großteil der vorhandenen Kaufkraft binden.

Für ausgewählte Warengruppen wird eine von der oben angegebenen Spannweite abweichende versorgungsstrukturelle Perspektive für die Samtgemeinde angenommen. Dies betrifft die folgenden Sortimente:

- Im Rahmen der touristischen Entwicklung kommt der Samtgemeinde eine hohe Bedeutung bei der Versorgung mit tourismusaffinen Sortimenten zu. Neben Nahrungs- und Genussmittel wird daher für die Sortimente GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör mit 80 %, und Sportartikel/Fahrräder/Camping mit 90 % eine höhere versorgungsstrukturelle Perspektive der Zentralität angenommen, da es sich um besonders affine Sortimente hinsichtlich des in Lemförde vorherrschenden Camping- und Ferienhaustourismus unter Berücksichtigung der touristischen Potenziale des Dümmer handelt.
- Im Zuge des demografischen Wandels kommt den Grundzentren zudem eine höhere Bedeutung bei der Versorgung mit medizinischen und orthopädischen Artikeln sowie Optik- und Akustikbedarf zu – denn oftmals ist gerade die Bevölkerungsstruktur in kleineren Gemeinden durch einen hohen Anteil älterer und damit auch zunehmend mobilitätseingeschränkter Menschen geprägt. Daher erfolgt für die Warengruppe medizinische und orthopädische Artikel/Optik eine differenzierte fachgutachterliche Annahme von 70 % als versorgungsstrukturelle Perspektive der Zentralität.

Aus der dargestellten warengruppenspezifischen Entwicklungsperspektive (siehe Abbildung 30) ergeben sich gewisse Entwicklungspotenziale für einige Warengruppen.



**Abbildung 30: Warenspezifische Entwicklungsperspektive**

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

Für die Samtgemeinde ergeben sich damit stadtentwicklungspolitisch und versorgungsstrukturell begründbare Entwicklungspotenziale v. a. in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Blumen, zoologischer Bedarf, PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher, Baumarktsortiment i. e. S., GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Sportartikel/Fahrräder/Camping, Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche, Möbel sowie in der Warengruppe Neue Medien/Unterhaltungselektronik.

### Zusammenfassung der relevanten Rahmenbedingungen

Eine zusammenfassende Übersicht zur Entwicklung der warengruppenspezifischen Entwicklungsperspektive zugrunde gelegten Parameter ist der Tabelle 12 zu entnehmen.

**Tabelle 12: Relevante Rahmenbedingungen für den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven der Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“**

Rahmenbedingung	Impuls	Entwicklungsperspektive für die Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“ bis 2027
Demografische Entwicklung		positive Einwohnerentwicklung bei zunehmend höherem Anteil älterer Menschen
Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft		moderate Steigerung mit Zunahme des Online-Anteils und sortimentsbezogenen Unterschieden (z. B. periodischer Bedarfsbereich)
Entwicklung der Verkaufsflächenansprüche der Anbieter		leichte Impulse bei Filialisten im kurzfristigen Bedarfsbereich, branchenübergreifend keine nennenswerten Impulse
Entwicklung der Flächenproduktivität		Nennenswerte positive Entwicklung nur in ausgewählten Sortimentsbereichen (konjunkturbedingte Abschwächung erwartet)
Entwicklung des Online-Handels		konstant steigender Online-Anteil mit deutlichen sortimentspezifischen Unterschieden
Versorgungsfunktion (Zielperspektive)		sortimentspezifische Entwicklungspotenziale im Rahmen des den qualifizierten Grundbedarf umfassenden Versorgungsauftrages
Touristische Entwicklung		Moderate Zunahme der Anzahl an Touristen durch Bekanntheit des Ferienparks und mögliche nachfolgende Entwicklungen
Weltweit multiple Krisen		Absehbar sich fortsetzende weltweite Krisen beeinträchtigen das Konsumklima und Lieferketten (aktuell u.a. Energiekrise, Wirtschaftskrise, Ukraine-Krieg und Covid-19-Pandemie)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

### 5.2.3 Warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven für die Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“

Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie möglichen Entwicklungsimpulse ergeben sich für die Samtgemeinde bis 2027 absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektiven, die in der Tabelle 13 in qualitativer Form dargestellt werden. Auf eine quantitative Darstellung in Form von konkreten Verkaufsflächen wird an dieser Stelle bewusst verzichtet, da diese fälschlicherweise in der Praxis häufig als Handlungsschwellen verstanden werden. Aus diesem Grund wird im Folgenden eine qualitative Einordnung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven vorgenommen.

**Tabelle 13: Handlungsbedarfe für die Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“ bis 2027**

Warengruppe	Handlungsbedarf	Erläuterung
Nahrungs- und Genussmittel	■ ■ □	Erhaltung und Sicherung der Bestandsbetriebe; Potenzial für die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes insb. aufgrund touristischer Potenziale
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	■ □ □	Punktuelle Arrondierungsspielräume aufgrund touristischer Potenziale
Sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich	■ ■ □	Rechnerisches Potenzial für die Ansiedlung von Fachgeschäften in den Bereichen Blumen, zoologischer Bedarf, PBS, Zeitungen/Zeitschriften und Bücher
Fashion & Accessoires	□ □ □	Erhalt und Sicherung der Bestandsbetriebe; Stärkung der Betriebe im ZVB
Heimwerk & Garten	■ □ □	Erhalt und Sicherung der Bestandsbetriebe; rechnerisches Potenzial für die Erweiterung bestehender Fachgeschäfte
Freizeit & Hobby	■ ■ □	Rechnerisches Potenzial für die Ansiedlung von Fahrradgeschäften und tourismusaffinen Sport- und Outdoorgeschäften (Verkaufsflächenpotenzial entspricht jedoch nicht den marktgängigen Standortrahmenbedingungen eines filialisierten Fachmarktes)
Gesundheit & Wellness	■ ■ □	Qualitative Ergänzung des Angebotes durch ein kleineres Sanitätshaus für eine angemessene Versorgung
Wohnen & Einrichten	■ □ □	Erhalt und Sicherung der Bestandsbetriebe mit entsprechenden Randsortimenten, rechnerisches Potenzial für die Ansiedlung von Einrichtungs- oder Dekoartikelfachgeschäften
Elektronik & Haushaltsgeräte	□ □ □	Erhalt und Sicherung der Bestandsbetriebe
Uhren & Schmuck	□ □ □	Erhalt und Sicherung der Bestandsbetriebe

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

Die Ermittlung der warenspezifischen Entwicklungsperspektiven verdeutlicht Entwicklungsspielräume in verschiedenen Warengruppen. Für die Samtgemeinde bedeuten die Prognoseergebnisse zu den warengruppenspezifischen Entwicklungsperspektiven, dass

- die landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion der Samtgemeinde als Grundzentrum mit mittelzentralen Teilfunktionen in einigen Warengruppen durch neue Angebote und Verkaufsflächen erweitert und verbessert werden kann,
- in den Warengruppen ohne ein nennenswertes quantitatives Entwicklungspotenzial neue Angebote und Verkaufsflächen nur durch stärkere Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern allerdings nur bedingt zu),
- bei einer deutlichen Überschreitung des ermittelten Entwicklungspotenziale sowie bei Realisierung von Einzelhandelsvorhaben an nicht konzeptkonformen Standorten ein stadtentwicklungspolitisch nicht zielführender Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten

Entwicklungsmöglichkeiten für die zentralen Versorgungsbereiche der Samtgemeinde einerseits und die flächendeckende Nahversorgungsstruktur andererseits resultiert und

- bei Warengruppen mit begrenzten Entwicklungspotenzialen der Standortfrage im stadtentwicklungspolitischen Steuerungsgeschehen ein besonderes Gewicht beigemessen werden sollte.

Generell muss die hier dargestellte absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektive stets mit üblicherweise am Markt vertretenen Betriebstypen und -formen verknüpft werden – nicht jeder rechnerische Handlungsbedarf entspricht einem für die jeweilige Warengruppe üblichem Fachgeschäft oder Fachmarkt. Zudem legen Handelsunternehmen für ihre Markteintrittsstrategien bzw. Standortplanungen ergänzende, hier nicht berücksichtigte Marktfaktoren zugrunde. Diese können durchaus zu unternehmerischen Ansiedlungsplanungen führen, die von der hier ermittelten Entwicklungsperspektive ggf. abweichen und städtebaulich nicht zwangsläufig verträglich sind.

Vor dem Hintergrund der weiterhin dynamischen Entwicklung des Online-Handels sowie der konjunkturellen unsicheren Prognosen (Inflation, Ukraine-Krieg, weiterhin Corona-Pandemie) sind die ermittelten Prognosewerte als Anhaltswerte zu verstehen. Wie vorausgehend beschrieben, können und sollen die Prognosewerte **keine „Grenze der Entwicklung“** darstellen, sondern vielmehr als Orientierungswert verstanden werden. Auch Vorhaben, die das absatzwirtschaftlich tragfähige Entwicklungspotenzial überschreiten, können zur Verbesserung des Einzelhandelsangebots der gesamten Samtgemeinde beitragen, wenn sie mit den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in der Samtgemeinde korrespondieren und sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.

### 5.3 ENTWICKLUNGSSZENARIEN

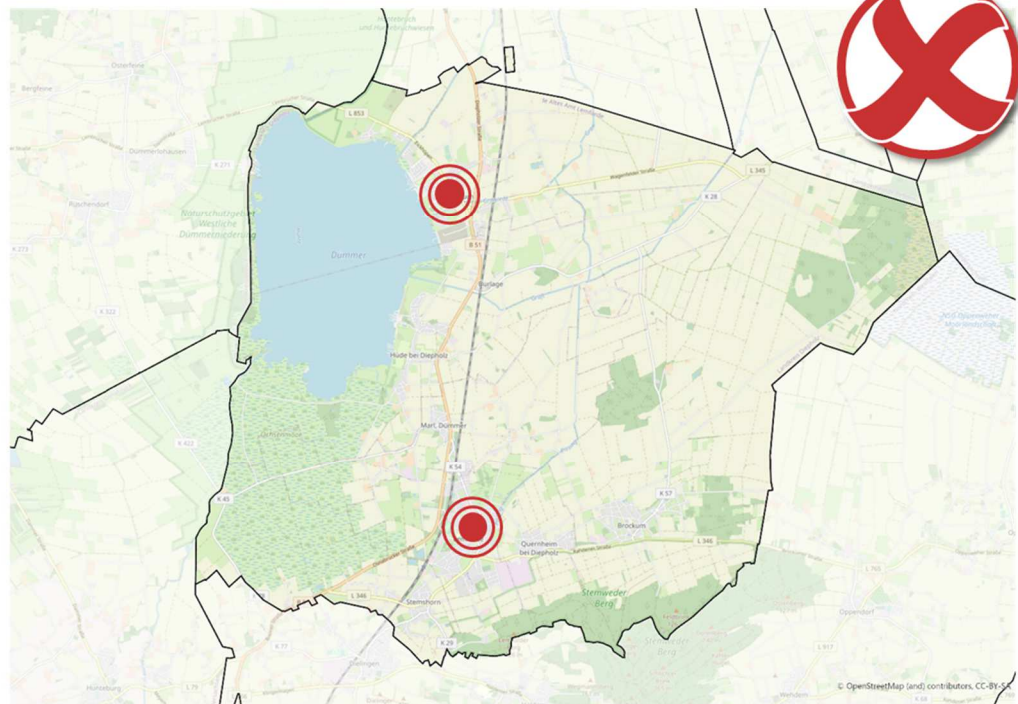
Für die Samtgemeinde ergeben sich verschiedene Entwicklungsszenarien, die im Rahmen der Arbeitskreissitzungen ausführlich diskutiert und abgewogen wurden. Die Szenarien werden nachfolgend in Kurzform dargestellt:

## SZENARIO 1: ENTWICKLUNG EINES ZVB AM DÜMMER

- Entwicklung eines (zum Ortszentrum Lemförde nachgeordneten) zentralen Versorgungsbereiches „Am Dümmer“
- Ansiedlung eines 4. Lebensmittelmarkts im Nahversorgungsstandortbereich in Lembruch
- Konzentration von gastronomischen, freizeitorientierten und tourismusaffinen Einzelhandelsbetrieben im zentralen Versorgungsbereich
- Entlastung des Fachmarktstandortes im zentralen Versorgungsbereich
- Hohe Chancen für die Etablierung touristisch geprägter Strukturen in räumlicher Nähe zu den nachfrageseitigen Entwicklungen
- Hohe Chancen für attraktiven Nutzungsmix
- Eingeschränkte Entwicklungsperspektive für das Ortszentrum Lemförde
- ggf. negative Auswirkungen auf die bestehenden Angebotsstrukturen im Ortszentrum Lemförde (insb. Einzelhandel)
- Hinweis: Lembruch liegt außerhalb des zentralen Siedlungsbereiches des RROP Diepholz 2016

Administrative Grenzen

□ Samtgemeinde



**Abbildung 31: Szenario 1 Entwicklung eines ZVB am Dümmer**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Samtgemeinde "Altes Amt Lemförde".

## SZENARIO 2: KONZENTRATION SÄMTLICHER NUTZUNGEN AUF DAS ORTSZENTRUM

- Beibehaltung der monozentralen Struktur mit einem ZVB
  - Konzentration auf die (Weiter-)Entwicklung eines leistungsfähigen Ortszentrums in Lemförde
  - Ansiedlung eines 4. Lebensmittelmarkts im Ortszentrum Lemförde
  - Etablierung weiterer tourismusaffiner Nutzungen am Potenzialbereich „Am Bürgerpark“
- 
- Bestmögliche Stärkung der Versorgungsfunktion des Ortszentrums Lemförde
  - Nutzung von Agglomerationsvorteilen durch bereits etablierte Einzelhandelsstrukturen
  - Vielfältige Entwicklungsoptionen für den Potenzialbereich „Am Bürgerpark“
  - Geringere Attraktivität für Touristen
  - Risiko, dass Angebote von Touristen aufgrund räumlicher Entfernung nicht angenommen werden
  - (Perspektivisches) Nahversorgungsdefizit in Lembruch

Administrative Grenzen

□ Samtgemeinde

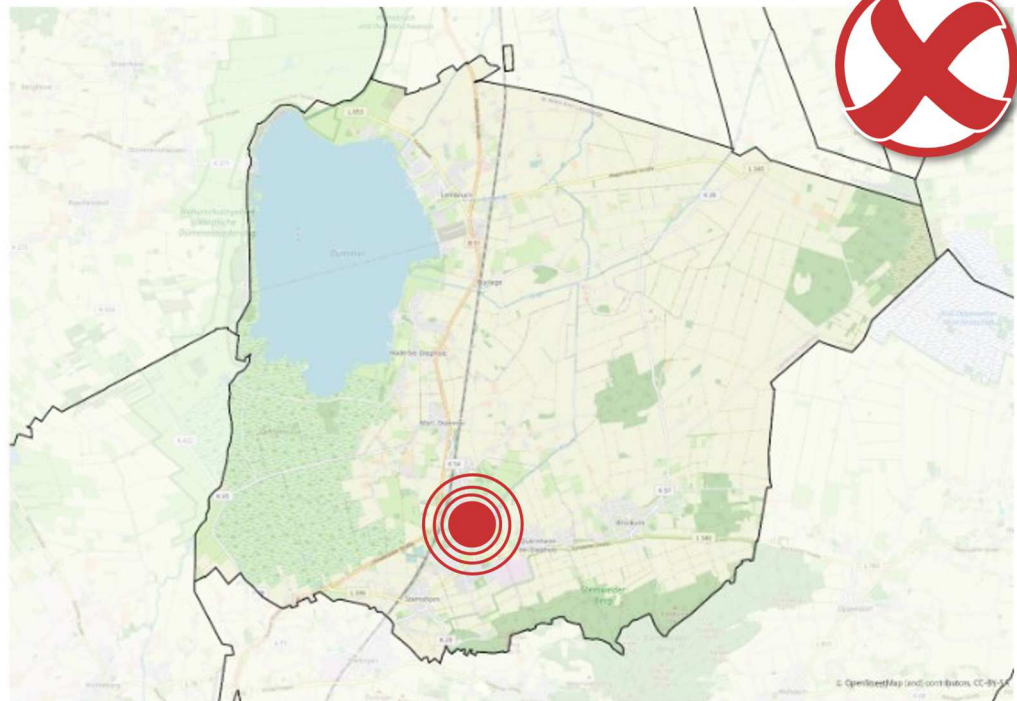


Abbildung 32: Szenario 2 Konzentration sämtlicher Nutzungen auf das Ortszentrum

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Samtgemeinde "Altes Amt Lemförde".

## SZENARIO 3: AUSDIFFERENZIIERTES STANDORTSYSTEM FÜR TOURISMUS UND NAHVERSORGUNG

- Beibehaltung der monozentralen Struktur mit einem ZVB
  - Entwicklung eines Entwicklungsbereichs „Seestraße“ gem. Szenario 4
  - Ergänzung der Nahversorgung um Standort „Auf den Bülden“ als Alternative zu einer Weiterentwicklung im Ortszentrum
  - Eingeschränkte Weiterentwicklung des Ortszentrums Lemförde insb. im zentrenrelevanten Bereich
- 
- Deutliche Steigerung der quantitativen und qualitativen Nahversorgungssituation
  - Räumliche Verbesserung der Nahversorgungssituation im Flecken Lemförde und Stemshorn
  - Entlastung des Fachmarktstandortes im zentralen Versorgungsbereich
  - Eingeschränkte Entwicklungsperspektive für das Ortszentrum Lemförde
  - ggf. negative Auswirkungen auf die bestehenden Angebotsstrukturen in Lemförde (insb. Einzelhandel)
  - Derzeit deutlich schlechtere städtebauliche Integration des Nahversorgungsstandorts

Administrative Grenzen  
□ Samtgemeinde

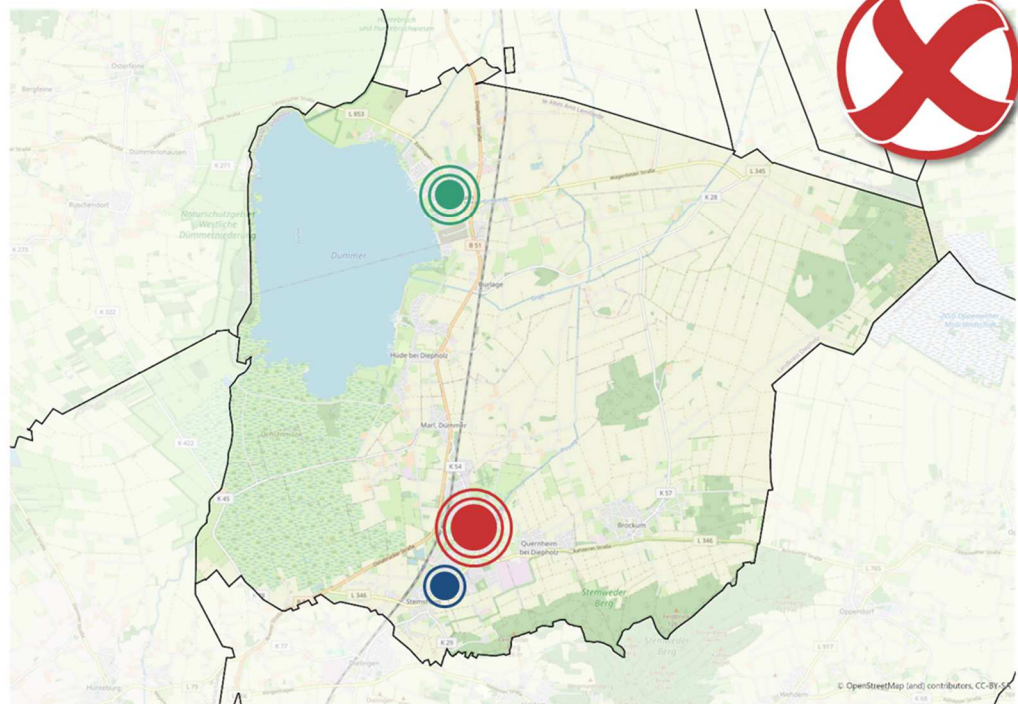


Abbildung 33: Szenario A3 usdifferenziertes Standortsystem für Tourismus und Nahversorgung

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Samtgemeinde "Altes Amt Lemförde".

## SZENARIO 4: ENTWICKLUNG EINES TOURISTISCHEN SCHWERPUNKTES IN LEMBRUCH

- Beibehaltung der monozentralen Struktur mit einem ZVB
- Entwicklung eines Entwicklungsbereiches „Seestraße“ für niedrigschwellige, touristisch geprägte Gastronomie- und Dienstleistungsangebote sowie kleinteiligen (tourismusaffinen) zentrenrelevanten Einzelhandel
- Sicherung und ggf. leichte Weiterentwicklung der kleinflächigen Nahversorgungsstrukturen in der Nähe zum Dümmer zur Versorgung der touristischen Zielgruppen
- Nutzung touristischer Nachfrage in räumlicher Nähe zum Marissa Ferienpark
- Etablierung attraktiver Nutzungsstrukturen direkt am Dümmer
- Wahrung von Entwicklungsperspektiven für das Ortszentrum Lemförde durch Entwicklung des Potenzialbereichs „Am Bürgerpark“
- Aufwertung und Erweiterung des Fachmarktstandortes als „Eingangstor“ in das Ortszentrum Lemförde

Administrative Grenzen  
□ Samtgemeinde

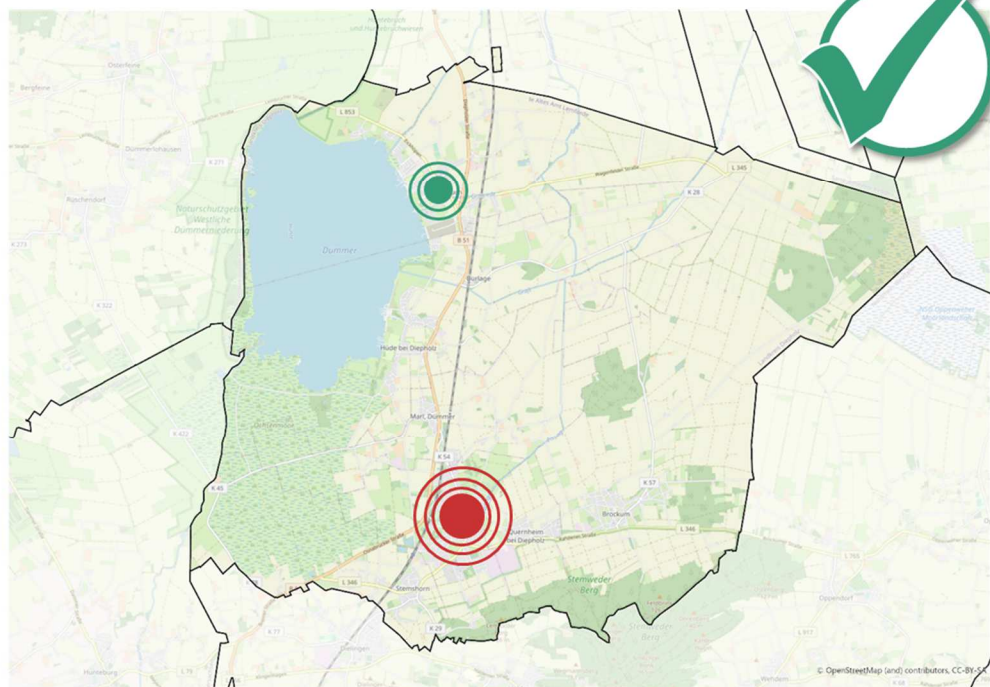


Abbildung 34: Szenario 4 Entwicklung eines touristischen Schwerpunktes in Lembruch

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Samtgemeinde "Altes Amt Lemförde".

### Priorisiertes Entwicklungsszenario

Als optimal ausgewogenes und den übergeordneten Entwicklungszielen der Samtgemeinde bestmöglich entsprechendes Szenario wird im Einzelhandelskonzept gem. der konsensualen Beratung im Arbeitskreis die Entwicklung eines touristischen Schwerpunktes in Lembruch (Szenario 4) priorisiert. Bei diesem Szenario wird die monozentrale Struktur mit einem zentralen Versorgungsbereich bei-

behalten und ein Entwicklungsbereich „Seestraße“ für nicht zentrenrelevante sowie kleinteilige (und bestenfalls tourismusaffine) zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe in Lembruch entwickelt. Zugleich dient der Standortbereich als potenzieller Suchbereich für die Ansiedlung eines kleinflächigen Lebensmittelmarktes, insbesondere wenn eine Entwicklung im zentralen Versorgungsbereich Lemförde nicht gelingt und eine landesplanerische Konformität (insb. aufgrund der Lage außerhalb des zentralen Siedlungsgebiets) gewährleistet werden kann.

# 6 Einzelhandelskonzept für die Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“

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

## 6.1 ZENTRENKONZEPT

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

### 6.1.1 Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien von zentralen Versorgungsbereichen

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

#### Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

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

räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen.

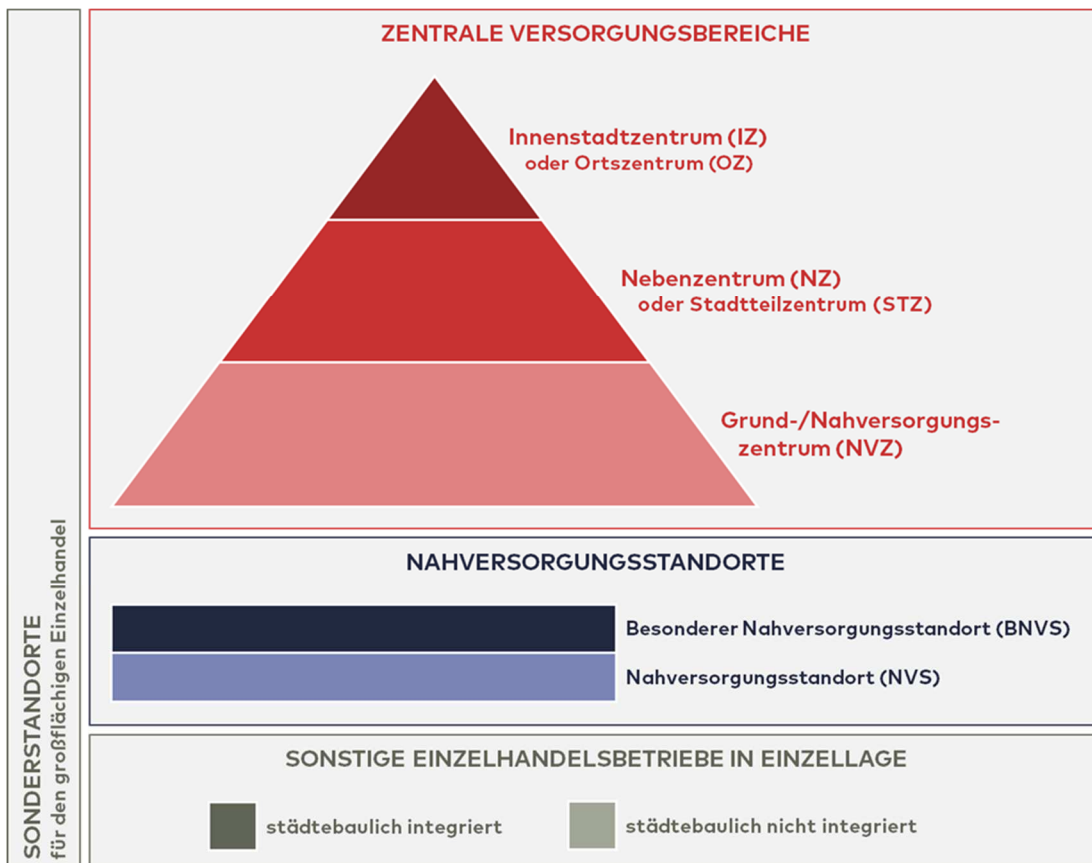


Abbildung 35: Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

### Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich, je nach Größe und Struktur einer Kommune, ein hierarchisch abgestuftes System aus einem Innenstadt-/Ortszentrum, aus Neben- oder Stadtteilzentren sowie Grund- bzw. Nahversorgungszentren (siehe Abbildung 35). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Gebiet der Samtgemeinde bilden die zentralen Versorgungsbereiche das Standortsystem.

Die einzelnen Zentrentypen unterscheiden sich hinsichtlich der Tiefe und der Breite der Versorgungsfunktion:<sup>18</sup>

- 1. Innenstadt-/ Ortszentren** verfügen über einen großen Einzugsbereich (i. d. R. gesamtes Stadtgebiet/Samtgemeindegebiet, ggf. weiteres Umland) und bieten regelmäßig ein breites Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches an.
- 2. Neben-/ Stadtteilzentren** verfügen über einen mittleren Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Stadtteile größerer Städte) und bieten regelmäßig ein größeres Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz- und mittelfristigen (ggf. auch langfristigen) Bedarfsbereiches an.
- 3. Grund-/ Nahversorgungszentren** verfügen über einen kleinen Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Quartiere größerer Städte bzw.

<sup>18</sup> Vgl. Kuschnerus/Bischopink/Wirth 2018, S. 101.

Zentren kleinerer Orte) und bieten ein begrenztes Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurzfristigen (ggf. auch Teilbereiche des mittel- und langfristigen) Bedarfsbereiches an.

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandelskonzepten),
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.<sup>19</sup>

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.<sup>20</sup>

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches ist, dass der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sind, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereiches – sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung – zu erfüllen.<sup>21</sup>

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereiches setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt.<sup>22</sup>

---

## **EIN ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH IST EIN**

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

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung

---

<sup>19</sup> Vgl. Bundestag 2004: Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.

<sup>20</sup> Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

<sup>21</sup> Vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06.

<sup>22</sup> Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

und die Urbanität der Gemeinden zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbrauchernehe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.<sup>23</sup>

In der Planungspraxis ist die Beurteilung, ob bestimmte Lagen noch als zentrale Versorgungsbereiche mit der Funktion eines Grund- oder Nahversorgungszentrums einzustufen sind, zuweilen überaus anspruchsvoll. Regelmäßig ergeben sich Streitfälle bei zwar städtebaulich integrierten Bereichen mit einer historischen Zentrenfunktion, die aber nur über eine eingeschränkte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus verfügen. Standortbereiche, die nicht über eine ausreichende Größe und ein Spektrum von Waren und Dienstleistungen sowie keinen marktgängigen Lebensmittelmarkt verfügen, können gemäß aktueller Rechtsprechung keine zentrale Versorgungsfunktion in größeren Städten übernehmen und sind somit bei fehlender Entwicklungsperspektive (z. B. in Form konkreter Potenzialflächen) nicht als zentraler Versorgungsbereich einzustufen.<sup>24</sup>

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

Abbildung 36 veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Bestandsstruktur hinausgeht.

---

<sup>23</sup> Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

<sup>24</sup> Vgl. OVG NRW Urteil 15. Februar 2012 – AZ: 10 A 1770/09.

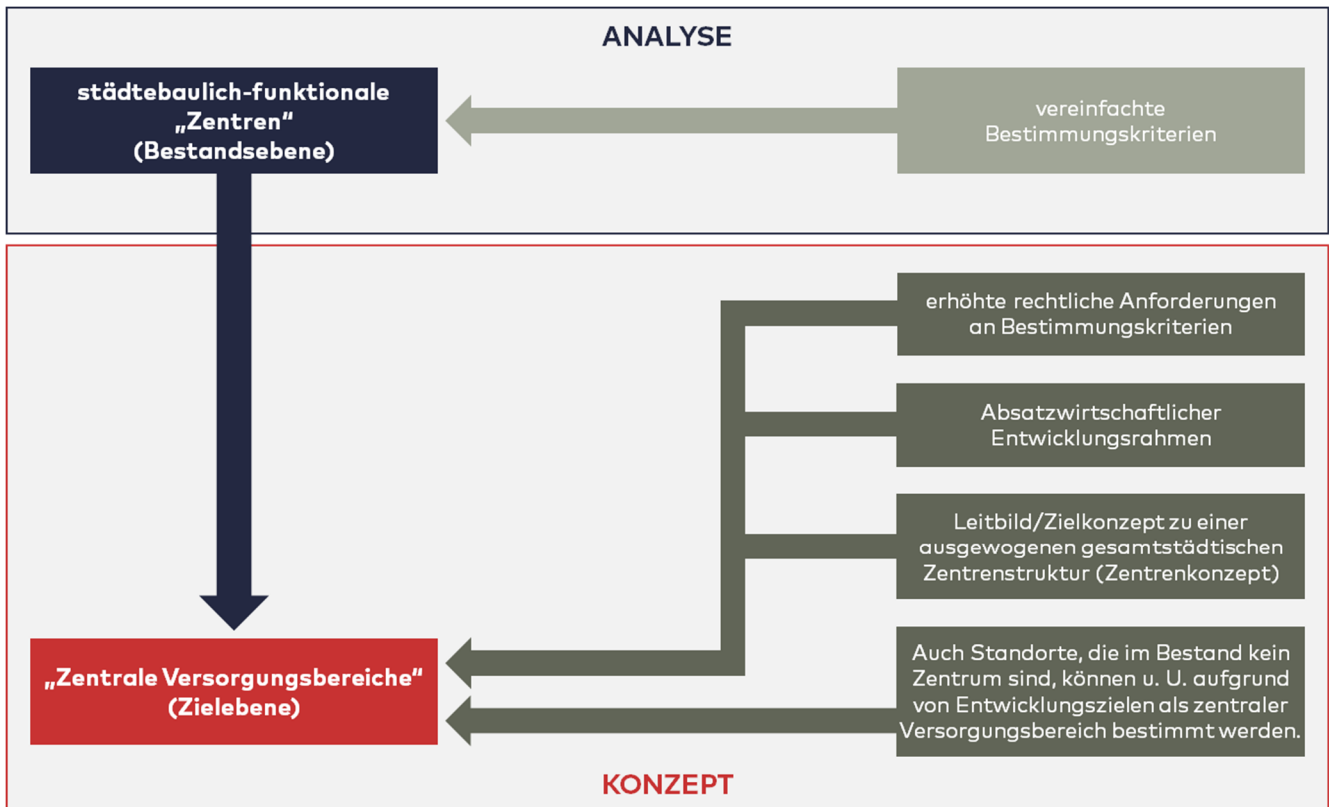


Abbildung 36: Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

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

## FESTLEGUNGSKRITERIEN FÜR ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

### Aspekte des Einzelhandels

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

### Sonstige Aspekte

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

Zur Darstellung der Gesamtattraktivität des zentralen Versorgungsbereiches werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche Missstände im Zentrum erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.<sup>25</sup>

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsgebiete stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches als Ganzem beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren näher untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches begründen können.<sup>26</sup>

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

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

### 6.1.2 Zentrenstruktur der Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“

Das Einzelhandelskonzept für die Samtgemeinde aus dem Jahr 2008 definiert mit dem Ortszentrum Lemförde einen zentralen Versorgungsbereich innerhalb des Flecken Lemförde.

Auf Grundlage der städtebaulichen Analyse (siehe Kapitel 4.4) und der Untersuchungsergebnisse hinsichtlich der dargestellten Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsgebiete, wird im Rahmen des vorliegenden Konzeptes für die Samtgemeinde der zentrale Versorgungsbereich aus dem Jahr 2008 fortgeschrieben. Eine Erläuterung der Funktionszuweisung sowie eine ggf. erforderliche angepasste Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches erfolgt im Rahmen der Standortbetrachtung.

---

<sup>25</sup> Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG NRW bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsgebiete im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsgebietes einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG, Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07).

<sup>26</sup> Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

Darüber hinaus lässt zwar der Standortbereich Lembruch eine Konzentration von Angebotsstrukturen im Rahmen der Grundversorgung und tourismusaffiner Nutzungen erkennen, dieser weist jedoch nicht die genannten erforderlichen Merkmale für zentrale Versorgungsbereiche auf. Insbesondere sind bei solchen Agglomerationen die Versorgungs- und Angebotsfunktion, der Grad der Nutzungsmischung, die städtebauliche Dichte und die damit verbundene Vitalität auch hinsichtlich ergänzender Zentrenfunktionen (z. B. Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen) nicht ausreichend ausgeprägt. Von dieser Bewertung unberührt bleibt die Tatsache, dass solch ein Standort durchaus gewisse Versorgungsfunktionen übernehmen kann und sollte – etwa Versorgungsfunktionen für den unmittelbaren Nahbereich, aber auch darüber hinaus, z. B. für den örtlichen Tourismus. Insbesondere Camping- und Übernachtungstouristen in Ferienwohnungen und Ferienhäusern sowie Zweitwohnsitzen nutzen die örtlichen Versorgungsstrukturen für ihren täglichen Bedarf.

Im Rahmen der Einzelhandelskonzeption werden Standorte außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches auf ihre Funktion geprüft und entsprechende Entwicklungsempfehlungen für diese Standorte gegeben (siehe Kapitel 6).

### **6.1.3 Zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum Lemförde**

Der zentrale Versorgungsbereich Ortszentrum Lemförde ist hinsichtlich der Ausdehnung der größte zusammenhängende, städtebaulich integrierte Geschäftsbereich der Samtgemeinde. Dieser weist städtebauliche Zentrenmerkmale wie z. B. eine gewisse städtebauliche Dichte und eine ausgeprägte Nutzungsmischung und Leben auf, wenngleich diese nicht in allen Lagebereichen gleichermaßen ausgeprägt sind. Eine detaillierte städtebauliche Analyse des zentralen Versorgungsbereiches findet sich in Kapitel 4.4.

#### **Räumliche Ausprägung**

Das Ortszentrum von Lemförde umfasst diejenigen Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere die Bereiche mit relevanten Kundenläufen sowie wesentliche für die Gesamtfunktionalität des Zentrums wichtige zentrenergänzende Funktionen. Die Festlegungsempfehlung orientiert sich im Wesentlichen an den vorhandenen Bestandsstrukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen für die Samtgemeinde. Die Abgrenzung aus dem bestehenden Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2008 hat sich grundsätzlich bewährt.

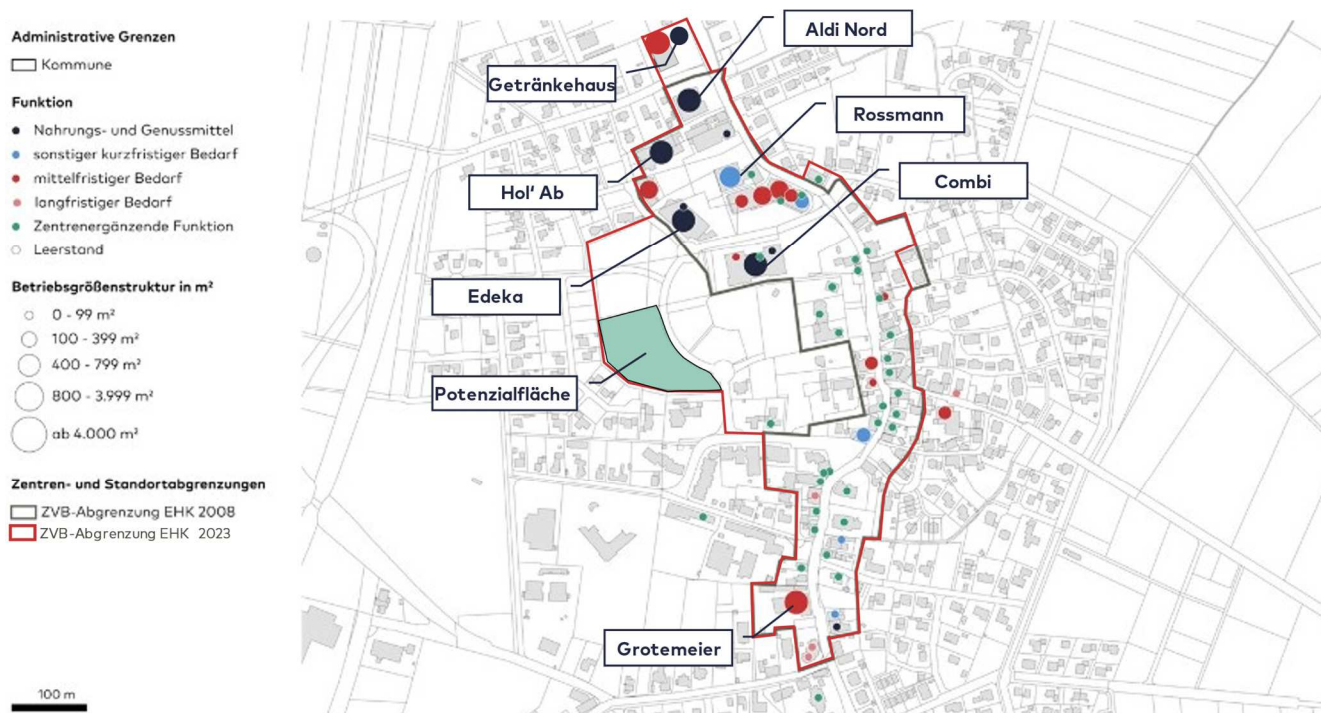
Auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen sowie der Entwicklungsziele im Einzelnen wird die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (siehe Kapitel 6.1.1) begründete und geringfügig geänderte Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches vorgenommen.

- Die Hauptstraße bildet den zentralen Straßenzug des Ortszentrums Lemförde. Sie verbindet die Fachmarkttagglomeration im Norden mit der historisch geprägten Lage im Süden. Die Abgrenzung orientiert sich grundsätzlich entlang der Ortsdurchfahrt sowie der angrenzenden Gebäude und der zugeordneten Flurstücke.
- Im östlichen Bereich wird der zentrale Versorgungsbereich im Vergleich zur bestehenden Abgrenzung im Norden im Bereich am Kreisverkehr Ecke

Hauptstraße/Hagewederstraße erweitert und im östlichen Randbereich um rückwärtige Lagebereiche an der Doktorstraße aufgrund der bestehenden Angebotsstrukturen eingekürzt.

- Im Norden nimmt die Nutzungsdichte auf der östlichen Straßenseite der Hauptstraße ab und konzentriert sich auf die Fachmarkttagglomeration.
- Dort wird der zentrale Versorgungsbereich durch den Magro und das geplante Getränkehaus begrenzt. Dieser Bereich wird im Vergleich zur bestehenden Abgrenzung erweitert.
- Im westlichen Bereich wird das Ortszentrum zukünftig durch den Bürgerpark und die daran angrenzenden Potenzialflächen definiert. Aufgrund der zentral gelegenen Flächenpotenziale wird der Bereich entlang der Burgstraße im Einzelhandelskonzept als Potenzialfläche für Einzelhandels- und zentrenergänzende Entwicklungen für die Weiterentwicklung des Zentrums mitaufgenommen.
- Im Süden bildet wie auch in der bestehenden Abgrenzung die Kreuzung Hauptstraße/Bahnhofstraße den Abschluss des zentralen Versorgungsbereiches.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in Abbildung 37 für das Ortszentrum Lemförde dargestellt.

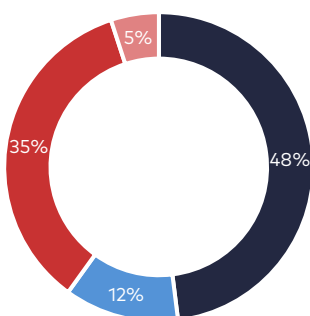


**Abbildung 37: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Lemförde**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08/2020, aktualisiert 12/2022; Kartengrundlage: Samtgemeinde "Altes Amt Lemförde".

Auf Basis der neuen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Lemförde ergeben sich folgende Ausstattungskennwerte (siehe Tabelle 14).

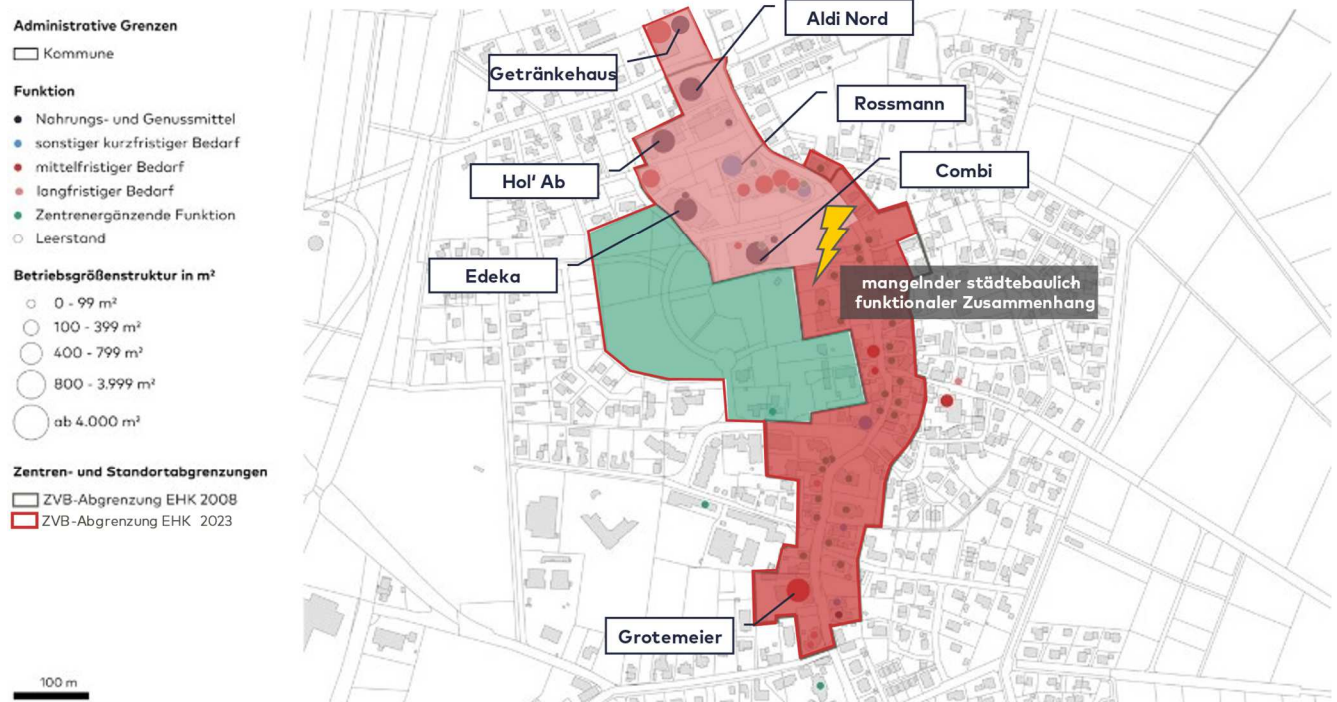
**Tabelle 14: Ausstattungskennwerte des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Lemförde**

Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen	Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
 <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Nahrungs- und Genussmittel</li> <li>■ sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich</li> <li>■ mittelfristiger Bedarfsbereich</li> <li>■ langfristiger Bedarfsbereich</li> </ul>	Anzahl der Betriebe*	28	47 %
	Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup> *	11.700	65 %
	Anzahl der Leerstände**	0	0 %
	Zentrenergänzende Funktionen	31	-

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08/2020, aktualisiert 12/2022; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; \* anteilig bezogen auf Gesamtgemeinde; \*\* anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

### Innere Organisation

Das Ortszentrum Lemförde ist kein homogenes Gebilde, sondern kann in verschiedene Lagekategorien differenziert werden. Zur inneren Gliederung des zentralen Versorgungsbereiches werden die historische Ortsdurchfahrt, die Fachmarkttagglomeration und die angesprochene Potenzialfläche näher betrachtet (siehe Abbildung 38). Die Einordnung erfolgt dabei anhand der baulichen und handelsprägenden Strukturen der verschiedenen Lagebereiche.



**Abbildung 38: Innere Organisation des Ortszentrums Lemförde**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08/2020, aktualisiert 12/2022; Kartengrundlage: Samtgemeinde "Altes Amt Lemförde".

Die **historische Ortsdurchfahrt (südlicher Bereich)** bildet den südöstlichen Bereich des Ortszentrums. Sie erstreckt sich entlang der Hauptstraße, die als Ortsdurchfahrt fungiert. Die Lage ist geprägt durch gemischte Nutzungen sowie durch kleinteiligen, meist inhabergeführten Einzelhandel. Hier sind verschiedene spezialisierte Fachgeschäfte angesiedelt. Die Bebauung ist abschnittsweise verdichtet,

überwiegend ist jedoch eine lockere Bebauung vorzufinden. Die Gehwege entlang der Straße sind abschnittsweise verengt.

---

## LAGESPEZIFISCHE EMPFEHLUNGEN: HISTORISCHE ORTSDURCHFABRT

- Fokusbereich für kleinteiligere Betriebe im kurz-/ mittel- und langfristigem Bedarfsbereich mit der Zielgruppe Bürger
- Erhalt und Stärkung der Bestandsstrukturen, langfristiger Fokus auf Verdichtung und Konzentration in der Umgebung des Rathauses
- Im südlichen Bereich Fokus auf Gastronomie als Abschluss des Bereichs am Bürgerpark
- Aufwertung und Attraktivierung des derzeitigen engen Straßenraums für Fuß- und Radfahrer
- Stärkung der Vielfalt der inhabergeführten Fachgeschäfte
- sofern möglich: Ansiedlung von Ankernutzungen (auch jenseits des Einzelhandels)
- Erhalt und Stärkung der zentrenergänzenden Funktionen und der Funktionsvielfalt
- Verbesserung des Zusammenhangs zur Fachmarkttagglomeration im Norden
- **Zielperspektive: Schwerpunktum für klassische Fachgeschäfte, ergänzt durch Gastronomie und Dienstleistungen für die Bürger der Samtgemeinde**

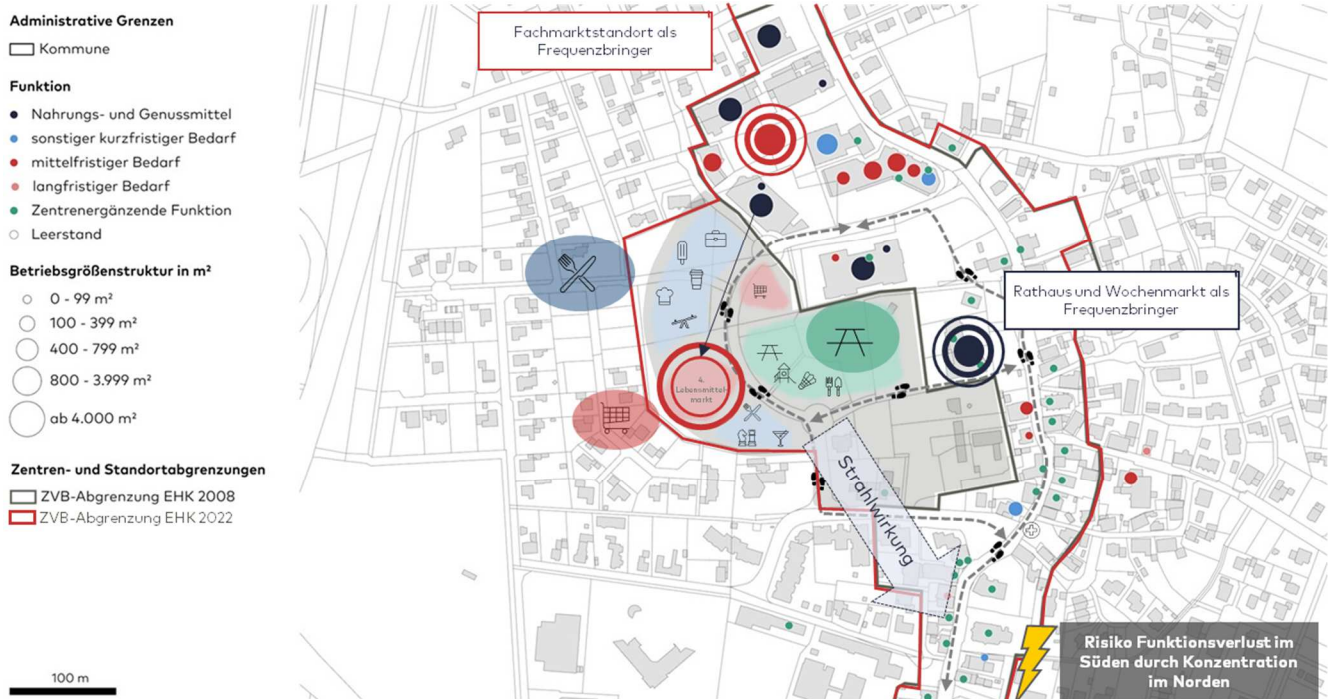
Die **Fachmarkttagglomeration (nördlicher Bereich)** umfasst den nördlichen Bereich des Ortszentrums Lemförde und wird östlich durch die Hauptstraße eingegrenzt. Dieser Bereich ist insbesondere durch einen hohen Anteil an nahversorgungsrelevanten und großflächigen Angeboten geprägt. Der eher autokundenorientierte Standort bündelt dabei verschiedene Filialisten. Die Lage ist insgesamt stark frequentiert, insbesondere in den Sommermonaten, wenn auch Touristen die dort verorteten Angebote aufsuchen.

---

## LAGESPEZIFISCHE EMPFEHLUNGEN: FACHMARKTTAGGLOMERATION

- Erhalt und Stärkung der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe im nahversorgungsrelevanten Bereich
- Schaffung eines städtebaulichen und funktionalen Zusammenhangs zur historischen Ortsdurchfahrt
- Fußgängerfreundlichere Gestaltung des Bereichs
- Aufwertung und Erweiterung der Fachmarkttagglomeration als „Eingangstor“ in das Ortszentrum
- **Zielperspektive: Fachmarktstandort für nahversorgungsrelevante Angebote, Ankernutzungen für das Ortszentrum**

Der **Potenzialbereich am Bürgerpark** umfasst den westlichen Bereich des Ortszentrums Lemförde und integriert den östlich gelegenen Bürgerpark. Er grenzt nördlich an die Fachmarkttagglomeration. Südlich und westlich befindet sich Wohnbebauung. Der Potenzialbereich am Bürgerpark ist als Ergänzung des zentralen Versorgungsbereichs angedacht.



**Abbildung 39: Potenzialbereich am Bürgerpark**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08/2020, aktualisiert 12/2022; Kartengrundlage: Samtgemeinde "Altes Amt Lemförde".

## LAGESPEZIFISCHE EMPFEHLUNGEN: POTENZIALBEREICH AM BÜRGERPARK

### Erweiterung des Einzelhandels

- Erweiterung der Angebotsstrukturen (in bisher eher unterrepräsentierten Segmenten: z. B. Blumen, zoologischer Bedarf, Geschenkartikel (z. B. Souvenir-/ Geschenkartikelgeschäft), Sportartikel/Fahrräder/Camping (z. B. Sportgeschäft, Outdoorgeschäft))
- Potenzialbereich für Lebensmittelmarkt prüfen

### Gemischte kleinteilige Strukturen

- Etablierung gemischter kleinteiliger Strukturen zur Attraktivierung des Ortszentrums für Touristen durch z. B. Cafés, gehobenerer Gastronomie, Freizeit-/kulturelle Einrichtungen (Bowlingbahn, Multifunktionsraum für Veranstaltungen von Vereinen, Ausstellungen etc.) Ärzten und weiteren Dienstleistungen vermischt mit Wohnen

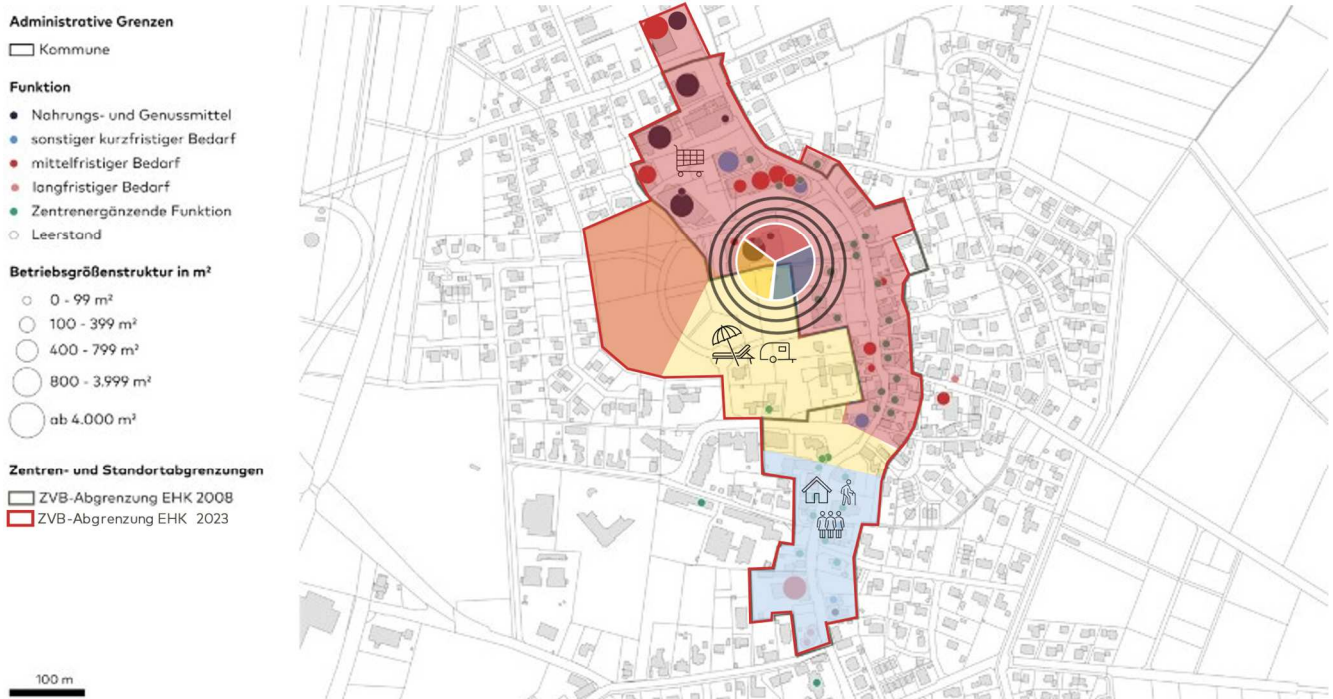
### Parkgestaltung/Aufenthalt

- Aufenthaltsqualität und Belebung beispielsweise durch Spielmöglichkeiten, Picknick-Areas, Urban Gardening angrenzend an den Bürgerpark

### Zielperspektive: Fokusbereich für ergänzende Versorgungsstrukturen und tourismusorientierte Entwicklung

## Lagedifferenziertes Leitbild

Aus den Empfehlungen für die verschiedenen Lagen des Ortszentrums Lemförde ergibt sich das in Abbildung 40 dargestellte lagedifferenzierte Leitbild.



**Abbildung 40: Lagedifferenziertes Leitbild Ortszentrum Lemförde**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08/2020, aktualisiert 12/2022; Kartengrundlage: Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“.

Im rot dargestellten nord-östlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereiches sollte der Fokus auf dem **Versorgungseinkauf** liegen. Für diesen Bereich ergeben sich folgende **Entwicklungsempfehlungen**:

- Erhalt und Stärkung der Fachmarkttagglomeration als Versorgungsstandort
- Sicherung und Stärkung der inhabergeführten Fachgeschäfte entlang der Ortsdurchfahrt, Konzentration des Einzelhandels in den nördlichen Lagen
- Etablierung gemischter kleinteiliger Strukturen zur Attraktivierung des historischen Bereichs
- Ergänzung des Angebots für die Zielgruppe der Einwohner der Samtgemeinde: z. B. Etablierung eines Sanitätshauses

Im blau dargestellten Bereich im Süden des zentralen Versorgungsbereiches sollte der Fokus auf einer **bürgergerechten Entwicklung** liegen. Es ergeben sich folgende **Entwicklungsempfehlungen**:

- Sicherung der bestehenden inhabergeführten Fachgeschäfte
- Verbesserung der städtebaulichen Gestaltung für Fuß- und Radverkehr
- Ergänzung des Angebots durch Gastronomie und Dienstleistungsangebote

Im gelb dargestellten Bereich im Westen des zentralen Versorgungsbereiches sollte der Fokus auf einer **tourismusorientierten Entwicklung** liegen. Es ergeben sich für diesen Bereich die nachfolgenden **Entwicklungsempfehlungen**:

- Etablierung eines Aufenthaltsortes für Dümmertouristen und Nutzung von Kopplungseffekten durch den Versorgungseinkauf der Touristen
- Fokus: Aufenthaltsqualität und Nutzungsmischung

Für den Bürgerpark ist ein Masterplan bzw. eine strategische und gestalterische Positionierung zu entwickeln, die deutlich über das hinausreichen sollte, was im Rahmen dieses Einzelhandelskonzeptes erarbeitet werden kann. Es sollten dabei nicht nur Aspekte des Einzelhandels eine Rolle spielen, sondern insbesondere auch Fragen zum Tourismus, der Gastronomie, weiteren Dienstleistungsbetrieben, kulturellen, freizeitorientierten Einrichtungen sowie städtebaulichen Gestaltungsmöglichkeiten.

### **Digitale Sichtbarkeit**

Anhand des Online-Checks (siehe Kapitel 4.5) der einzelnen Betriebe lassen sich des weiteren Handlungsempfehlungen herleiten, welche allgemein die digitale Sichtbarkeit der Betriebe der Samtgemeinde fördern. Diese sind:

---

## **EMPFEHLUNGEN ZUR DIGITALEN SICHTBARKEIT DER BETRIEBE**

### **Wahrnehmung für die Relevanz von digitaler Sichtbarkeit bei den Einzelhändlern und Unternehmern stärken**

- in diesem Zusammenhang: gezielte Ansprache der Unternehmer (z. B. über Gewerbeverein)
- Bedeutung der digitalen Sichtbarkeit herausstellen
- Workshopveranstaltung zur digitalen Sichtbarkeit

### **Marketingchancen durch zunehmenden Tourismus wahrnehmen und stärken**

- Tourismus- und Einzelhandelsnetzwerk ausbauen und stärken (Vernetzung relevanter Akteure, z. B. Gewerbeverein, Tourist Information Dümmer-See, Marissa Ferienpark, Beherbergungsbetreiber)
- Gemeinsame Marketingstrategie, gemeinsame Veranstaltungen im Ortszentrum unter Einbezug der Touristen, Werbung für das Ortszentrum als touristisches Ziel

### **Entwicklungsziele und -empfehlungen**

Aufgrund der Versorgungsfunktion des Ortszentrums Lemförde für die Samtgemeinde ist vor allem die Sicherung und Weiterentwicklung im Sinne einer grundzentralen Versorgungsfunktion unter Berücksichtigung touristischer Entwicklungen eine künftige Herausforderung, aus welcher nachfolgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele abgeleitet werden. Diese sollen in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Samtgemeinde, die einen Bezug zum Ortszentrum aufweisen, berücksichtigt werden.

---

## **ENTWICKLUNGSZIELE ORTSZENTRUM LEMFÖRDE**

- Fortschreibung des Ortszentrums Lemförde als zentralen Versorgungsbe-  
reich für die Samtgemeinde mit kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs-  
gütern
- Verlagerung und Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes  
oder Neuansiedlung eines 4. Lebensmittelmarktes an der Potenzialfläche  
am Bürgerpark
- Erhalt und Stärkung der Bestandsstrukturen, langfristiger Fokus auf Ver-  
dichtung und Konzentration

- Nutzung des weiteren Potenzialbereichs am Bürgerpark zur Attraktivierung des Zentrums für Touristen und Bürger
- Gesamtbereich am Bürgerpark: Profilierung einer attraktiven Nutzungsmischung

## 6.2 NAHVERSORGUNGSKONZEPT

Die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur wurde in Kapitel 4.5 bereits tiefergehend analysiert. Vor diesem Hintergrund werden im folgenden Kapitel Empfehlungen zur Erhaltung und Verbesserung der Nahversorgung in der Samtgemeinde ausgesprochen.

### 6.2.1 Nahversorgungsstandorte

In der Samtgemeinde wird die Fortschreibung bzw. Ausweisung sogenannter Nahversorgungsstandorte geprüft. Dabei handelt es sich um Einzelhandelsstandorte von Lebensmittelmärkten (sowie zum Teil ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben), die eine strukturell bedeutsame Nahversorgungsfunktion übernehmen, aber nicht die Anforderungen der Rechtsprechung an zentrale Versorgungsbereiche erfüllen (siehe dazu auch Kapitel 6.1.1). Die gezielte Ausweisung solcher Nahversorgungsstandorte und die nähere planerische Befassung mit ihnen tragen begünstigend dazu bei, die Nahversorgung in der Samtgemeinde dauerhaft zu sichern sowie gezielt und nachfragegerecht weiterzuentwickeln.

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

---

## KRITERIEN FÜR NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

- **Der Standort muss städtebaulich integriert sein:** Der Standort muss im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zu größeren Gebieten mit Wohnbebauung stehen bzw. soll idealerweise größtenteils von Wohnbebauung umgeben sein. Darüber hinaus soll eine fußläufige Anbindung an die zugeordneten Wohnsiedlungsbereiche vorliegen (z. B. Fußwege, Querungshilfen über stark befahrene Straßen, keine städtebaulichen oder naturräumlichen Barrieren). Bei einer bauleitplanerisch gesicherten Realisation der städtebaulichen Integration gilt dieses Kriterium ebenfalls als erfüllt.
- **Der Standort soll in das Netz des ÖPNV eingebunden sein:** Der Standort soll innerhalb eines 300 m-Radius zu einem regelmäßig frequentierten Haltepunkt des ÖPNV liegen. Mindestens soll sich der Standort innerhalb eines 600 m-Radius zu einem regelmäßig frequentierten Haltepunkt befinden. Von einer regelmäßigen Anbindung kann bei einer mind. einstündigen Taktung über einen Zeitraum von sechs Stunden ausgegangen werden.

- **Der Standort soll nicht zu stark in die Versorgungsfunktion zentraler Versorgungsbereiche eingreifen:** Zentrale Versorgungsbereiche sind die primären Standortbereiche zur Sicherung der Nahversorgung. Nahversorgungsstandorte sichern nachgeordnet die wohnortnahe Versorgung<sup>27</sup> von Siedlungsbereichen, die (auch perspektivisch) nicht ausreichend durch zentrale Versorgungsbereiche versorgt werden. Diese Funktion ist bei einer zu großen Nähe von Nahversorgungsstandorten an zentrale Versorgungsbereiche i. d. R. nicht erfüllt. Darüber hinaus können bei einer zu großen Nähe städtebaulich negative Wechselwirkungen zwischen Betrieben an Nahversorgungsstandorten und Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen nicht ausgeschlossen werden.
- **Der Standort soll wesentlich zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung beitragen:** Das Kriterium ist als erfüllt anzusehen, wenn der Standort die Nahversorgung als Ganzes verbessert bzw. sichert. Dabei muss ein überwiegender Teil folgender Teilkriterien erfüllt sein:
  - **Sicherung/Optimierung der räumlichen Nahversorgung:** Ein nicht unerheblicher Anteil der Bevölkerung im fußläufigen Nahbereich des Standortes soll insb. durch diesen Standort versorgt werden. Hierzu kann auch in Ausnahmefällen und bei plausibler Begründung die Versorgung von Übernachtungstouristen im fußläufigen Nahbereich in einem angemessenen Umfang berücksichtigt werden.
  - **Sicherung/Optimierung der quantitativen Nahversorgung:** Der (Vorhaben-)Betrieb am Standort soll zur Verbesserung einer unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung oder Zentralität beitragen.
  - **Sicherung/Optimierung der qualitativen Nahversorgung:** Der (Vorhaben-)Betrieb am Standort soll zur Verbesserung des Betriebstypenmixes, z. B. bei fehlendem oder nicht marktgängigem Lebensmittelvollsortimenter, bzw. zum Erhalt attraktiver Nahversorgungsstrukturen beitragen.

Im Rahmen der Konzeptfortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Samtgemeinde werden Nahversorgungsstandorte im Samtgemeindegebiet identifiziert und ausgewiesen. Dabei handelt es sich um Ansiedlungen von strukturprägenden bzw. großflächigen Lebensmittelmärkten in städtebaulich integrierter Lage, die zum Teil durch kleinteilige Einzelhandelsbetriebe und zentrenergänzende Funktionen ergänzt werden. Die solitären Nahversorgungsstandorte übernehmen eine wichtige Funktion im Rahmen der wohnortnahen und touristischen Grundversorgung.

### **Prüfung Standortbereich auf den Bülden**

Der Standort „Auf den Bülden“ wird aufgrund seiner Lage im südlichen Randbereich des Flecken Lemförde, welche aktuell nur eine eingeschränkte fußläufige Erreichbarkeit der Nahversorgung aufweist (siehe Kapitel 4.5), der ermittelten Potenziale für die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes (siehe Kapitel

<sup>27</sup> Bei der wohnortnahen Versorgung wird hier auch die touristische Grundversorgung von Übernachtungsgästen mitberücksichtigt.

5.2.3) und dem konkreten Ansiedlungsinteresse eines Betreibers auf seine Eignung als Nahversorgungsstandort geprüft. Gleichzeitig wird die Umsetzungsoption des Entwicklungsszenarios 3 untersucht, das die Ergänzung der Nahversorgung um den Standort „Auf den Bülten“ als Alternative zu einer Weiterentwicklung im Ortszentrum vorsieht (siehe Kapitel 5.3).

Der Standort „Auf den Bülten“ liegt verkehrsgünstig an der L 346 mit direktem Anschluss an die B51 und ist für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes baulich geeignet. Unter Beachtung landes- und regionalplanerischer Aspekte ist festzuhalten, dass der Standort zwar im zentralen Siedlungsgebiet liegt, er allerdings nicht als städtebauliche Lage gemäß LROP zu bewerten ist. Somit wäre die Realisierung eines Lebensmittelmarktes nur als Ausnahme möglich, sofern eine Ansiedlung im ZVB Ortszentrum Lemförde aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist (dies ist nach derzeitigem Kenntnisstand allerdings möglich). Es fehlt zudem die Einbindung in das Netz des ÖPNV. Insgesamt wäre die Ausweisung eines Nahversorgungsstandortes aus landes- und regionalplanerischer Perspektive aufgrund der derzeitigen Rahmenbedingungen somit äußerst kritisch zu bewerten.

Versorgungsstrukturell werden durch die Ansiedlung oder Verlagerung im Zuge eines Erweiterungsvorhabens eines modernen Lebensmittelmarktes am Standort „Auf den Bülten“ sowohl die quantitativen als auch qualitativen Nahversorgungsdefizite behoben. Zusätzlich verbessert sich die räumliche Nahversorgungssituation für die südlichen Siedlungsbereiche des Flecken Lemförde.

Der Standort ist derzeit allerdings nur im geringen Maße städtebaulich integriert zu betrachten. Unter Berücksichtigung der geplanten Wohnbauentwicklung südlich der Hauptstraße wäre er perspektivisch als wohnsiedlungsstrukturell integriert zu bewerten. Sollte allerdings ein bestehender Lebensmittelmarkt aus dem zentralen Versorgungsbereich aufgrund eines Erweiterungsvorhabens an den Standort „Auf den Bülten“ verlagern, verliert der ZVB einen Lebensmittelbetrieb. Dadurch besteht die Möglichkeit, dass die Attraktivität des ZVB tendenziell sinkt. Die Tragfähigkeit möglicher Entwicklungen am Bürgerpark wäre in diesem Falle in Frage zu stellen.



**Abbildung 41: Bewertung des Standortbereichs „Auf den Bülten“ in der Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08/2020, aktualisiert 12/2022; Kartengrundlage: Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“.

Anhand der Standortprüfung wird der Standort „Auf den Bülten“ derzeit nicht als Nahversorgungsstandort ausgewiesen und damit die Verfolgung des Entwicklungsszenarios 3 (siehe Kapitel 5.3) aktuell nicht priorisiert. Voraussetzung für eine zukünftige Ausweisung des Standortes „Auf den Bülten“ als Nahversorgungsstandort und damit Eintreffen der raumordnerischen Ausnahmeregelung, ist die Realisierung der geplanten Wohnbauvorhaben und der damit einhergehenden wohnsiedlungsstrukturellen Integration des Standortes, die Herstellung einer guten ÖPNV-Erreichbarkeit sowie der Nachweis, dass eine Ansiedlung im ZVB Ortszentrum Lemförde aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist. Negative Auswirkungen auf das Ortszentrum Lemförde sind auszuschließen. Zudem gilt es abzuwägen, ob die insb. versorgungsstrukturellen Vorteile höher zu gewichten sind als mögliche eintretende Entwicklungshemmnisse für den zentralen Versorgungsbereich insb. im Kontext der Bürgerparkentwicklung. In jedem Fall wären die raumordnerischen Voraussetzungen und absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen in einer Auswirkungsanalyse zu prüfen.

## Nahversorgungsstandort Nah & Gut und potenzieller Nahversorgungsstandort Helmesweg in Lembruch



Abbildung 42: Bewertung des Nah & Gut und der Potenzialfläche in Lembruch in der Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08/2020, aktualisiert 12/2022; Kartengrundlage: Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“.

Prüfkriterien	Nah & Gut	Potenzialfläche Helmesweg
Städtebauliche Integration	○ ● ●	○ ● ●
ÖPNV-Erreichbarkeit	○ ● ○	○ ● ●
Schutz zentraler Versorgungsbereiche	○ ○ ●	○ ○ ●
Sicherung/Optimierung der Nahversorgung	○ ● ●	○ ● ●
<b>Eignung als Nahversorgungsstandort</b>	✓	✓

Der Standort des Nah & Gut in Lembruch befindet sich in einer städtebaulich integrierten Lage im Norden der stark touristisch geprägten Mitgliedsgemeinde Lembruch. Die Zufahrt mit dem MIV erfolgt über die Alte Dorfstraße bzw. Große Straße. Eine Bushaltestelle befindet sich in rd. 300 m Entfernung. Der Standort hat eine hohe Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung in der Mitgliedsgemeinde Lembruch. Trotz seiner geringen Verkaufsfläche und bedingt marktgängigen Auftritts leistet er auch aufgrund der hohen räumlichen Distanz zum Ortszentrum Lemförde einen wesentlichen Beitrag zur quantitativen und qualitativen wohnortnahen Versorgung für Lembruch. Gleichzeitig dient der Lebensmittelbe-

trieb der fußläufigen Versorgung von in Lembruch verorteten Touristen. Vor diesem Hintergrund sollte dieser Standort zukünftig in seinem Bestand gesichert werden und wird als Nahversorgungsstandort ausgewiesen.

Der aktuelle Standort des Nah & Gut bietet nur geringfügig Möglichkeiten zur langfristigen Sicherung und Weiterentwicklung des Nahversorgungsangebotes in Lembruch. Möglichkeiten zur Verlagerung und kleinflächigen Erweiterung des bestehenden Nahversorgers kann die Potenzialfläche Helmesweg weiter südlich-östlich in Lembruch bieten. Die Potenzialfläche befindet sich ebenfalls in städtebaulich integrierter Lage an der Kreuzung Große Straße/Helmesweg. Unmittelbar an der Kreuzung befindet sich eine Bushaltestelle, über die die ÖPNV-Erreichbarkeit gegeben ist. Die Fläche bietet durch ihre Größe mögliche Potenziale, die über die Ansiedlung eines kleinflächigen Nahversorgers hinausgehen. Um hier die wohnortnahe und touristische Grundversorgung zu sichern und zu stärken, sieht das Konzept den Standort als perspektivischen Nahversorgungsstandort vor, sofern eine Verlagerung und kleinflächige Erweiterung des Lebensmittelmarktes an diesem Standort vorgesehen werden. Alternativ kann, sofern die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Flecken Lemförde nicht möglich ist, nachgeordnet eine Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes in Lembruch geprüft werden, sofern landesplanerische Vorgaben nicht entgegenstehen (insb. Konzentrationsgebot). Negative Auswirkungen auf das Ortszentrum Lemförde sind auszuschließen. Da Lembruch laut RROP Diepholz 2016 aktuell nicht im zentralen Siedlungsbereich (bzw. Siedlungsgebiet) des Grundzentrums Lemförde liegt, müssten für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes zunächst die landes- und regionalplanerischen Voraussetzungen geschaffen werden (z. B. Prüfung als Nahversorgungsstandort mit herausgehobener Funktion).

Vor diesem Hintergrund und unter Einbezug der Anforderungen des LROP wird der Standort Nah & Gut als Nahversorgungsstandort und der Standort Helmesweg als perspektivischer Nahversorgungsstandort ausgewiesen. Für die beiden Standortbereiche werden folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen ausgesprochen:

---

## ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Sicherung und ggf. Weiterentwicklung der Nahversorgung in Lembruch
- **Priorisierte Entwicklungsvariante:** Verlagerung und Erweiterung des bestehenden kleinflächigen Lebensmittelmarktes in Lembruch (jedoch nicht über die Kleinflächigkeit hinaus, d. h. nicht über 800 m<sup>2</sup> VKF)
- **Alternative Entwicklungsvariante:** Sofern die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes im Ortszentrum Lemförde nicht erfolgt und die vorhandenen Flächenpotenziale im ZVB nachweislich nicht aktiviert werden können, kann nachgeordnet die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auf der Potenzialfläche des Standortbereiches Lembruch geprüft werden<sup>28</sup>
- Negative Auswirkungen auf das Ortszentrum Lemförde sind auszuschließen
- **Hinweis:** Lembruch liegt laut RROP Diepholz 2016 nicht im zentralen Siedlungsbereich (bzw. Siedlungsgebiet) des Grundzentrums Lemförde.

---

<sup>28</sup> Bei Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes ist eine intensive und gesonderte Prüfung in Abstimmung mit der Landes- und Regionalplanung insb. hinsichtlich des Integrationsgebotes und des Konzentrationsgebotes erforderlich.

## 6.2.2 Handlungsprioritäten

In der Samtgemeinde besteht aktuell zusätzliches Ansiedlungspotenzial für Lebensmittelsortimente. Dies kann für die Ansiedlung weiterer Märkte sowie insbesondere für die zukunftsfähige Aufstellung der Bestandsmärkte genutzt werden.

Da bei einem Überschreiten absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume bezogen auf die gesamte Samtgemeinde oder kleinräumige Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen, die wiederum mit Betriebschließungen und Trading-Down-Effekten einhergehen können, sollten die zukünftigen Ansiedlungsbemühungen der Samtgemeinde aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen. Im Sinne der übergeordneten Entwicklungszielstellung zur Einzelhandelsentwicklung sowie unter Beachtung der vorrangigen Versorgungsfunktion, der Steuerungsleitsätze und der absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale werden für die Nahversorgung daher nachfolgende Empfehlungen für die Weiterentwicklung ausgesprochen:

---

## EMPFEHLUNGEN ZUR NAHVERSORGUNG IN DER SAMTGEMEINDE „ALTES AMT LEMFÖRDE“

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

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

### Ziel 2: Nahversorgungsstandorte sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln

- Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung bestehender Nahversorgungsstandorte
- Verbesserung der flächendeckenden wohnortnahen und touristischen Grundversorgung
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen an städtebaulich-funktional nicht gewünschten Standorten resultieren könnten
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels)
- gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich oder die Nahversorgung (auch in Nachbargemeinden) vermeiden

### Ziel 3: Neue Nahversorgungsstandorte müssen die konzeptionellen Kriterien erfüllen

- Orientierung an den Kriterien für Nahversorgungsstandorte
- Beachtung von landes- und regionalplanerischen Vorgaben

### Ziel 4: Restriktiver Umgang mit Nahversorgungsentwicklungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen

- In städtebaulich nicht integrierten Lagen sollen keine Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden

- Mögliche Ausnahmen: Tankstellenshops, Kioske, Hofläden

#### **Sonstige Empfehlungen:**

- Qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung im Hinblick auf Betriebstypenmix, Andienung, Parkplätze und Service
- Prüfung der Möglichkeit von Angeboten der Nahversorgung in kleineren Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde (z. B. mobiler Handel, Dorfladen)

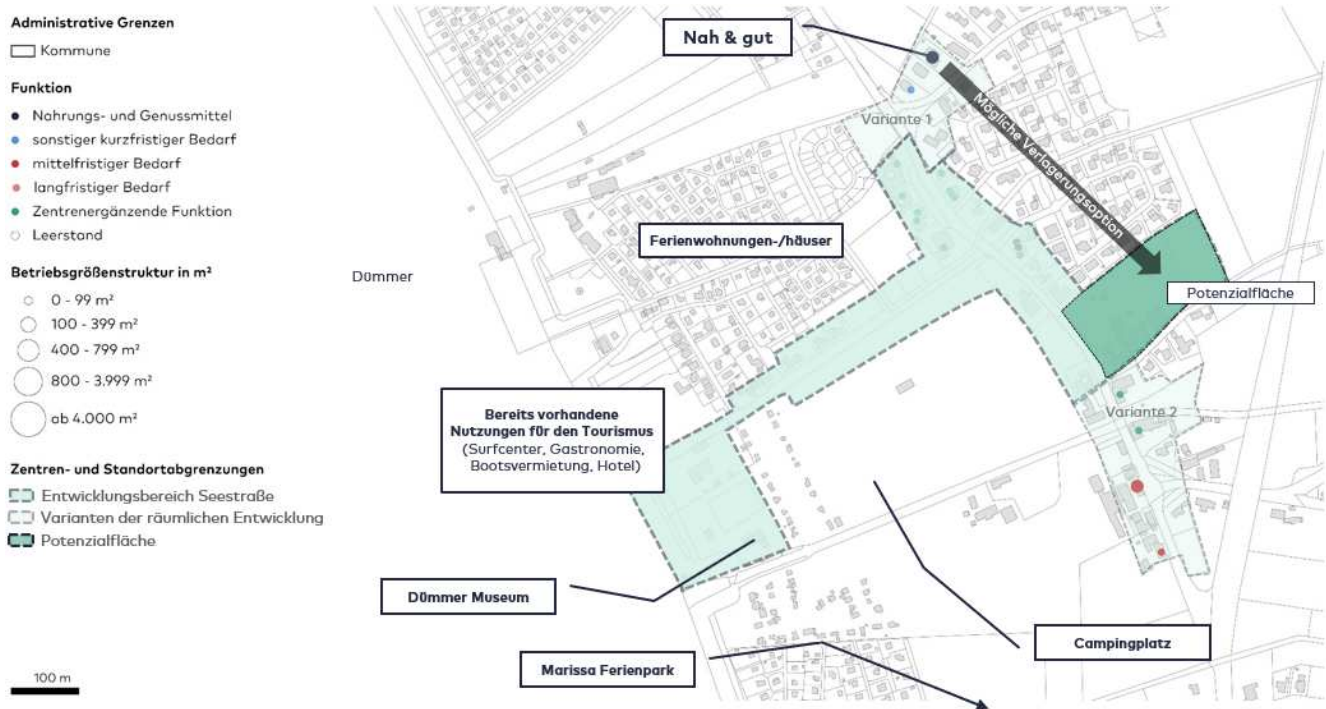
Für diese Empfehlungen gelten zugleich die Steuerungsleitsätze (siehe Kapitel 6.4.2), die ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl des zentralen Versorgungsbereiches als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche beinhalten. Zudem wird empfohlen, die vorstehenden Entwicklungsziele durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen umzusetzen.

### **6.3 SONDERSTANDORTKONZEPT**

Neben dem zentralen Versorgungsbereich und den Nahversorgungsstandorten bestehen in der Samtgemeinde zwei weitere strukturprägende Einzelhandelsagglomerationen mit einem gewissen Standortgewicht bzw. mit einer perspektivischen Bedeutung für den Einzelhandel. Zur Erhöhung der Attraktivität des Einzelhandelsstandortes der Samtgemeinde kann die Angebotsergänzung mit großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment oder kleinflächigen Betrieben mit zentrenrelevanten (idealerweise touristisch geprägten) Sortimenten im Rahmen der absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale eine wichtige Rolle spielen. Hier ist aus städtebaulicher und stadtentwicklungspolitischer Sicht eine Bündelung dieser Angebote an ausgewählten Standorten sinnvoll.

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes für die Samtgemeinde werden künftig zwei Sonderstandorte ausgewiesen. Die grundsätzlichen Entwicklungszielstellungen sind bei der Entwicklung aller bestehender und zukünftiger Sonderstandorte zu beachten. Nachfolgend werden die empfohlenen Sonderstandorte mit den wesentlichen Rahmenbedingungen sowie weiteren standortspezifischen Entwicklungsempfehlungen dargestellt.

### 6.3.1 Sonderstandort Entwicklungsbereich Seestraße



**Abbildung 43: Sonderstandort Entwicklungsbereich Seestraße**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08/2020, aktualisiert 12/2022; Kartengrundlage: Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“.

Der Standortbereich Seestraße liegt in städtebaulich größtenteils integrierter Lage in der stark touristisch geprägten Mitgliedsgemeinde Lembruch. Der Bereich umfasst zum einen die durch Angebotsstrukturen im nahversorgungsrelevanten und touristischen Schwerpunkt sowie durch Komplementärnutzungen (z. B. Bank, Touristinfo etc.) geprägte Lage an der Großen Straße. Zum anderen ist die Seestraße und der ufernahe Bereich des Dümmer Teil des Standortbereiches. Der Uferbereich weist bereits verschiedene touristische Angebotsstrukturen wie Gastronomieangebote, das Dümmermuseum, eine Bootsvermietung aber auch Beherbergungsbetriebe auf. Umschlossen von einem Campingplatz, Ferienwohnungen, Ferienhäusern, mehreren Hotels und der Lage am Dümmer befindet sich der Standort im Mittelpunkt touristischer Aufenthaltsorte. Der Marissa Ferienpark als Anlage mit besonders hohem touristischem Gewicht liegt in unmittelbarer räumlicher Nähe südlich des Standortbereiches. Die Zufahrt mit dem MIV erfolgt über die Große Straße. Hier befindet sich auch eine Bushaltestelle. Aufgrund des eingeschränkt städtebaulichen Zusammenhangs und der geringen Versorgungs- und Angebotsfunktion erfüllt der Standort nicht die Kriterien eines zentralen Versorgungsbereiches. Für die touristische Entwicklung hat der Standort jedoch eine hohe Bedeutung. Die Bündelung von touristischen Angebotsstrukturen in dieser Lage ist daher aus städtebaulicher sowie stadtentwicklungspolitischer Sicht sinnvoll. Die Standortkonzentration kann aus Touristensicht zu attraktiveren Strukturen und damit zu einer Bündelung des Nachfragepotenzials führen. Der Entwicklungsbereich Seestraße wird daher als Sonderstandort mit touristischem Fokus ausgewiesen. Die beiden in Abbildung 43 dargestellten heller gefärbten Randbereiche an der Großen Straße stellen die Varianten der räumlichen Entwicklung des Bereiches dar. Sofern eine Verlagerung und kleinflächige Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes an der Potenzialfläche vorgesehen wird (siehe

Kapitel 6.2.1), sollte der Entwicklungsbereich Seestraße eher Richtung Süden entlang der Große Straße räumlich entwickelt werden (siehe Abbildung 43 Variante 2). Ist die Verlagerung oder Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes an der Potenzialfläche nicht absehbar, sind Angebotsstrukturen räumlich eher in Richtung des bestehenden Lebensmittelbetriebes im Norden der Großen Straße zu konzentrieren (siehe Abbildung 43 Variante 1).

Für den Bereich werden folgende Entwicklungsempfehlungen ausgesprochen.

---

## ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN ENTWICKLUNGSBEREICH SEESTRAßE

- Entwicklungsbereich für niedrigschwellige, eindeutig auf Touristen zugeschnittene Gastronomie- und Dienstleistungsangebote
- Ansiedlung von kleinteiligem, **nicht zentrenrelevantem Einzelhandel** (insb. Camping, Sportgroßgeräte, Fahrräder, Boote und Bootzubehör, Pflanzen, Gartenartikel, Angelbedarf) unter Beachtung der Agglomerationsregelung nach Ziff. 2. 3. 02 Satz 3 des LROP Niedersachsen ermöglichen.
- Ausnahmsweise: Fokussierte und klar begrenzte Ansiedlung von **kleinflächig zentrenrelevantem Einzelhandel (zur Versorgung des Gebietes)** ermöglichen (idealerweise tourismusaffine Sortimente, wie z. B. Bücher, Glas/Porzellan/Keramik, Sportartikel)
- keine Ansiedlung von Fachmärkten oder gar großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Ausnahme: nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment; siehe unten)
- Umnutzung des Leerstandes für Wohnen, Dienstleistung oder gastronomische Angebote
- Weiterentwicklung der dümmernahen Nahversorgungsstrukturen unter Berücksichtigung der Potenzialfläche im kleinflächigen Bereich (siehe Nahversorgungskonzept)
- Langfristige Konzentration der Nutzungen entlang der Seestraße und Ecke Schwalbenstraße/Große Straße zur Etablierung von leistungsfähigen Strukturen
- Räumliche Ausdehnung des Entwicklungsbereiches (siehe Abbildung 43 Varianten 1 oder 2) je nach Entwicklung der Potenzialfläche bzw. der nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen
- **Hinweis:** Entwicklungsbereich liegt laut RROP Diepholz 2016 nicht im zentralen Siedlungsbereich (bzw. Siedlungsgebiet) des Grundzentrums Lemförde.

**Wichtiger Hinweis:** Die fokussierte, kleinteilige Ansiedlung von kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben (insb. Läden zur Versorgung des Gebietes, d. h. insb. tourismusaffine Nutzungen) als Ausnahme ist das konsensuale Ergebnis der Beratung im Arbeitskreis. Aus fachgutachterlicher Sicht ist zu empfehlen, die Entwicklung im zentrenrelevanten Sortimentsbereich stark zu begrenzen, um möglichen Entwicklungsimpulsen im zentralen Versorgungsbereich Lemförde (insb. durch den Bürgerpark) nicht entgegenzustehen oder gar negative Auswirkungen auszulösen. Für die bauleitplanerische Umsetzung dieser konzeptionellen Zielstellung wird daher die Erarbeitung einer entsprechenden Fachstudie empfohlen, die genauere Aussagen zu (sortimentspezifischen) Verkaufsflächengrößenordnungen, Anlagentypen sowie zu bauleitplanerischen Steuerungsmöglichkeiten trifft.

### 6.3.2 Sonderstandortbereich Bahnhof Lemförde



Abbildung 44: Sonderstandortbereich Bahnhof

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08/2020, aktualisiert 12/2022; Kartengrundlage: Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“; Perspektivischer Standort von Schürmann Elektro (Eröffnung geplant 2023) wurde mit berücksichtigt.

Der Standortbereich am Bahnhof ist ein diffuser Standortbereich mit mangelnder städtebaulicher Integration am südlichen Siedlungsrand des Flecken Lemförde. Aufgrund der Lage am Bahnhof und ausreichenden Parkplätzen ist er sowohl mit dem MIV als auch ÖPNV gut erreichbar, wobei ein eingeschränkter funktionaler und räumlicher Zusammenhang (fehlende fußläufige Verbindung) zwischen den südlichen und nördlich Angebotsstrukturen besteht. Der Standort ist geprägt von Angebotsstrukturen im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich.

Für den Bereich werden folgende Entwicklungsempfehlungen ausgesprochen:

#### ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN SONDERSTANDORTBEREICH BAHNHOF

- **keine weitere Ansiedlung** von Betrieben mit **zentrenrelevantem Hauptsortiment**
- **restriktiver Umgang** bei Anfragen zur **Ausweitung zentrenrelevanter Sortimente** bei bestehenden Einzelhandelsbetrieben
- lediglich geringfügige Erweiterungen im Rahmen des **Bestandsschutzes** (siehe Steuerungsleitsätze)
- Fokussierung von möglichen **großflächigen Ansiedlungsvorhaben** mit **nicht zentrenrelevantem sowie nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment** im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Raiffeisenmarkt
- Vermeidung einer übermäßigen Stärkung der Attraktivität des gesamten Standortbereiches gegenüber dem Ortszentrum Lemförde

Der Standortbereich am Bahnhof ist grundsätzlich als Ansiedlungsbereich für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten sowie nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zu verstehen. Er dient der Ergänzung des Ortszentrums Lemförde und des Entwicklungsbereiches Seestraße, indem er

Ansiedlungsmöglichkeiten für Einzelhandelsbetriebe mit überdurchschnittlichem Flächenverbrauch, die im Ortszentrum Lemförde räumlich schlecht anzusiedeln wären und die Sortimente führen, die den zentralen Versorgungsbereich wie auch die flächendeckende Nahversorgungsstruktur in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen, bietet. Primär sollten an dem Standort also großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden.

## 6.4 SORTIMENTSLISTE

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in der Samtgemeinde als zentrenrelevant, als zentren- und nahversorgungsrelevant sowie als nicht zentrenrelevant und als nicht zentren- und nahversorgungsrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer Sortimentsliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann in der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Steuerungsleitsätzen festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzeptes entspricht. Dabei wird die Sortimentsliste aus dem Einzelhandelskonzept 2008 in modifizierter Form fortgeschrieben.

### 6.4.1 Methodische Herleitung

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

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich allein genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz oder Zentren- und Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Kopplung mit anderen Sortimenten begründet.

---

## BEURTEILUNGSKRITERIEN FÜR DIE ZENTRENRELEVANZ VON SORTIMENTEN

### Zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich-funktional im Bestand strukturell prägen,
- die eine hohe Kundenfrequenz in einem zentralen Versorgungsbereich bewirken,
- die einen geringen Flächenanspruch haben und sich in einen Zentrumsbereich räumlich integrieren lassen,
- die für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind,

- die vom Kunden überwiegend auch ohne Pkw transportiert werden können und
- die in einem Zentrum kaum oder noch gar nicht angesiedelt sind, dort aber aufgrund der städtebaulichen Zielperspektive künftig stärker ausgebaut werden sollen.

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

- die den Merkmalen der Zentrenrelevanz entsprechen,
- die zugleich zu einem deutlichen Anteil ihres Bestands auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt sind und
- die dort zu einer flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung für die Wohnbevölkerung beitragen.

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

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

Neben den rechtlichen Anforderungen, den dargestellten städtebaulichen Zielstellungen sowie der Sortimentsliste aus dem Einzelhandelskonzept für die Samtgemeinde aus dem Jahr 2008 (siehe Abbildung 45) ergibt sich die folgende Liste zentrenrelevanter bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in der Samtgemeinde.

Übersicht 35: Zentrenrelevante Sortimente in Lemförde
- Lebensmittel
- Drogerieartikel
- Pharmazeutika
- Bekleidung (grundsätzlich, siehe § 11)
- Schuhe/Lederwaren
- Foto-/Videobedarf
- Eisenwaren/Heimwerkerbedarf
- Sanitär- und Badausstattung
- Tapeten/Farben
- Blumen
- Heimtextilien
- Leuchten
- Haushaltswaren
- Glas/Porzellan/Keramik
- Bücher/Medien
- Schreibwaren
- Spielwaren
- Schmuck/Uhren/Kunst
- Sanitätsbedarf
- Optik/Akustik

Übersicht 36: Nicht zentrenrelevante Sortimente in Lemförde
- Freilandpflanzen/Gartenbedarf
- Elektroartikel/Consumer Electronics
- Haushaltstechnik
- Möbel
- Bodenbeläge
- Sportartikel (Hartwaren), namentlich auch Bootszubehör, Fahrräder
- Kfz-Zubehör
- Baustoffe/ Bauelemente
- Zoobedarf

**Abbildung 45: Sortimentsliste EHK 2008**

Quelle: BulwienGesa AG (2008): Einzelhandelskonzept Samtgemeinde Altes Amt Lemförde.

#### 6.4.2 Sortimentsliste für die Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“

Neben den rechtlichen Anforderungen, den dargestellten städtebaulichen Zielstellungen sowie der Sortimentsliste aus dem Einzelhandelskonzept für die Samtgemeinde aus dem Jahr 2008 ergibt sich die folgende Liste zentrenrelevanter bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in der Samtgemeinde.

Des Weiteren wird das Warengruppenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes (WZ 2008) bei der Bewertung berücksichtigt. Für eine ausführliche Sortimentsliste mit Bezug zum Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes wird auf den Anhang verwiesen.

**Tabelle 15: Sortimentsliste für die Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“ (Kurzfassung)**

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

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; \* gleichzeitig auch zentrenrelevant; \*\* gleichzeitig auch nicht nahversorgungsrelevant; erläuternd, aber nicht abschließend.

Gegenüber der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2008 ergeben sich folgende wesentliche Änderungen:

- Umbenennung verschiedener Sortimente wie z. B. **Lebensmittel in Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)**
- Auflösung des Sortiments **Foto-/Videobedarf** und Zuordnung zum neu geschaffenen Sortiment **Neue Medien/Unterhaltungselektronik**
- Zusammenfassende Darstellung der Sortimente **Eisenwaren/Heimwerkerbedarf, Sanitär- und Badausstattung** und **Tapeten/Farben** als **Baumarktsortiment i. e. S.**
- Einstufung der Sortimente **Baumarktsortiment i. e. S.** und **Lampen/Leuchten** aufgrund der Beschaffenheit der Sortimente als nicht zentren- und nahversorgungsrelevant (bisher zentrenrelevant). Durch die Verlagerung des Leuchten- und Technikmarktes an den Sonderstandortbereich Bahnhof (bedingt durch die Verlagerung des Lebensmitteldiscounters im ZVB) an dem auch der Raiffeisenmarkt verortet ist, befinden sich strukturprägende Betriebe mit entsprechenden Sortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Eine künftige Ansiedlung oder Erweiterung eines

strukturprägenden Betriebes mit diesen Sortimenten ist aufgrund der Flächenansprüche im zentralen Versorgungsbereich nicht erwartbar.

- Zusätzliche Darstellung des Sortiments **Tiernahrung** (bisher nicht einzeln berücksichtigt), um den Differenzierungsgrad der Sortimentsliste innerhalb dieser Bereiche in Anbetracht der betrieblichen Realitäten sinnvoll zu erweitern. Das Sortiment Tiernahrung wird aufgrund seiner typischen Funktion als Randsortiment in Lebensmittelmärkten und Drogeriemärkten als zentren- und nahversorgungsrelevant eingestuft.
- Auflösung des Sortiments **Elektroartikel/Consumer Electronics** (bisher nicht zentren- und nahversorgungsrelevant) und Überführung in die neuen Sortimente **Elektrogeräte** (Einstufung als nicht zentren- und nahversorgungsrelevant) und **Neue Medien/Unterhaltungselektronik** (Einstufung als zentrenrelevant). Durch die Betriebsaufgabe des Euronics Marktes am Bahnhof sind Betriebe und Ansiedlungen mit dem Sortiment **Neue Medien/Unterhaltungselektronik** im zentralen Versorgungsbereich zu stärken und zu sichern.
- Zusätzliche Darstellung der Sortimente **Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Parfümerieartikel und Kosmetika, Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, ohne Sportgroßgeräte)** (bisher nicht einzeln berücksichtigt), um den Differenzierungsgrad der Sortimentsliste innerhalb dieser Bereiche in Anbetracht der betrieblichen Realitäten sinnvoll zu erweitern. Einstufung der Sortimente aufgrund der örtlichen Prägung des zentralen Versorgungsbereiches als zentrenrelevant.
- Zusätzliche Darstellung der Sortimente **Campingartikel (ohne Campingmöbel, ohne Boote), Gardinen, Sicht/Sonnenschutz, Kinderwagen, Matratzen** und **Waffen/Jagdbedarf/Angeln** (bisher nicht einzeln berücksichtigt), um den Differenzierungsgrad der Sortimentsliste innerhalb dieser Bereiche sinnvoll zu erweitern (Einstufung als nicht-zentrenrelevant- und nahversorgungsrelevant).
- Einstufung des Sortiments **Lampen/Leuchten** als nicht zentren- und nahversorgungsrelevant. Durch die Verlagerung des Leuchten- und Technikmarktes an den Sonderstandortbereich Bahnhof (bedingt durch die Verlagerung des Lebensmitteldiscounters im ZVB) an dem auch der Raiffeisenmarkt verortet ist, befinden sich strukturprägende Betriebe mit entsprechenden Sortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Eine künftige Ansiedlung oder Erweiterung eines strukturprägenden Betriebes mit diesen Sortimenten ist aufgrund der Flächenansprüche im zentralen Versorgungsbereich nicht erwartbar.

Gegenüber der Annahme des LROP Niedersachsen, wird bei folgenden Sortimenten aufgrund der örtlichen Situation der Samtgemeinde von der Regelannahme der Zentrenrelevanz abgewichen:

- Einstufung des Sortiments **Teppiche (Einzelware)** aufgrund geringer Prägung des zentralen Versorgungsbereiches und Beschaffenheit sowie Größe des Sortiments als nicht-zentrenrelevant und nicht-nahversorgungsrelevant.

- Einstufung der Sortimente **Campingartikel (ohne Campingmöbel, ohne Boote) und Fahrräder und Zubehör**, die aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit Merkmale eines nicht-zentrenrelevanten Sortimentes aufweisen als nicht-zentrenrelevant. Bestandsstrukturen werden geprägt durch touristisch affine Betriebe außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches an touristisch geprägten Standorten, daher wird hier die Steuerungslogik der Sortimentsliste des EHK 2008 hinsichtlich der Einstufung des Sortiments Fahrräder und Zubehör fortgeschrieben. Die Einstufung dieser beiden Sortimente als nicht-zentren- und nicht-nahversorgungsrelevant erfolgt zudem aufgrund der kommunalen Entwicklungsstrategie des touristisch geprägten Entwicklungsbereichs Seestraße, an dem die Ansiedlung von kleinteiligem, **nicht zentrenrelevantem Einzelhandel** (insb. Camping, Fahrräder, Boote und Bootzubehör, Pflanzen, Gartenartikel, Angelbedarf) unter Beachtung der Agglomerationsregelung angestrebt wird.
- Einstufung des Sortiments **Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (ohne Tiernahrung)** aufgrund geringer Prägung des zentralen Versorgungsbereiches u als nicht-zentrenrelevant. Vorhandene Strukturen von Betrieben mit diesem Sortiment werden durch den Raiffeisenmarkt außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches geprägt, daher wird hier die Steuerungslogik der Sortimentsliste des EHK 2008 fortgeschrieben.
- Einstufung des Sortiments **Lampen/Leuchten** als nicht zentren- und nahversorgungsrelevant (Begründung siehe oben).

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründungen) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandelskonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen. Hierbei sollten gleichzeitig die Sortimente mit den angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses (WZ 2008) sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden (vgl. Anhang), um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

## 6.5 STEUERUNGSLEITSÄTZE

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

### 6.5.1 Einordnung und Begründung der Steuerungsleitsätze

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

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

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

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

### **6.5.2 Steuerungsleitsätze für die Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“**

Folgende Steuerungsleitsätze werden für die Samtgemeinde empfohlen:

**Leitsatz I: Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment soll auf den zentralen Versorgungsbereich und kleinteilig deutlich untergeordnet und mit klarer touristischer Fokussierung auf den Entwicklungsbereich Seestraße konzentriert werden.**

- Im **ZVB Ortszentrum Lemförde**, um eine weitere Attraktivierung, Spezialisierung und Qualifizierung des Ortszentrums Lemförde zu begünstigen und eine positive Entwicklung des Bürgerparks zu flankieren.
- Am **Entwicklungsbereich Seestraße** nur ausnahmsweise, punktuell und hinsichtlich der Verkaufsflächendimensionierung deutlich untergeordnet (deutlich kleinflächig zur Versorgung des Gebiets) sowie als Ergänzung zum ZVB Ortszentrum Lemförde zur Arrondierung der touristischen Nutzungen (enge funktionale Abstimmung). Für eine bauleitplanerische Umsetzung ist eine Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit erforderlich. Zudem wird die Erarbeitung einer Fachstudie empfohlen, die genauere Aussagen zu (sortimentspezifischen) Verkaufsflächengrößenordnungen, Anlagetypen sowie zu bauleitplanerischen Steuerungsmöglichkeiten trifft.
- In **sonstigen Lagen** soll eine Entwicklung von Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment im Rahmen der planungsrechtlichen Möglichkeiten restriktiv gehandhabt werden.
- Geringfügige Verkaufsflächenerweiterungen zur Bestandssicherung können ausnahmsweise nach Leitsatz IV möglich sein.

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

bei dem Hauptzentrum um einen stadtentwicklungspolitisch höchst bedeutsamen Einzelhandelsstandort handelt.

Die Begrenzung der Ansiedlung bzw. des Ausbaus von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment außerhalb des Ortszentrum Lemförde begründet sich aus dem Schutz des zentralen Versorgungsbereiches vor einem zu deutlichen Standortgewicht an den hierarchisch nachgeordneten Standorten. Es bleibt jedoch gleichzeitig ein der touristischen Bedeutung des Entwicklungsbereiches Seestraße mit besonderem Fokus auf die touristische Versorgung angemessener Entwicklungsrahmen erhalten. Im Rahmen der Ausarbeitung einer bauleitplanerischen Fachstudie ist herzuleiten, welche Vorhaben vorrangig der touristischen Funktion des Entwicklungsbereiches dienen, wie diese als Anlagetypen im Bebauungsplan festgesetzt werden können bzw. welche Gebietstypen in welchen Größenordnungen zielführend sind und wie negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Lemförde oder zentrale Versorgungsbereiche von den Nachbarkommunen vermieden werden können.

**In sonstigen Lagen** außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollen zukünftig i. d. R. keine Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden. Diese Vorgehensweise entspricht der bisherigen Planungspraxis der Samtgemeinde und sollte auch zukünftig fortgeführt werden.

Geringfügige Verkaufsflächenerweiterungen zur Bestandssicherung können ausnahmsweise nach Leitsatz IV möglich sein

**Leitsatz II: Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll primär im zentralen Versorgungsbereich und zur Gewährleistung der Nahversorgung sekundär auch an Nahversorgungsstandorten vorgesehen werden.**

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

- Primär im **ZVB Ortszentrum Lemförde** vorrangig aufgrund der hohen Bedeutung als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz sowie zur Stärkung der Entwicklungen am Bürgerpark.
- Sekundär zur Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung auch nachgeordnet an **Nahversorgungsstandorten**, sofern negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden und das Vorhaben standortgerecht dimensioniert ist.
- In **sonstigen städtebaulich integrierten Lagen** nur ausnahmsweise deutlich nachgeordnet (deutlich kleinflächig) zur Versorgung des „engeren Gebietes“ (z. B. Lebensmittelhandwerk, Nachbarschafts-/Convenienceladen).
- In **städtebaulich nicht integrierten Lagen** sollen keine Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vorgesehen werden (als Ausnahme möglich: Tankstellenshops, Kioske, Hofläden).
- Geringfügige Verkaufsflächenerweiterungen zur Bestandssicherung können ausnahmsweise nach Leitsatz IV möglich sein.

Zur Sicherung bzw. Entwicklung der Nahversorgung können nachgeordnet auch an **Nahversorgungsstandorten** (siehe Kriterien zu Nahversorgungsstandorten und Standortbewertungen im Nahversorgungskonzept) Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment gemäß der formulierten Entwicklungsziele und -empfehlungen (siehe Kapitel 6.2) vorgesehen werden, sofern negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden und das Vorhaben standortgerecht dimensioniert ist.<sup>29</sup> Dabei soll (gemäß der übergeordneten Entwicklungszielstellungen) die flächendeckende Nahversorgung gestärkt werden, ohne dabei den zentralen Versorgungsbereich zu schädigen oder in seinen Entwicklungsmöglichkeiten zu beeinträchtigen.

Unabhängig davon kann **in sonstigen städtebaulich integrierten Lagen** und deutlich nachgeordnet kleinflächiger Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment in Form von Lebensmittelhandwerk oder so genannten Nachbarschafts- oder Convenienceläden als Ergänzung zur bestehenden Nahversorgungsstruktur zulässig sein, sofern er der Versorgung des „engeren Gebietes“ dient und die Konzeptkonformität gewahrt wird.

**In städtebaulich nicht integrierten Lagen** ist zukünftig kein Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vorzusehen. Ausnahmsweise können hier deutlich kleinflächige Tankstellenshops, Hofläden oder Kioske zugelassen werden.

Geringfügige Verkaufsflächenerweiterungen zur Bestandssicherung können ausnahmsweise nach Leitsatz IV möglich sein.

**Leitsatz III: Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem- oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment kann grundsätzlich im gesamten Gebiet der Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“ vorgesehen werden.<sup>30</sup>**

- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem- oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment können grundsätzlich im **gesamten Gebiet der Samtgemeinde** vorgesehen werden, wenn städtebauliche Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegensprechen.
- Nach Möglichkeit Fokussierung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment auf den **Standortbereich am Bahnhof**.
- Fokussierung von kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (idealerweise mit touristischem Schwerpunkt) auf den **Entwicklungsbereich Seestraße** (nachgeordnet zum ZVB Ortszentrum Lemförde).
- Die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente ist außerhalb zentraler Versorgungsgebiete auf bis zu **10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. auf höchstens 800 m<sup>2</sup>** Verkaufsfläche je Betrieb zu begrenzen.

<sup>29</sup> Neben den im Konzept ausgewiesenen (bestandsorientierten) Nahversorgungsstandorten können zukünftig auch weitere Lagen als Nahversorgungsstandort eingestuft werden, sofern sie die konzeptionellen Kriterien eines Nahversorgungsstandortes (siehe dazu auch Kapitel 6.2.1) erfüllen.

<sup>30</sup> Eine Neuansiedlung von großflächigen Betrieben (>800 m<sup>2</sup> VKF) ist gemäß LROP 2022 nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.

- Es soll stets eine deutliche **inhaltliche Zuordnung** des Randsortiments<sup>31</sup> zum Hauptsortiment gegeben sein.
- Eine **ausdifferenzierte Steuerung** der Randsortimente kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen sowie unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben stattfinden.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment können grundsätzlich im gesamten Gebiet der Samtgemeinde vorgesehen werden, wenn städtebauliche Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegensprechen.

Dabei soll nach Möglichkeit eine Fokussierung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment auf den Standortbereich am Bahnhof in Betracht gezogen werden. Eine Fokussierung von deutlich tourismusaffinen kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll auf den Entwicklungsbereich Seestraße (nachgeordnet zum ZVB Ortszentrum Lemförde) gelegt werden.

Dabei ist außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente auf bis **zu 10 % bzw. max. 800 m<sup>2</sup> der Gesamtverkaufsfläche** je Betrieb zu begrenzen. Eine ausdifferenzierte Begrenzung der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente sollte im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden. Zudem soll stets **eine deutlich inhaltliche Zuordnung** des Randsortimentes zum Hauptsortiment gegeben sein (z. B. Wohneinrichtungszubehör als Randsortiment in Möbelmärkten, Zooartikel als Randsortiment in Gartenmärkten, Berufsbekleidung als Randsortiment in Baumärkten, nicht jedoch Bekleidung generell oder Unterhaltungselektronik). Hierdurch werden Vorhaben aus Kundensicht klar definiert und es wird eine Angebotsdiversität jenseits der zentralen Versorgungsbereiche vermieden.

---

<sup>31</sup> Der Begriff Randsortimente ist durch die Rechtsprechung konkretisiert. Hierzu sei unter anderem auf das Urteil des OVG NRW – AZ: 7 A D 108/96.NE verwiesen. Es muss eine eindeutige Zuordnung des Randsortiments zum Hauptsortiment möglich sein.

**Leitsatz IV: Bestehenden Einzelhandelsbetrieben kann ausnahmsweise im Sinne einer Entwicklung im Bestand eine einmalige, geringfügige Verkaufsflächenerweiterung innerhalb der Geltungsdauer des Konzeptes gewährt werden.<sup>32</sup>**

Im Sinne einer Entwicklung im Bestand wird somit auch der **wirtschaftliche Fortbestand** von Einzelhandelsbetrieben gewährleistet, die nicht den konzeptionellen Anforderungen entsprechen.

Eine solche geringfügige Verkaufsflächenerweiterung kann **einmalig** innerhalb der Geltungsdauer des Einzelhandelskonzeptes durchgeführt werden und bedarf zusätzlich einer **Einzelfallprüfung** anhand städtebaulicher/stadtentwicklungspolitischer (u. a. Einzelhandelskonzept), auswirkungsbezogener (absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen), landesplanerischer (LROP), rechtlicher (Urteil OVG NRW vom 08.10.2018, AZ: 10 D 56/18.NE) und betreiberseitiger Anforderungen, um geringfügige Verkaufsflächenanpassungen zu begründen.

Eine geringfügige Verkaufsflächenerweiterung ist primär dazu gedacht, interne Betriebsabläufe zu optimieren oder Modernisierungen durchzuführen. Unter einer geringfügigen Verkaufsflächenerweiterung ist i. d. R. eine Erhöhung der Verkaufsfläche **um bis zu 5 %** zu verstehen (bei einem angenommenen Fortschreibungsrhythmus von fünf Jahren).

Dabei dürfen keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbe- reich oder die wohnortnahe Grundversorgung entstehen.

**Leitsatz V: Ausnahmsweise kann eine Entwicklungsfläche zur Ansiedlung eines einzelhandelsbasierten Vorhabens in den zentralen Versorgungsbereich unter Berücksichtigung der zugeordneten Versorgungsfunktion aufgenommen werden.**

Dieser Sachverhalt ist an eine intensive Einzelfallprüfung geknüpft, welche mindestens die folgenden Kriterien enthalten soll und weiterhin durch einen entsprechenden Ratsbeschluss politisch legitimiert werden muss:

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

---

<sup>32</sup> Im LROP Niedersachsen ist keine derartige Bestandsschutzklausel verankert, weshalb derzeit keine explizite raumordnerische operative Umsetzungsmöglichkeit der Erweiterung von Bestandsbetrieben, welche nicht konzeptionellen Anforderungen entsprechen, zur Gewährleistung des wirtschaftlichen Fortbestands besteht. Der Leitsatz ist im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens nur für kleinflächige Einzelhandelsbetriebe anwendbar, sofern keine Einzelhandelsagglomeration im Sinne des LROP vorliegt, die wie ein großflächiger Betrieb zu werten ist. Eine Erweiterung von bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetrieben führt nur zur Prüfung nach den Anforderungen des LROP, sofern für eine entsprechende Planung die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans notwendig ist. Eine entsprechende Prüfung der Kongruenz mit landes- und regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen entfällt im unbeplanten Innenbereich sowie bei Ausschöpfung von in einem Bebauungsplan bereits genehmigten, jedoch bislang noch nicht realisierten Verkaufsflächen.

**Leitsätzen der Samtgemeinde** zur verkaufsflächen-, standort- und sortimentsbezogenen Fortentwicklung der Einzelhandelsstrukturen in der Samtgemeinde.

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

Zulässig sind derartige Betriebe, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb **räumlich zugeordnet** ist,
- in **betrieblichem Zusammenhang** errichtet ist,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig **deutlich untergeordnet** ist sowie eine **sortimentsbezogene Zuordnung** zum Hauptbetrieb besteht und
- eine Verkaufsflächenobergrenze von **max. 800 m<sup>2</sup>** nicht überschreitet.

Eine ausdifferenzierte Begrenzung der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

Ebenso sind nur Verkaufsstellen zulässig, welche im überwiegenden Maß **selbst hergestellte Waren** veräußern oder die Waren (im Falle eines Handwerksbetriebs) als **branchenübliches Zubehör** betrachtet werden können bzw. im Zusammenhang mit der erbrachten Dienstleistung stehen.

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

# 7

## Schlusswort

Die Samtgemeinde verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur über die notwendige Ausgangsbasis für eine Stärkung der vorhandenen Standorte, insbesondere des zentralen Versorgungsbereichs mit klar definierten Versorgungsaufgaben. Während der Erarbeitung dieses Einzelhandelskonzepts wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung und die parallel einberufenen Facharbeitskreise – Entwicklungsempfehlungen und künftige Leitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben abzuleiten.

In diesem Bericht werden die notwendigen Instrumente vorgestellt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten formuliert und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen. Durch den Beschluss des Einzelhandelskonzepts durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung zu einer insbesondere zu berücksichtigenden sonstigen städtebaulichen Planung, die also mit hohem Gewicht in die Abwägung einzustellen ist (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB). Zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen zu gewährleisten (siehe Abbildung 46).

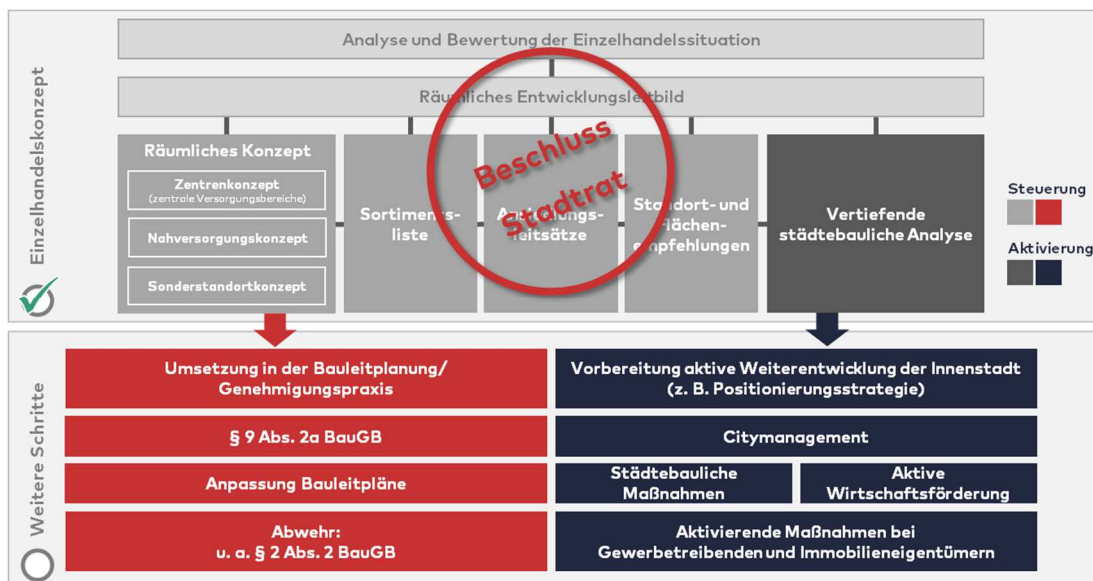


Abbildung 46: Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive gesamtgemeindliche Politik

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Obschon dieses Einzelhandelskonzept zunächst ein primär samtgemeindeplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen des Tourismusmanagements. Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für neue große wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben (etwa im zentralen Versorgungsbereich), für Strategiekonzepte zu einzelnen Standorten oder Lagen (etwa zum Bürgerpark) sowie für prozessbegleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händlerschaft (etwa zur digitalen Sichtbarkeit) und der

Immobilieeigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung. Insbesondere kann das Einzelhandelskonzept erste Erkenntnisse für eine aktive Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches der Samtgemeinde bieten, um sich stärker gegenüber Konkurrenzstandorten (insbesondere benachbarte Städte und Gemeinden) sowie dem Online-Handel zu positionieren. Ein Masterplan für die Zentrenenerweiterung am Bürgerpark, die Erarbeitung einer Tourismusstrategie für die Samtgemeinde sowie die Erarbeitung einer Zukunftsstrategie zur Positionierung und Profilierung des Ortszentrums Lemförde unter Berücksichtigung der Tourismusentwicklung und des Bereichs am Bürgerpark sind dabei als umsetzungsorientierter Folgebaustein und in starker inhaltlicher Verknüpfung mit diesem Konzept **nachdrücklich zu empfehlen**. Im Zuge dessen sind die Ausgründung eines Akteursnetzwerks aus Einzelhandel, Tourismus und Gastronomie sowie die bauleitplanerische Steuerung gastronomischer Nutzungen ggf. durch ein Gastronomiekonzept sekundär zu empfehlende Maßnahmen. Die nachfolgende Tabelle stellt die genannten verschiedenen Maßnahmen und Umsetzungsempfehlungen mit unterschiedlichen Prioritäten, Raumbezügen sowie Adressaten dar.

**Tabelle 16: Maßnahmen und Umsetzungsempfehlungen**

Maßnahme	Priorität	Raumbezug	Adressat
Masterplan Zentrenenerweiterung am Bürgerpark	■■■	Ortszentrum Lemförde	Stadtplanung/-entwicklung
Erarbeitung einer Tourismusstrategie für die Samtgemeinde	■■■	Samtgemeinde	Stadtplanung/-entwicklung/Tourismusverband
Erarbeitung einer Zukunftsstrategie zur Positionierung und Profilierung des Ortszentrums Lemförde unter Berücksichtigung der Tourismusentwicklung und des Bereichs am Bürgerpark	■■■	Ortszentrum Lemförde	Stadtverwaltung/ Gewerbetreibende
Ausgründung eines Akteursnetzwerks Einzelhandel/Tourismus/Gastronomie	■■□	Ortszentrum Lemförde/Samtgemeinde	Stadtverwaltung/Einzelhändler/Touristiker/Gastronomen
Bauleitplanerische Steuerung gastronomischer Nutzungen, ggf. durch Gastronomiekonzept	■□□	Samtgemeinde	Stadtplanung/-entwicklung

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Zusätzlich wird für die bauleitplanerische Umsetzung der konzeptionellen Zielstellung für den Entwicklungsbereich Seestraße die Erarbeitung einer Fachstudie empfohlen, die genauere Aussagen zu (sortimentspezifischen) Verkaufsflächengrößenordnungen, Anlagentypen sowie zu bauleitplanerischen Steuerungsmöglichkeiten trifft.

Durch die Covid-19-Pandemie und die nachfolgenden weltweiten, multiplen Krisen ist aus fachgutachterlicher Sicht von Folgewirkungen auf die Einzelhandels- und Zentrenstruktur der Samtgemeinde auszugehen. Da das Ende der Krisen noch nicht endgültig absehbar ist, kann derzeit keine abschließende Bewertung der Auswirkungen vorgenommen werden. Von einer Verstärkung des Trends von stationären zu digitalen Absatzkanälen ist allerdings auszugehen. Neben den unter-

schiedlichen Branchen des Einzelhandels stehen auch weitere wichtige Frequenznutzungen in Ortszentren vor der Herausforderung, die wirtschaftlichen Verwerfungen zu kompensieren.

Aufgrund der hohen Dynamik im Einzelhandel ist mittelfristig auch weiterhin ein Bedarf zur Fortschreibung der einzelhandelsbezogenen Grundlagenermittlung und Zielerarbeitung für ein zu aktualisierendes Einzelhandelskonzept zu erkennen.

Insbesondere die konzeptionellen Bausteine des Konzeptes bedürfen einer Erfolgskontrolle und ggf. einer laufenden Fortschreibung. Ob ein solcher Bedarf zur Fortschreibung erkennbar ist, sollte erfahrungsgemäß alle fünf Jahre bewertet werden. Zudem sollte auch bei erheblichen Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung geprüft werden, inwieweit eine Fortschreibung des Konzeptes erfolgen sollte.

# Literatur- und Quellenverzeichnis

## LITERATUR

---

**Baden-Württembergischer Industrie- und Handelskammertag (2016):** Handel und Tourismus. Wie Touristen den Handel und die Innenstädte beleben. Stuttgart.

**BASF SE (Badischen Anilin- & Sodafabrik) (Hrsg.) (2023):** Deutsche Standorte. Lemförde (Stand 2021). Lemförde.

**BulwienGesa AG (Hrsg.) (2008):** Einzelhandelskonzept für die Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“. Hamburg.

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

**Deutscher Tourismusverband e. V. (DTV) (Hrsg.):** Fahrradtourismus in Deutschland. Bonn

**DWIF-Consulting GmbH (Hrsg.) (2016):** Qualitätsmonitor Deutschland. München.

**Hahn-Gruppe (Hrsg.) (2021):** Retail Real Estate Report Germany 2021/2022. Bergisch Gladbach.

**Handelsverband Deutschland (HDE) / IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2021):** Online-Monitor 2021. Berlin.

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

**IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2022):** Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2022. Köln.

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

**Landkreis Diepholz (2016):** Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Diepholz. Diepholz.

**Marissa Ferienpark (2019-2022):** Das Resort. (aufgerufen unter: [www.marissa-ferienpark.de](http://www.marissa-ferienpark.de))

**Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2022):** Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO). Hannover.

**Region Hannover Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung (2015):** Wirtschaftsfaktor Tourismus in der Region Hannover. Ausgabe 06/2015. Hannover.

**Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“ (2021):** Erfassung der Steuerfälle.

**Statista Research Department (2009):** Art und Höhe der Ausgaben von übernachtenden Fahrradtouristen.

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

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

**Tourismusverband Dümmerland e. V. (2015):** Schätzung der Anzahl der Tagestouristen. o. O.

## **DATENBANKEN**

---

**Bundesagentur für Arbeit (Hrsg.):** [statistik.arbeitsagentur.de](http://statistik.arbeitsagentur.de)

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

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

**Landesamt für Statistik Niedersachsen (Hrsg.):** [statistik.niedersachsen.de](http://statistik.niedersachsen.de)

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

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

# Abbildungsverzeichnis

<b>ABBILDUNG</b>	<b>SEITE</b>
Abbildung 1: Erarbeitungsschritte des Einzelhandelskonzeptes.....	12
Abbildung 2: Antwort der Passanten im Ortszentrum Lemförde auf die Frage „Machen Sie derzeit in Lemförde/am Dümmer Urlaub?“ .....	20
Abbildung 3: Form des Tourismus im Ortszentrum Lemförde .....	20
Abbildung 4: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in der Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“ und Umgebung .....	22
Abbildung 5: Einkaufsorientierung der Passanten in der Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“ .....	23
Abbildung 6: Änderungen im Einkaufsverhalten der Passanten in der Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“ .....	23
Abbildung 7: TOP 16 Gründe für eine reduzierte Einkaufshäufigkeit in der Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“ .....	24
Abbildung 8: Kundenherkunft von Betrieben im Flecken Lemförde .....	25
Abbildung 9: Kundenherkunftskoeffizienten in der Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“ und Umgebung .....	26
Abbildung 10: Einzugsgebiet der Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“ .....	27
Abbildung 11: Einzelhandelsbestand in „Altes Amt Lemförde“ nach Warengruppen und Lagebereichen.....	29
Abbildung 12: Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität von der Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“ .....	33
Abbildung 13: Eigenschaften der Befragten .....	38
Abbildung 14: Einkaufsorientierung der Passanten in der Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“ .....	39
Abbildung 15: Besuchshäufigkeit und Verkehrsmittelwahl der Befragten.....	39
Abbildung 16: Vermisste Angebote und Artikel im Ortszentrum Lemförde.....	40
Abbildung 17: Attraktivität des Ortzentrum Lemförde.....	41
Abbildung 18: Wünsche, Ideen und Anregungen für das Ortszentrum Lemförde. ....	42
Abbildung 19: Digitale Sichtbarkeit der Betriebe im Ortszentrum Lemförde .....	42
Abbildung 20: Social-Media-Kanäle der Betriebe im Ortszentrum Lemförde.....	43
Abbildung 21: Verkaufsflächenausstattung im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt.....	49
Abbildung 22: Räumliche Nahversorgungssituation in der Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“ .....	51
Abbildung 23: Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für die Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“ .....	54

Abbildung 24:	Methodik zur Ermittlung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsperspektiven .....	56
Abbildung 25:	Einwohnerprognose für die Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“ .....	57
Abbildung 26:	Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland....	58
Abbildung 27:	Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel .....	59
Abbildung 28:	Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz .....	60
Abbildung 29:	Entwicklung der Online-Anteile verschiedener Einzelhandelsbranchen am jeweiligen Gesamtmarkt.....	61
Abbildung 30:	Warenspezifische Entwicklungsperspektive .....	64
Abbildung 31:	Szenario 1 Entwicklung eines ZVB am Dümmer .....	68
Abbildung 32:	Szenario 2 Konzentration sämtlicher Nutzungen auf das Ortszentrum .....	69
Abbildung 33:	Szenario A3 usdifferenziertes Standortsystem für Tourismus und Nahversorgung .....	70
Abbildung 34:	Szenario 4 Entwicklung eines touristischen Schwerpunktes in Lembruch.....	71
Abbildung 35:	Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft).....	74
Abbildung 36:	Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen .....	77
Abbildung 37:	Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Lemförde .....	80
Abbildung 38:	Innere Organisation des Ortszentrums Lemförde .....	81
Abbildung 39:	Potenzialbereich am Bürgerpark.....	83
Abbildung 40:	Lagedifferenziertes Leitbild Ortszentrum Lemförde.....	84
Abbildung 41:	Bewertung des Standortbereichs „Auf den Bülden“ in der Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“ .....	89
Abbildung 42:	Bewertung des Nah & Gut und der Potenzialfläche in Lembruch in der Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“ .....	90
Abbildung 43:	Sonderstandort Entwicklungsbereich Seestraße .....	94
Abbildung 44:	Sonderstandortbereich Bahnhof.....	96
Abbildung 45:	Sortimentsliste EHK 2008.....	98
Abbildung 46:	Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive gesamtgemeindliche Politik.....	108

# Tabellenverzeichnis

TABELLE	SEITE
Tabelle 1:	Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen.....13
Tabelle 2:	Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Gemeinde Lembruch.....16
Tabelle 3:	Sozioökonomische Rahmenbedingungen des Flecken Lemförde .....16
Tabelle 4:	Sozioökonomische Rahmenbedingungen des Landkreis Diepholz .....16
Tabelle 5:	Tourismuskennzahlen der Samtgemeinde "Altes Amt Lemförde" .....18
Tabelle 6:	Tourismuskennzahlen und Umsatzpotenzial der Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“ .....19
Tabelle 7:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen.....21
Tabelle 8:	Einzelhandelsbestand in Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“ .....28
Tabelle 9:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“ .....32
Tabelle 10:	Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in der Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“ .....49
Tabelle 11:	Relevante Kenndaten im Vergleich .....52
Tabelle 12:	Relevante Rahmenbedingungen für den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven der Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“ .....65
Tabelle 13:	Handlungsbedarfe für die Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“ bis 2027.....66
Tabelle 14:	Ausstattungskennwerte des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Lemförde.....81
Tabelle 15:	Sortimentsliste für die Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“ (Kurzfassung) .....99
Tabelle 16:	Sortimentsliste für die Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“ (Langfassung).....117

# Abkürzungsverzeichnis

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

# Anhang

**Tabelle 17: Sortimentsliste für die Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“ (Langfassung)**

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

**(Fortsetzung von Tabelle 17)**

<b>Kurzbezeichnung Sortiment</b>	<b>Nr. WZ 2008*</b>	<b>Bezeichnung nach WZ 2008*</b>
<b>zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b>		
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	aus 47.75 aus 47.78.9	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen) Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Wasch- und Putzmittel)
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	aus 47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Papier/Büroartikel/Schreibwaren	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Postern)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
(Schnitt-)Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Blumen)
Tiernahrung	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus NUR: Einzelhandel mit Tiernahrung)
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
<b>nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente**</b>		
Baummarktsortiment i. e. S.***	aus 47.52.1 47.52.3 aus 47.53 aus 47.59.9 aus 47.78.9	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NICHT: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten) Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore) Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kohle und Holz)
Boote und Bootszubehör	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Booten und Bootszubehör)
Campingartikel (ohne Campingmöbel, ohne Boote)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)
Elektrogeräte	47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Gardinen, Sicht-/ Sonnenschutz	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9 aus 47.52.1	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten, Bedarfsartikel für den Garten) Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	45.32 aus 45.40	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Kraftradteilen und -zubehör)
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)
Lampen/Leuchten	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Matratzen	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen)
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1 47.79.1 aus 47.59.9	Einzelhandel mit Wohnmöbeln Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Garten- und Campingmöbeln)
Pflanzen/Pflanzartikel	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Sportgroßgeräte	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Sportgroßgeräten)
Teppiche (Einzelware)	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)

(Fortsetzung von Tabelle 17)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition) Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Anglerbedarf)
	aus 47.64.2	
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus NICHT: Einzelhandel mit Tiernahrung)

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

---

## **KONTAKT**

### **Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH**

info@stadt-handel.de  
www.Stadt-handel.de  
Amtsgericht Dortmund  
Handelsregisternummer  
PR 3496  
Hauptsitz Dortmund

#### **Standort Dortmund**

Hörder Hafenstraße 11  
44263 Dortmund  
Fon +49 231 86 26 890  
Fax +49 231 86 26 891

#### **Standort Hamburg**

Tibarg 21  
22459 Hamburg  
Fon +49 40 53 30 96 46  
Fax +49 40 53 30 96 47

#### **Standort Karlsruhe**

Beiertheimer Allee 22  
76137 Karlsruhe  
Fon +49 721 14 51 22 62  
Fax +49 721 14 51 22 63

#### **Standort Leipzig**

Markt 9  
04109 Leipzig  
Fon +49 341 92 72 39 42  
Fax +49 341 92 72 39 43