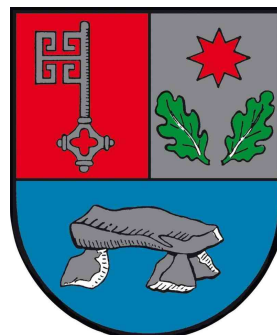


EVALUIERUNG ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICHE

Gemeinde Hagen im Bremischen



Vorstand:
Ralf-Peter Koschny
Andreas Schulten
Thomas Voßkamp

Aufsichtsratsvorsitzender:
Hartmut Bulwien
hamburg@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de

Hauptsitz: Berlin
Rechtsform: AG
UST-ID: DE 164508347
Charlottenburg HRB 95407 B

HypoVereinsbank München
BLZ: 70020270, Kto.: 4410433058
BIC: HYVEDEMMXXX
IBAN: DE13700202704410433058



bulwiengesa AG
Moorfuhrweg 13
22301 Hamburg
Tel. +49 40 42 32 22-0
Fax +49 40 42 32 22-12

erstellt für: Gemeinde Hagen im Bremischen
Amtsplatz 3
27628 Hagen im Bremischen

Projekt-Nr.: P1708-3848

Bearbeiter: Michael Schmidt
Projektleiter: Dipl. Kaufmann A. Gustafsson, Bereichsleiter

Hamburg, 2. März 2018

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1	VORBEMERKUNG 1
2	EVALUIERUNG ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICHE 2
2.1	Merkmale und Abgrenzungskriterien Zentraler Versorgungsbereiche 2
2.2	Einzelhandelsstandort Hagen im Bremischen 6
2.3	Abgrenzung und Standortprofil zentraler Versorgungsbereich in Hagen im Bremischen 8

VERZEICHNIS DER ABKÜRZUNGEN

AV	Ausgabenvolumen	LMVG	Lebensmittel/Verbrauchsgüter
ALQ	Arbeitslosenquote	LROP	Landesraumordnungsprogramm
ASB	Allgemeiner Siedlungsbereich	MA	Marktanteil
BA	Bauabschnitt	MF	Mietfläche
BAB	Bundesautobahn	MI	Mischgebiet
BfLR	Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (jetzt: BBR)	MIV	Motorisierter Individualverkehr
BBR	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung	MZ	Mittelzentrum
BGF	Bruttogeschossfläche	NLS	Niedersächsisches Landesamt für Statistik
BIP	Bruttoinlandsprodukt	OG	Obergeschoss
BHM	Bau- und Heimwerkermarkt	ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
DIY	Do-it-yourself (Bau- und Heimwerkersortiment)	OTZ	Ortsteilzentrum
EFH	Einfamilienhaus	PH	Parkhaus
EG	Erdgeschoss; auch Einheitsgemeinde bzgl. Gebietsgliederung	Pkw	Personenkraftwagen
EH	Einzelhandel	PP	Parkplätze/Stellplätze
EKZ	Einkaufszentrum	qm	Quadratmeter
EW	Einwohner	ROG	Raumordnungsgesetz
EZG	Einzugsgebiet	SBWH	Selbstbedienungswarenhaus
FGZ	Fußgängerzone	RSR	rent to sales ratio (Miet-Umsatzbelastung)
FM	Fachmarkt	SG	Samtgemeinde
FMA	Fachmarkttagglomeration	SM	Supermarkt
GE	Gewerbe	SO	Sondergebiet
GfK	Gesellschaft für Konsumforschung, Nürnberg	SVP	Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte
GG	Gebrauchsgüter	UE	Unterhaltungselektronik
GPK	Glas, Porzellan, Keramik	UKZ	Umsatzkennziffer
GVZ	Güterverkehrszentrum	VA	Verbrauchsausgaben
GZ	Grundzentrum	VG	Verkehrsgemeinschaft (süddeutsch: Verwaltungsgemeinschaft)
HAKA	Herrenoberbekleidung	VKF	Verkaufsfläche
HWS	Hauptwohnsitz	VM	Verbrauchermarkt
KES	Komplexer Einzelhandelsstandort	VZ	Versorgungszentrum
KIKA	Kinderbekleidung	WA	Allgemeines Wohngebiet
Kfz	Kraftfahrzeuge	WPR	Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
KKZ	Kaufkraftkennziffer	WZ	Wohnnahes Zentrum
Konz.	Konzessionär	ZVB	Zentraler Versorgungsbereich
LEP	Landesentwicklungsplan, Landesentwicklungsprogramm (Bayern, Baden-Württemberg)	ZUP	Zentraler Umsteigepunkt
LK/Lkr.	Landkreis		

URHEBERRECHTLICHER HINWEIS

Die in diesem Gutachten vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars unser Eigentum. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. Alleine der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten oder Auszüge davon (diese jedoch nur mit Quellenangabe) für die gemäß Angebot/Auftrag vereinbarte Zweckbestimmung weiterzugeben. Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe von Inhalten an Dritte in jeglicher Form sind grundsätzlich nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der bulwiengesa AG und nur mit Angabe der Originalquelle gestattet. Ausgenommen ist die Verwendung des Gutachtens oder Teile davon für Vermarktungsprospekte, hier ist ausnahmslos die vorherige schriftliche Einwilligung der bulwiengesa AG einzuholen.

Hamburg, der 2. März 2018

1 VORBEMERKUNG

Auftraggeber, Aufgabenstellung, Untersuchungsinhalt

Die Gemeinde Hagen im Bremischen ist bestrebt, ihre grundzentrale Versorgungsfunktion mit einer attraktiven und zeitgemäßen Nahversorgungsausstattung zukunftsfähig abzusichern. Zu diesem Zweck soll der in der Straße Döhrenacker 4 verortete Lidl-Lebensmitteldiscounter in den Kernbereich des Ortszentrums (Amtdamm 55-57) verlagert und erweitert werden. Ergänzend soll auf dem Areal ein Rossmann-Drogeriemarkt realisiert werden. Außerdem soll das am Standort Am Neumarkt 1 verortete E-Center zum Zwecke der langfristigen Standortsicherung von derzeit ca. 2.600 qm Verkaufsfläche (VKF) auf künftig ca. knapp 3.100 qm VKF erweitert werden.

Für Hagen im Bremischen liegt ein 2017 fertiggestelltes kommunales Nahversorgungsstandortkonzept vor¹. Demnach wurde ein „Zentraler Versorgungsbereich“ ausschließlich im gewachsenen Ortskern rund um den Amtdamm abgegrenzt. Allerdings betreibt die Gemeinde aufgrund fehlender Flächenressourcen für weitere großflächige Nahversorgungsbetriebe in diesem Bereich bereits seit rund 20 Jahren die sukzessive Entwicklung eines Ergänzungszentrums am östlichen Ortsrand auf der Südseite des Amtdammes, welcher derzeit Standort aller Lebensmittelmärkte in Hagen ist und zu dem auch das zu erweiternde E-Center zählt.

Um für die Gemeinde Hagen die Frage nach einer ausreichenden städtebaulichen Integration des Erweiterungsstandorts E-Center im Sinne des Landesraumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen beantworten zu können, soll als Ergänzung zum vorliegenden Nahversorgungsstandortkonzept eine Überprüfung auf das Vorhandensein und die Ausdehnung eines oder mehrerer „Zentraler Versorgungsbereiche“ in Hagen durchgeführt werden.

Die Gemeinde Hagen im Bremischen beauftragte die bulwiengesa AG Hamburg mit einer Untersuchung des Kernortgebietes auf das Vorliegen und den Umfang eines „Zentralen Versorgungsbereiches“ anhand einschlägiger fachlicher Kriterien. Die Untersuchung wurde im Februar 2018 durchgeführt.

¹ Vgl. Nahversorgungsstandortkonzept für die Gemeinde Hagen im Bremischen, BBE Handelsberatung 2017

2 EVALUIERUNG ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICHE

2.1 Merkmale und Abgrenzungskriterien Zentraler Versorgungsbereiche

Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) bezeichnen in der Regel die gewachsenen innerörtlichen Hauptgeschäftslagen sowie in größeren Orten auch nachgeordnete Stadtteil- und Nahversorgungszentren – hierarchisch gesehen – unterhalb des dortigen Hauptzentrums. Im ländlichen Raum bilden im Regelfall gewachsene Ortszentren die dortigen „Zentralen Versorgungsbereiche“ ab, jedoch können auch geplante Nahversorgungsstandorte diese Funktion übernehmen.

Das Schutzbedürfnis solcher zentraler Lagebereiche gegenüber großflächigen Einzelhandelsentwicklungen außerhalb davon ist u. a. im § 11.3 BauNVO sowie in den Landesraumordnungsprogrammen der Bundesländer thematisiert. Zwischenzeitlich fand dieser Begriff Eingang in weitere gesetzliche Regelungen, wie z. B. seit 2004 den § 34 (3) BauGB, welcher die Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich nunmehr auch davon abhängig macht, dass davon „keine schädlichen Auswirkungen“ auf „Zentrale Versorgungsbereiche“ ausgehen dürften, was im Regelfall durch den Vorhabenträger in Form eines Fachgutachtens nachzuweisen ist.

Auch das Interkommunale Abstimmungsgebot nach § 2 (2) BauGB operiert mit diesem Begriff, ebenso der § 9 (2a) BauGB, welcher die Möglichkeit von vereinfachten Bebauungsplänen im nicht beplanten Innenbereich regelt und schließlich seit 2007 auch der überarbeitete § 1 (6) Nr. 4 BauGB, wonach bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Erhaltung und Entwicklung „Zentraler Versorgungsbereiche“ zu berücksichtigen ist.

Die Landesentwicklungspläne bzw. Raumordnungsprogramme der Bundesländer verweisen mehr oder weniger verbindlich großflächige Einzelhandels-Neuansiedlungen mit zentrenrelevanten Sortimenten in die „Zentralen Versorgungsbereiche“ der Gemeinden.

Entsprechende Zielsetzungen finden sich auch im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017, dargelegt im Abschnitt 2.3², welches großflächige Einzelhandelsprojekte nach § 11.3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich an städtebaulich integrierte Standorte im Sinne "Zentraler Versorgungsbereiche" weist.

Erschwerend für die Identifikation und räumliche Abgrenzung „Zentraler Versorgungsbereiche“ ist, dass bisher keine verbindliche Legaldefinition über die Beschaffenheit eines „Zentralen Versorgungsbereiches“ existiert. Die Rechtsprechung gibt hierfür jedoch Hinweise. Eine Funktionsbeschreibung des BVerwG (Az 4C 7.07/11, Oktober 2007) lautet wie folgt:

„Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Sie können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben.“

Darüber hinaus muss es sich um städtebaulich und siedlungsstrukturell integrierte Standorte – idealerweise gewachsene Geschäftszentren – mit einem gewissen, stets auch über den Einzelhandel hinausgehenden Versorgungsangebot handeln. Des Weiteren sind Dichte und Breite der Nutzungsmischung von Bedeutung.

² Vgl. Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017, S. 15

Das BVerwG führte in seiner Entscheidung vom 17.12.2009³ weiter aus, dass es für den „Zentralen Versorgungsbereich“ entscheidend sei, dass er nach „Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion“ habe. Der Begriff "Zentraler Versorgungsbereich" ist also nicht primär räumlich im Sinne einer geografischen Mittelpunkt-lage sondern vielmehr funktional zu verstehen.

Der zu versorgende Einzugsbereich kann dabei eine überörtliche, örtliche wie auch teilörtliche Ausdehnung haben, solange er sich nicht lediglich auf den oben genannten „unmittelbaren Nahbereich“ beschränkt, worunter meist ein fußläufig erreichbarer Bereich verstanden wird.

Entsprechend kann es sich bei einem „Zentralen Versorgungsbereich“ sowohl um das (alleinige) Hauptzentrum einer Gemeinde, bei ausreichender Gemeindegröße aber auch um ein nachgeordnetes Subzentrum der Bezirks- oder Stadtteilversorgung handeln.

Desgleichen ist es möglich, dass sich zwei im Wettbewerb zueinander stehende oder sich funktional ergänzende Versorgungsbereiche die Versorgung eines Gebietes teilen.

Neben Leitsätzen der Rechtsprechung haben sich übereinstimmend flankierende fachliche Kriterien zur Bestimmung „Zentraler Versorgungsbereiche“ durchgesetzt.

Maßgeblich für eine Einstufung einer Geschäftslage als „Zentraler Versorgungsbereich“ ist zunächst die Masse und der Umfang der Einzelhandelsnutzungen, welche als Orientierungswert mindestens 1.000 qm Verkaufsfläche aufweisen sollten, doch macht erst die wei-

³ Vgl. Az 4C 2.08

tere Arrondierung mit ladennahen Dienstleistern, aber auch Gastronomie oder ggfs. sonstige Einrichtungen der Daseinsfürsorge den Zentrencharakter aus⁴. Unterhalb eines Hauptzentrums ist ferner der Nahversorgungscharakter, d. h. das Vorhandensein eines oder mehrerer Lebensmittelmärkte, ein entscheidendes Kriterium für die Qualifikation eines Lagebereiches als „Zentralen Versorgungsbereich". Hierbei kommt lt. OVG Münster (s. Fußnote) auch der „Zukunftsfähigkeit“ des standortprägenden Lebensmittelmarktes eine bedeutende Rolle zu. Im beispielgebenden Falle wurde der Charakter eines ZVB vom Gericht u. a. deshalb bestritten, weil neben der insgesamt geringen Angebotssubstanz der standortprägende Lebensmittelmarkt auf einer – gemessen an den Flächenansprüchen des Betriebstyps – stark unterdimensionierten Verkaufsfläche agierte, am vorhandenen Standort nicht zu ertüchtigen und insoweit auf Sicht abgänglich war. Damit stünde auch der gesamte Versorgungsbereich latent vor der Auflösung.

Dem gebotenen Nahversorgungscharakter kleinerer Zentren mit reduzierter Angebotsmasse entsprechend, können einzelne Fachmärkte oder Fachmarkttagglomerationen mit spezialisiertem Angebot (z. B. Baumarkt, Möbelhaus, Elektro-Fachmarkt) demzufolge keine "Zentralen Versorgungsbereiche" sein, auch wenn sie eine weitreichende Ausstrahlung aufweisen können. Ebenso reicht ein einzelner Lebensmittelmarkt mit einem oder wenigen Konzessionären mangels zureichender Angebotsbreite nicht aus. Selbiges gilt für die aktuell bei Kunden und Betreibern beliebten Verbundstandorte Lebensmittelmarkt/Discounter, zumal deren Ankerbetriebe zwar vertrieblich synergetisch sein mögen, hinsichtlich ihres Lebensmittelkernsortimentes jedoch redundant sind.

⁴ Ein Orientierungswert von 1.000 qm VKF wurde bisher in der einschlägigen Literatur verbreitet. Im Jahre 2012 untersuchte auch das OVG NRW (Az 10 A 1770/09 und 10 D 2/11.NE vom 15.2.2012) diesen Sachverhalt und stellte fest, dass ein Nahversorgungszentrum bestehend aus einem kleinen Discounter, arrondiert mit Kleinhandel und weiteren Dienstleistungen mit einer Gesamt-VKF von knapp 600 qm im Regelfall keine für eine Klassifikation als ZVB ausreichende Versorgungsfunktion ausüben würde. Implizit ist der Orientierungswert insoweit durch einschlägige Rechtsprechung gestützt.

Bei „Zentralen Versorgungsbereichen“ muss es sich ferner um städtebaulich und siedlungsstrukturell integrierte Standorte – idealerweise gewachsene Geschäftszentren – mit einem gewissen, stets auch über den Einzelhandel hinausgehenden Versorgungsangebot handeln. Insoweit sind auch Dichte und Breite der Nutzungsmischung sowie deren baulicher Zusammenhang von Bedeutung. In städtischen Umfeldern ist hierbei in der Regel ein strengerer Maßstab als in aufgelockerter bebauten und weniger dicht besiedelten ländlichen Räumen anzulegen. Einzelne oder wenige Grundstücke mit Lücken im Geschäftsbestand können hierbei toleriert werden. Markante Zäsuren wie Bahntrassen, vielstreifige Hauptverkehrsstraßen, Gewerbegürtel, Wasserläufe oder Grünzüge dagegen limitieren im Regelfall die Ausdehnung eines „Zentralen Versorgungsbereiches“.

Sodann muss die verkehrliche Erschließung ausreichend gewährleistet sein, ebenso die Regelung des ruhenden Verkehrs innerhalb des Zentrums. Dies bedeutet, dass die Verkehrsinfrastruktur am Standort den zugeordneten Versorgungsbereich ausreichend erschließt und den zu- und abfließenden Pkw-Kunden- und Wirtschaftsverkehr ausreichend bewältigen kann. Ferner müssen hinreichende standortintegrierte oder zumindest standortnahe Stellplatzkapazitäten zur Verfügung stehen.

Grundsätzlich soll das Zentrum auch über den öffentlichen Verkehr mit seinem zugeordneten Versorgungsraum angemessen vernetzt sein. Dabei sind zwischen städtisch verdichteten und ländlichen Räumen unterschiedliche Maßstäbe an die Qualität der ÖV-Erschließung – vor allem an eine angemessene Taktdichte – anzulegen.

Während ein kleineres Orts- oder ein städtisches Stadtteilzentrum über öffentlichen Nahverkehr mit seinem zugeordneten Versorgungsraum z. B. in Form einzelner Bus- oder Straßenbahnlinien verknüpft

ist, werden bei Hauptzentren gewöhnlich höhere Maßstäbe angesetzt. Sie sollen an einen ÖV-Knoten (Hauptbahnhof/ZOB) angeschlossen sein, welcher den Versorgungsraum radial und möglichst auch umsteigefrei erschließt.

Hervorzuheben ist, dass es sich bei der Ausweisung und Abgrenzung eines bereits vorhandenen „Zentralen Versorgungsbereiches“ um eine objektive Tatsachenfeststellung handelt, welche damit auch gerichtlich überprüfbar ist. Der gestalterische Wille der Gemeinde spielt insoweit eine Rolle, als künftige Erweiterungsflächen, welche in der Gegenwart noch keine zentrenadäquaten Nutzungen aufweisen, bei Einleitung entsprechender Planungsabsichten bereits im Vorgriff in einen „Zentralen Versorgungsbereich“ einbezogen werden können⁵ oder ggf. die Entwicklung eines „ZVB“ auch zur Gänze neu geplant werden kann.

Grundstücke oder Teilbereiche, die einem "Zentralen Versorgungsbereich" ausreichend räumlich-funktional zugeordnet sind, dürfen umgekehrt nicht willkürlich oder aus politischen Motiven aus diesem ausgenommen werden.

Vgl. hierzu den Leitsatz des BVerwG vom 12.2.2009⁶:

„Die Gemeinde kann einen tatsächlich vorhandenen "Zentralen Versorgungsbereich" durch ein städtebauliches Entwicklungskonzept nicht mit Wirkung für § 34 Abs. 3 BauGB räumlich eingrenzen, wenn die von ihr gezogene Grenze in der Örtlichkeit keine Bestätigung findet und dadurch Grundstücke von dem "entralen Versorgungsbereich" abgetrennt werden, die mit diesem durch die vorhandenen Nutzungen unmittelbar verknüpft sind.“

⁵ Vgl. zur Begrifflichkeit sowie zur Funktionalität und Abgrenzung eines "Zentralen Versorgungsbereiches" weiterführend auch: Kuschnerus, Ulrich: Der standortgerechte Einzelhandel; vhw-Verlag 2007; Seite 77f.

⁶ AZ BVerwG 4 B 5/090

Die Ausweisung unqualifizierter Lagebereiche als "Zentrale Versorgungsbereiche" oder vice versa das Ignorieren von faktisch bestehenden "Zentralen Versorgungsbereichen" in derartigen Planungsgrundlagen kann sich somit als unwirksam erweisen.

Abgesehen von der Vorwegnahme von in die Zukunft gerichteten planerischen Absichten (vor allem die Entwicklung neuer oder die Erweiterung bestehender ZVBs) zählt bei der Identifikation und Abgrenzung stets das, was faktisch auch vorhanden ist.

Die Abgrenzung eines "Zentralen Versorgungsbereiches" ist somit nach städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten vorzunehmen.

Zusammengefasst sind regelmäßig folgende Kriterien für die Bestimmung und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche relevant:

- Umfang, Breite und Ausrichtung des Angebotes
- Bebauungsstruktur (baulicher Zusammenhang)
- Ausreichende siedlungsstrukturelle Integration
- Gesicherte verkehrliche Erschließung des Zentrums MIV/ÖV
- Gestaltung von Raum und Infrastruktur
- Potenzielle Barrieren und Zäsuren wie Bahntrassen, Gewässer, etc.

Grundsätzlich sollte die Kompatibilität zur Bauleitplanung gewahrt sein. Reine Wohngebiete, Gewerbe- oder Industriegebiete kommen als zentrale Versorgungsbereiche üblicherweise nicht in Betracht; geeignet sind dagegen Kern-, Misch- oder Sondergebiete und in Nahversorgungszentren ggf. auch besondere Wohngebiete.

In faktisch bereits vorhandenen "Zentralen Versorgungsbereichen" können im Ausnahmefall andere Gebietsausweisungen vorliegen, sollten jedoch nach Erkennen und Feststellung des Versorgungsbereiches angepasst werden.

Nahversorgung soll aus dem zurechenbaren Kernversorgungsgebiet fußläufig oder per Rad möglich sein. Hinsichtlich des fußläufig erschlossenen Einwohnerpotenzials sind keine Mindestvorgaben oder Richtwerte bekannt; zudem sollten auch diesbezüglich zwischen ländlichen und städtisch verdichteten Räumen unterschiedliche Maßstäbe angelegt werden.

Im Allgemeinen wird als „Nahbereich“ eine annähernd 10-minütige Geh-Isochrone operationalisiert, welche nach dem Landes Raumordnungsprogramm 2017 üblicherweise mit einem **1.000-Meter-Radius** operationalisiert wird.

Hinsichtlich der Wohndichte im fußläufigen Umfeld können in etwa folgende Benchmarks – bezogen auf einen 1.000-m-Gehradius – gelten:

- Sehr stark ausgeprägte fußläufige Versorgungsfunktion: mehr als 10.000 Einwohner im fußläufigen Umfeld (meist hochverdichteten Quartieren großer Städte vorbehalten)
- Gut ausgeprägte fußläufige Versorgungsfunktion: mehr als 6.000–10.000 Einwohner im fußläufigen Umfeld
- Mäßige fußläufige Versorgungsfunktion: mehr als 2.000–6.000 Einwohner im fußläufigen Umfeld
- Schwache fußläufige Versorgungsfunktion: bis 2.000 Einwohner im fußläufigen Umfeld

Die vorgenannten Maßstäbe sind aus städtisch verdichteten Räumen abgeleitet. Im ländlichen Raum sind auch innerhalb geschlossener Ortslagen zuweilen nicht mehr als 2.000 Einwohner oder weniger innerhalb eines 1.000 Meter-Radius anzutreffen⁷. Ursächlich sind große Grundstückszuschnitte, fehlende mehrgeschossige Wohnbebauung, eingestreute landwirtschaftlich und gewerblich genutzte Grundstücke, geringe Siedlungstiefen und zuweilen auch bandförmige Siedlungsstrukturen mit schmalen, dabei sehr tiefen Grundstückszuschnitten (siedlungsprägend z. B. in Marschland, Obstanbaugebieten). Daher können in Landgemeinden in Ausnahmefällen auch Standorte mit Siedlungsdichten von 1.000–1.500 Einwohnern in einem 1.000 Meter-Umkreis noch ausreichend integriert sein.

2.2 Einzelhandelsstandort Hagen im Bremischen

Für die Einheitsgemeinde Hagen im Bremischen liegt ein Nahversorgungsstandortkonzept aus 2017 vor⁸, in welchem ein "Zentraler Versorgungsbereich" im Kernort (auch Sitz des Grundzentrums) abgegrenzt wurde. Die Abgrenzung umfasst „den Haupteinkaufsbereich entlang der Haupteinkaufsachse am Amtsdamm“, beschränkt sich allerdings auf den gewachsenen Ortskern im westlichen Siedlungsbereich des Ortes.

Die Einzelhandelsbetriebe im Kernort Hagen im Bremischen konzentrieren sich neben vereinzelt Betrieben in Streulage entlang der in Nordwest-Richtung verlaufende Hauptverbindungsstraße L134 „Amtsdamm“. Die L130 verbindet den Kernort Hagen direkt bzw. indirekt über die L 135 mit den übrigen Ortschaften Hagens und führt in Richtung Nordosten zum Grundzentrum Beverstedt.

Während im alten Ortskern schwerpunktmäßig kleinflächige Einzelhandelsbetriebe sowie ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe ansässig sind, befinden sich sämtliche derzeit aktiv betriebenen Lebensmittelmärkte Hagens sowie weitere großflächige Ladengeschäfte südöstlich daran anschließend als Agglomeration in den Straßenzügen Döhrenacker, Am Gewerbepark sowie Am Neumarkt.

Die Ladeneinheit des zuletzt im Ortskern betriebenen Edeka-Supermarktes Schomacker steht nach dessen Verlagerung und Neueröffnung als E-Center im östlichen Standortbereich Döhrenacker seit Ende 2015 leer. Diese Verlagerung stand eigentlich unter dem Vorbehalt, den alten Edeka-Supermarkt im Ortskern zur Aufrechterhaltung einer Grundversorgung mit einem vereinfachten Vertriebskonzept weiterzubetreiben, was jedoch aus unterschiedlichen Gründen – insbe-

⁷ Der Flächeninhalt eines 1.000 Meter-Radius beträgt etwa 3,14 qkm. 2.000 Einwohner im Standortumfeld entsprechen etwa einer Einwohnerdichte von knapp 640 Einwohner/qkm.

⁸ Vgl. Nahversorgungsstandortkonzept für die Gemeinde Hagen im Bremischen, BBE Handelsberatung 2017

sondere konnte kein Betreiber gewonnen werden – nicht zustande kam. Mittlerweile ist eine Aktivierung als Lebensmittelverkaufsstelle vom Eigentümer auch nicht mehr intendiert, denn anders als seinerzeit angenommen zeichnet sich aktuell ab, dass durch Zusammenlegung mehrerer Grundstücke doch die Entwicklung eines leistungsfähigen Lebensmittelmarktes im Bereich des gewachsenen Ortszentrums – wenngleich eher an dessen Rand gelegen – möglich ist. Damit würde eine flächendeckende fußläufige Nahversorgungsabdeckung in Hagen wiederhergestellt und die Intention der Aufrechterhaltung einer Grundversorgung im alten Ortskern wesentlich besser und zukunftssicherer erfüllt, als dies mit dem Weiterbetrieb des alten Edeka-Supermarktes als vereinfachtes, gleichwohl wettbewerbsanfälliges Vertriebskonzept möglich gewesen wäre. Bei dem neu im Ortskern zu entwickelnden Lebensmittelmarkt handelt es sich nicht um eine Neuansiedlung in Hagen, sondern um die Verlagerung des im Lagebereich Döhrenacker ungünstig in zweiter Reihe zum Amtsdamm gelegenen Lidl-Discountmarktes. Dieser Markt entspricht nicht den Flächenanforderungen des aktuellen Lidl-Vertriebskonzeptes und bedarf ohnehin eines vollständigen Relaunchs, welcher zumindest zeitweise auch auf dem Bestandsgrundstück vorgesehen war. Nachdem das gewachsene Ortszentrum derzeit ohne Lebensmittelmarkt auskommen muss und infolgedessen auch die fußläufige Nahversorgungsabdeckung in der westlichen Ortslage nicht mehr vorhanden ist, bietet die sich nunmehr eröffnende Verlagerungsoption die Möglichkeit, vertriebliche und städtebauliche Zielsetzungen zu vereinen und das gewachsene Ortszentrum wieder mit einem leistungsfähigen Lebensmittelmarkt auszustatten. Er soll zudem mit einem Drogeriemarkt kombiniert werden – dieser Betriebstyp ist seit der Schlecker-Insolvenz in Hagen nicht mehr vertreten und stellt insoweit ebenfalls eine willkommene Ergänzung des grundzentralen Versorgungsspektrums dar.

Ein Aufstellungsbeschluss für die Maßnahme (Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. 58 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel") liegt vor. Die Intention der Gemeinde zur Wiederansiedlung eines Lebensmittelmarktes im gewachsenen Ortszentrums wird daher bei der ZVB-Prüfung berücksichtigt. Sie ist Gegenstand einer zwischenzeitlich eingeleiteten gutachterlichen Überprüfung auf Tragfähigkeit, Auswirkungen und Zielkonformität mit den Vorgaben des Kap. 2.3 (großflächiger Einzelhandel) LROP 2017. In diese Prüfung ist ebenso die geplante Erweiterung des E-Centers Schomacker eingebunden.

2.3 **Abgrenzung und Standortprofil Zentraler Versorgungsbereich in Hagen im Bremischen**

ZVB Hagen im Bremischen

Die Gemeinde Hagen im Bremischen verfügt im westlichen Bereich des Amtsdamms über einen gewachsenen kleinteiligen Ortskern, der allerdings in der Vergangenheit nicht für zeitgemäße Angebotsformen der Nahversorgung ausbaubar war. Deshalb ist mit den B-Plangebieten Nr. 32 „Gewerbepark Döhrenacker“ und Nr. 53 „Einkaufsmarkt Heidkamp“ ein agglomerierter Einzelhandelsstandort entstanden, der zunehmend durch die Siedlungsentwicklung im Rahmen des B-Plans Nr. 51 „Östlich der Wassergarde“ seine bisherige Randlage verliert und um den Ortskern zu ergänzen, zu einem "Zentraler Versorgungsbereich" entwickelt werden soll (vgl. städtebauliche Begründung der Gemeinde Hagen zum B-Plan Nr. 53 sowie der zugehörige Anhang II "Modifizierte Markt- und Wirkungsanalyse – Verlagerung und Erweiterung E Neukauf Schomaker" 06/2012 bzw. städtebauliche Begründung zum B-Plan Nr. 32).

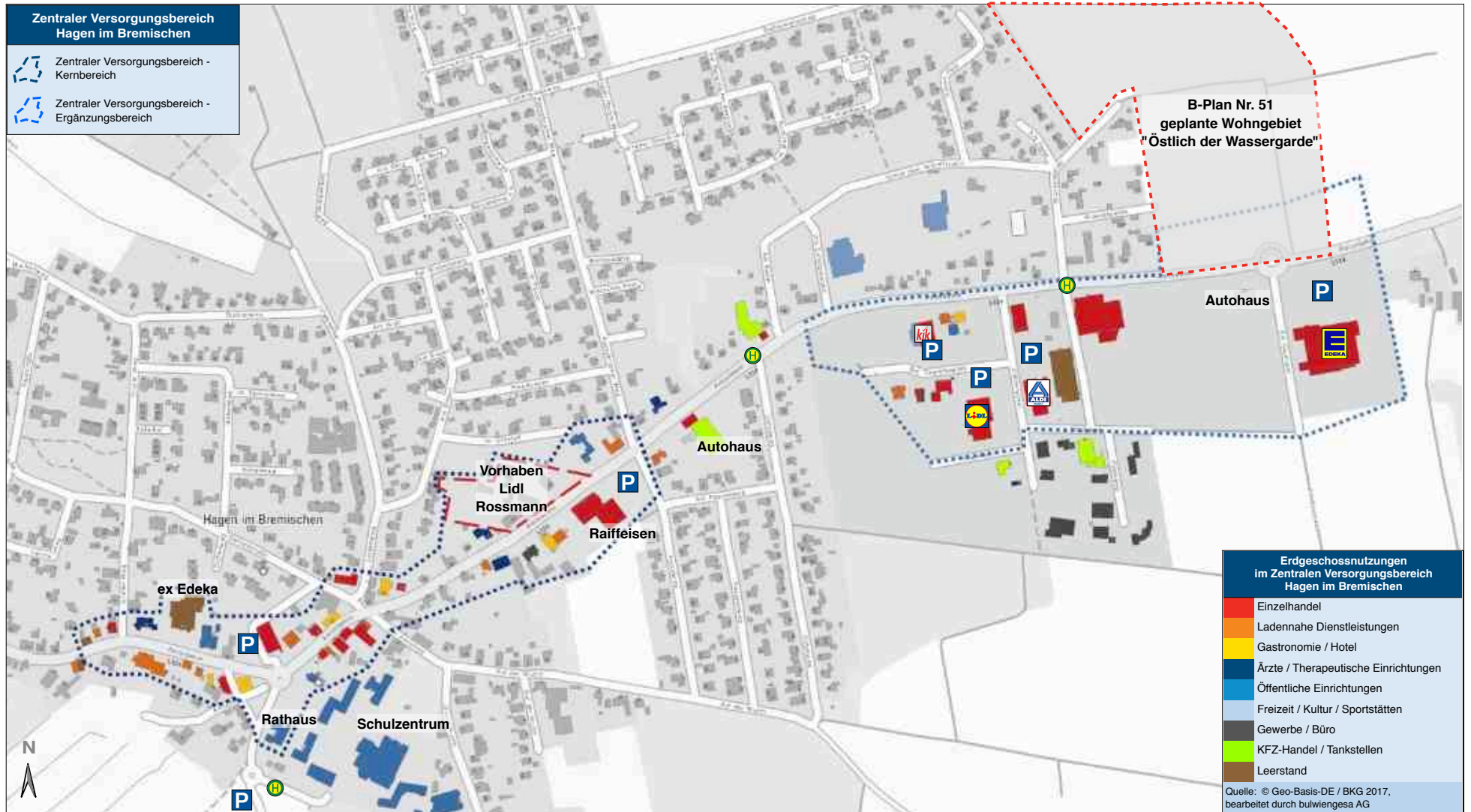
Unter Beachtung vorstehend ausgeführter Kriterien zur Ausweisung und Abgrenzung "Zentraler Versorgungsbereiche" sowie unter Berücksichtigung der Planung zur Verlagerung des Lidl-Discountmarktes (nebst Ergänzung um einen Drogeriemarkt) in den tradierten Ortskern lassen sich in der Gemeinde Hagen im Bremischen das ZVB Ortszentrum klassifizieren. Der "Zentrale Versorgungsbereich" teilt sich bei einer Gesamtlänge von rd. 1,6 km in einen westlichen Kern- und einen östlichen Ergänzungsbereich auf, die durch eine etwa 250 m messende Besatzlücke unterbrochen werden.

Die Abgrenzung des Ortszentrums im Sinne eines "Zentralen Versorgungsbereiches" zeigt nachstehende Abbildung. Der "Zentrale Versorgungsbereich" umfasst im Wesentlichen den Verlauf der L134 in Nordost-Richtung ab dem Einmündungsbereich der Straße ‚Grüner Weg‘ bis ‚Kassebrucher Weg‘ (ZVB-Kernbereich) sowie östlich der Abzweigung ‚Am Kamp‘ (ZVB-Ergänzungsbereich).

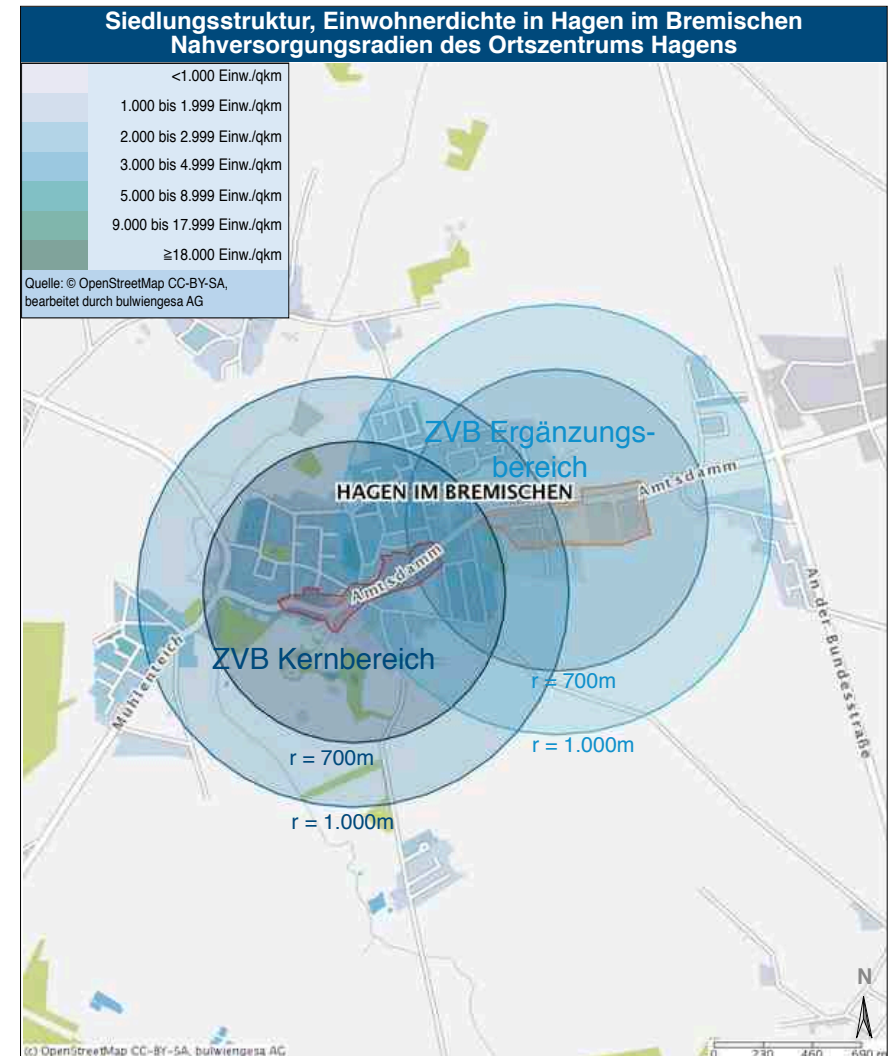
Im Kernbereich befindet sich der Schwerpunkt des kleinflächigen Handelsbesatzes sowie ergänzende Dienstleistungen, während sich in der Vergangenheit aufgrund fehlender Flächenreserven im alten Ortskern großflächige Ladeneinheiten, vornehmlich Lebensmittelmärkte, über die Jahre im Ergänzungsbereich angesiedelt haben.

Für die Einwohner sowohl des Kernorts Hagen als auch der gesamten Einheitsgemeinde stellen die Betriebe entlang des östlichen Amtsdamms in der Ortsdurchfahrt von Hagen den zentralen Versorgungsstandort dar. Wohnsiedlungsgebiete haben ihren Schwerpunkt nördlich sowie vereinzelt auch südlich des Amtsdamms. Das Siedlungsgebiet Hagen im Bremischen wird im Westen durch die L134 unterbrochen. So befindet sich im südwestlichen Bereich der L134 neben Freiflächen/landwirtschaftliche Nutzungen auch ein weiteres Wohngebiet. Flächenintensive Nutzungen wie Gewerbeflächen erstrecken sich vorwiegend im östlichen Gebiet Hagens. Am östlichen Ortsausgang ist zudem ein Neubaugebiet (o.g. B-Plan 51 „Östlich der Wassergarde“) nördlich des Amtsdamms auf Höhe des Edeka-Centers in Planung. Der Bebauungsplan ist seit dem 2. November 2017 rechtskräftig, die Umsetzung befindet sich aktuell in Vorbereitung.

Insgesamt besteht für eine ländlich verdichtete Umgebung für den westlichen Teilbereich des Ortszentrums von Hagen eine gute fußläufige Versorgungsfunktion, für den östlichen Teilbereich eine durchschnittliche fußläufige Versorgungsfunktion.



Standortprofil ZVB Ortszentrum Hagen im Bremischen (Stand Februar 2018)	
Abgrenzung	<ul style="list-style-type: none"> – Kernbereich: Verlauf Amtsdamm zwischen Grüner Weg und Kassebrucher Weg – Ergänzungsbereich: Amtsdamm östlich Am Kamp bis Am Neumarkt
Baulich-funktionales Konzept	<ul style="list-style-type: none"> – leicht verdichtete Bebauungsstrukturen vorwiegend kleinteiliger Handelsbesatz im westlichen Kernbereich; konzentrierte Baustrukturen mit großformatigen Leben-/Fachmärkten im östlichen Ergänzungsbereich, zusätzlich gewerbliche Großnutzung (Autohaus) – vorwiegend Ein- und Zweifamilienhausbebauung
Verkehrerschließung MIV	<ul style="list-style-type: none"> – zentrale Ortsdurchfahrt der L134 – Gute Erreichbarkeit der umliegenden Gemeinden aus allen Richtungen – ca. 300 Parkplätze Kernbereich (Schulzentrum, Amtsdamm, Gartenstraße, Raiffeinsenmarkt u.a.), ca. 640 Parkplätze Ergänzungsbereich (E-Center, Aldi, Lidl, BauXpert, Leerstand Aktiv-Discount u.a.) – BAB 27 (Bremen-Bremerhaven) Anschlussstelle Hagen in ca. 5,5 km Entfernung
Verkehrerschließung ÖPNV	<ul style="list-style-type: none"> – Bushaltestellen „Hagen, Schulzentrum“ / „Döhrnweg“/ „Straßenmeisterei“ (Linien 530, 531, 559, 571, 644 und 660)
Kennzahlen Einzelhandel	<ul style="list-style-type: none"> – Aktive Gesamt-VKF: rd. 7.150 qm in ca. 30 Ladeneinheiten – Per. Bedarf Umsatz: ca. 30,1 Mio. Euro p. a. – Per. Bedarf Auslastung: ca. 4.800 Euro/qm VKF – Leerstände: rd. 2.590 qm in 5 Ladeneinheiten – Ankerbetriebe: Edeka, Lidl, Aldi, Kik, Hol ab-Getränkemarkt
Relevante Wettbewerbsstandorte	<ul style="list-style-type: none"> – ZVB Loxstedt, ZVB Beverstedt, ZVB Schwanewede, ZVB Hambergen



Bei zentraler Positionierung des Mittelpunktes im jeweiligen Teilabschnittes des "Zentralen Versorgungsbereiches" ergibt sich jeweils die folgende Mantelbevölkerung:

Im westlichen Kernbereich des Ortszentrums leben innerhalb eines 700 m-Radius rd. 1.800 Einwohner, im erweiterten 1.000 m-Radius erhöht sich die Anzahl auf knapp 2.300 Personen.

Der östliche Ergänzungsbereich des Ortszentrums erreicht eine Einwohneranzahl im 700 m-Radius von rd. 700 Personen und in im 1.000 m-Radius gut 1.500 Einwohner. Unter Einbeziehung des o. g. Neubaugebietes „Östlich der Wassergarde“ mit rd. 50 Bauplätzen, das nördlich des E-Centers verortet ist, erhöht sich die Einwohnerzahl bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße in Hagen von 2,19 jeweils um etwa 110 Personen (gut 800 bzw. gut 1.600 Einwohner).

Beide Bereiche decken in einem 1.000-m-Radius damit zusammen nahezu das gesamte Siedlungsgebiet des Kernortes Hagen ab, womit im Prinzip eine sehr gute Versorgungsabdeckung gewährleistet wäre, wenn im westlichen Kernbereich die geplante Nachnutzung des leerstehenden Lebensmittelmarktes realisiert worden wäre. Mit der aktuell geplanten Lidl-Verlagerung nebst Drogeriemarktsansiedlung würde prospektiv die fußläufige Versorgung im Kernbereich sichergestellt. Sie ist im Übrigen nach verbreiteter fachlicher und auch obergerichtlicher Auffassung⁹ eine wesentliche Voraussetzung dafür, dass der tradierte Ortskern als Standort im Sinne eines Zentralen Versorgungsbereichs überhaupt Bestand haben kann, denn ohne einen marktgerecht aufgestellten und damit auch hinreichend zukunftssicheren Lebensmittelmarkt fehlt ihm das wichtigste Element für eine zentrale Versorgungsfunktion.

Müsste man davon also ausgehen, dass der tradierte Ortskern als Standort für einen Lebensmittelmarkt nicht mehr in Frage kommen kann, wäre er als Zentraler Versorgungsbereich nicht mehr ausreichend qualifiziert. Die ZVB-Prüfung berücksichtigt insoweit die eingeleitete Planung für die (Wieder)Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes als planerische Intention der Gemeinde.

Eine überörtliche MIV-Anbindung der Gemeinde Hagen im Bremischen wird über die L 134 und L 135 sowie die BAB 27 gewährleistet. Innerörtlich ist die MIV-Anbindung durch die langgestreckte Lage des Ortszentrums entlang der Ortsdurchfahrt (Amtdamm) unproblematisch und die Sichtenbindung der Ladengeschäfte, auch der Standorte im Bereich Döhrenacker, Am Gewerbepark und am Neumarkt, insoweit durchweg gegeben. Die Versorgungsstandorte im Kernort sind von den Bewohnern der Hagener Ortschaften relativ schnell erreichbar. Somit ist die verkehrliche Anbindung des "Zentralen Versorgungsbereiches" für ländliche Verhältnisse als gut einzustufen. Die Stellplatzsituation ist im westlichen Teilbereich des "Zentralen Versorgungsbereiches" als befriedigend, im östlichen Ergänzungsbereich als sehr gut zu bezeichnen:

Im westlichen Kernbereich sind tlw. entlang der Ortsdurchfahrt Parkbuchten vorhanden. Die ansässigen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe verfügen zumindest überwiegend über einige wenige Parkplätze. Mit den öffentlichen Stellplätzen im Bereich der Kreisverkehrsanlage Amtdamm und am Schulzentrum (rd. 150 m entfernt) sind insgesamt ausreichend Stellplatzkapazitäten vorhanden (der erstgenannte ist nur am Donnerstag vormittag für den dann stattfindenden Wochenmarkt gesperrt).

⁹ OVG NRW (Az 10 A 1770/09 und 10 D 2/11.NE vom 15.2.2012)

Im östlichen Ergänzungsbereich verfügen die verorteten Lebensmittel- und Fachmärkte mit insgesamt mehr als 600 Parkplätzen überwiegend über großzügige Stellplatzanlagen.

Die ÖPNV-Anbindung des Kernbereichs erfolgt primär über die beiden Bushaltestellen „Hagen-Schulzentrum“ und „Döhrnweg“, die südwestlich des Ortszentrums und am Amtsdamm verortet sind, der Ergänzungsbereich ist durch die Haltestelle „Straßenmeisterei“ am Amtsdamm angebunden. Mehrmals täglich verkehren Buslinien in Richtung Beverstedt, Bremerhaven und Bremervörde. Beide Bereiche sind zudem durch einen Rad/-Fußweg erreichbar.

An der baulichen Struktur des Ortszentrums lässt sich die Einzelhandelsentwicklung der letzten Jahrzehnte in Hagen und dem damit einhergehenden fortschreitenden Flächenbedarf dokumentieren. Aufgrund der kleinteiligen Bausubstanz im westlichen Ortsbereich fand eine gewollte ergänzende Entwicklung in Richtung Osten statt. Hier waren ausreichend große Flächen verfügbar, die eine weitere zeitgemäße Entwicklung des Ortszentrums erlaubten und dieses gleichzeitig entlasteten. Zuletzt wurde im Jahr 2015 der im alten Ortskern ansässige Edeka-Supermarkt (Amtsdamm 29a) an den Standort ‚Am Neumarkt‘ im Ergänzungsbereich verlagert und auf eine marktfähige Größe erweitert. Die derzeit noch leerstehende Ladenfläche am Altstandort soll einzelhandelsseitig entgegen erster Intentionen nicht mehr nachgenutzt werden. Hier soll eine Wohnbebauung, ggf. inkl. einer kleinen Ladeneinheit realisiert werden. Stattdessen wird aufgrund neu verfügbarer Flächenressourcen (ehemaliges Resthof-Areal) die Wiederansiedlung eines Lebensmittelmarkts (beabsichtigt als Lidl-Verlagerung) betrieben.

Der westliche Bereich des Amtsdamms (L134) ist ausgehend von der Querstraße ‚Grüner Weg‘ als historischer Ortskernbereich bis zur Kreuzung Amtsdamm/Gartenstraße durch kleinteilige und verdichtete Baustrukturen mit straßenseitig positionierten Baukörpern gekennzeichnet, die sich östlich bis zum Kassebrucher Weg mit dem dort angesiedelten Raiffeisen Haus- und Gartenmarkt in deutlich geringerer Verdichtung fortsetzen. Der östliche Teilbereich zeigt eine Umkehrung dieses Prinzips aufgrund dominierender großflächiger Ladeneinheiten. Hier sind den ansässigen Lebensmittelmärkten Stellplätze zur Straße hin vorgelagert.

Im westlichen Kernbereich weist der kleinteilige Geschäftsbesatz eine übliche Nutzungsmischung im Periodischen und Aperiodischen Bedarfssegment auf. Im östlichen Ergänzungsbereich sind dagegen vorwiegend Nahversorgungsbetriebe in Form von großflächigen Lebensmittelmärkten sowie flächenextensive Betriebe mit üblicherweise nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten angesiedelt.

Der Shopbereich der Lebensmittelmärkte beschränkt sich daher auf wenige obligatorische Konzessionäre wie Backshops. Eine kleinteilig arrandierte Zentrumsbildung ist dort nicht vorgesehen und stünde dem zentrumsergänzenden Charakter dieses Lagebereichs entgegen. Kleinere Fachmärkte in der Größenordnung ca. 400–800 qm wie (Hol' ab-Getränkemarkt, Naturkostfachgeschäft, Zoofachmarkt, Kik Textil-discount) stehen der Ergänzungsfunktion nicht entgegen, erst recht nicht flächenextensive Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sowie Betrieben aus der Kfz-Branche (Handel, Service).

Der grundzentrale Versorgungsauftrag Hagens wird somit in Arbeitsteilung schwerpunktmäßig durch die am Ergänzungsstandort ansässigen großflächigen Lebensmittelmärkte sowie im Kernbereich durch ergänzenden kleinflächigen periodischen und aperiodischen Einzelhandelsbesatz wahrgenommen.

Insgesamt werden in beiden Teilbereichen des Ortszentrum von Hagen aktuell eine Gesamtverkaufsfläche von knapp 7.200 qm vorgehalten. Davon entfallen rd. 68 % (rd. 4.900 qm VKF) auf nahversorgungsrelevante Sortimente.

Ergänzende zentrentypische Nutzungen (Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen) sind entlang der Straße Amtsdamm und im direkten Umfeld angesiedelt. Der westliche Kernbereich ist durch mehrere gastronomische Nutzungen sowie Dienstleistungen (Sparkasse, Versicherung, Reisebüro, Friseur), das Rathaus sowie das Schulzentrum geprägt. Im östlichen Ergänzungsbereich sind zudem die Hagener Polizeistation sowie ein Friseur und ein Fitnessstudio ansässig.

Fazit

Das Ortszentrum von Hagen im Bremischen weist mit einer räumlichen Unterbrechung von etwa 250 m, eine Gesamtlänge von ca. 1,6 km auf und erstreckt sich entlang der Ortsdurchfahrt L134 vom Grünen Weg im Westen bis zur Kreisverkehrsanlage Am Neumarkt im Osten.

Der "Zentrale Versorgungsbereich" ist im westlichen Bereich (Kernbereich) durch überwiegend kleinteilige Besatzstrukturen und im östlichen Bereich (Ergänzungsbereich) durch großflächige Lebensmittelmärkte ohne nennenswerte vorgelagerte Shopbereiche gekennzeichnet.

Im Kernbereich sind neben dem nicht mehr als Ladengeschäft zu nutzende ehemalige Edeka-Supermarkt nur drei kleinflächige Leerstände lokalisierbar, im Ergänzungsbereich soll der derzeit noch leerstehende ehemalige Aktiv-Discount-Verbrauchermarkt einzelhandelsseitig nachgenutzt werden.

Der Ladeneinzelhandel wechselt sich mit ergänzenden zentrenrelevanten Nutzungen ab und ist für ein ländliches Grundzentrum durchaus typisch unterbrochen, aber auf der gesamten Länge des zweigeteilten Ortszentrums lokalisierbar.

Der Handelsbesatz im Bereich der Nahversorgung weist einen befriedigenden Mix aus Lebensmittelmärkten und Kleinfachhandel auf. Das derzeit nur eingeschränkt in den vorhandenen Lebensmittelmärkten vorgehaltene Drogeriewarenangebot soll durch die geplante Ansiedlung eines leistungsfähigen Drogeriemarkts im Kernbereich signifikant ausgebaut werden.

Insgesamt liegt eine für ein Grundzentrum im ländlichen Raum befriedigende Verknüpfung des gesamten Besatzes innerhalb eines zweigeteilten Versorgungsbereichs bei ausreichender Stellplatzkapazität vor.