

Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Burgdorf

- Endbericht -



Auftragnehmer

Stadt + Handel

Stadt + Handel

Dipl.-Inge. Beckmann und Föhler GbR
Huckarder Str.12
44147 Dortmund

Telefon: (0 231) 8 62 68 90

Fax: (0 231) 8 62 68 91

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Verfasser:

Dipl.-Ing. Ralf M. Beckmann
Bauassessor Dipl.-Ing. Jens Nyhues

Unter Mitarbeit von:

Dipl.-Geogr. Claudia Klaerding
Dipl.-Ing. Tim Stein
cand.-ing. Theresia Hund-Göschel
cand.-ing. Christina Linnhoff

Dortmund, Dezember 2007

Inhalt

1	Kurzfassung.....	3
2	Aufgabenstellung und Methodik	5
2.1	Ausgangslage und Problemstellung.....	5
2.2	Zielsetzung.....	8
2.3	Methodik.....	9
3	Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen	16
4	Markt- und Standortanalyse	23
4.1	Angebotsanalyse.....	23
4.2	Nachfrageanalyse.....	31
4.3	Städtebauliche Analyse und Untersuchung der Standortstruktur.....	40
4.3.1	Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Abgrenzungskriterien	41
4.3.2	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt.....	44
4.3.3	Nahversorgungszentrum Ehlershausen.....	51
4.3.4	Weitere gesamtstädtisch relevante Standortagglomerationen.....	53
4.3.5	Analyse der Nahversorgungsstruktur in Burgdorf.....	55
5	Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Burgdorf.....	61
5.1	Landes- und regionalplanerische Vorgaben zur künftigen Entwicklung des Einzelhandels	61
5.2	Absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale	66
5.2.1	Vorbemerkungen zu den ermittelten Entwicklungspotenzialen	66
5.2.2	Methodik der Potenzialermittlung	67
5.2.3	Entwicklung absatzwirtschaftlicher Rahmenbedingungen	68
5.2.4	Versorgungsauftrag: Zielzentralitäten	74
5.2.5	Absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenpotenziale für Burgdorf	75

5.3	Räumliche Entwicklungsszenarien: Der „Burgdorfer Dreiklang“	78
5.4	Zentren-, Standort- und Nahversorgungskonzept.....	90
5.4.1	Künftige zentrale Versorgungsbereiche	90
5.4.2	Künftige Sonderstandorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe als Ergänzung zur Innenstadt	98
5.4.3	Nahversorgungskonzept.....	100
5.4.4	Zwischenfazit: das gesamtstädtische Zentren- und Standortkonzept	104
6	Instrumentelles Umsetzungs- und Steuerungskonzept.....	106
6.1	Die „Burgdorfer Liste“	106
6.2	Ansiedlungsleitsätze	111
6.3	Standortbewertungen	116
6.4	Planungsrechtliche Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen	116
7	Schlusswort	121
Anhang.....		I
Orientierungswerte für zentrenrelevante Randsortimente gemäß Ansiedlungsleitsatz V		I
Standortbewertungen (Steckbriefe)		IV
Glossar		XXI
Literatur und sonstige Quellen.....		XXVII

1 Kurzfassung

Der Einzelhandel trägt entscheidend zur Vitalität einer Gesamtstadt bei. Einzelhandelsbetriebe verschiedener Art und Größe gewährleisten nicht nur die regional nachfragewirksame Attraktivität des Innenstadtzentrums, sondern auch die wohnortnahe Grundversorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs. Eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur ist daher für die Lebensqualität in der Kommune, für die Ausstrahlung der Kommune in die Region und für die gesamtstädtischen künftigen Entwicklungsperspektiven unerlässlich.

Um eine solche ausgewogene Einzelhandelsstruktur zu sichern und dauerhaft strategisch zu stärken, stellt das vorliegende Einzelhandelskonzept umfangreiche Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung zur Verfügung. Zudem enthält dieses Einzelhandelskonzept Leistungsbau- steine, die für weitere Adressaten von Interesse sein dürften: die Wirtschaftsförderung, die örtlichen Händlergemeinschaften und das Stadtmarketing, die Einzelhändler und Handels- unternehmen, Kunden bzw. Kundenvertreter, Immobilieneigentümer und Ansiedlungsinter- ressierte.

Im Einzelnen wird im Einzelhandelskonzept der aktuelle Zustand der Burgdorfer Einzelhan- delsstruktur für alle relevanten Standorte und für alle angebotenen Warengruppen be- schrieben und bewertet. Ausgehend von dieser empirisch-analytisch abgeleiteten Bewer- tung werden zukünftige absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume für alle Warengrup- pen aufgezeigt. In Verbindung mit empfohlenen strategischen räumlichen Entwicklungsleit- linien (Szenarien) sowie einem Zentren- und Standortkonzept werden darauf aufbauend An- siedlungsleitsätze entwickelt, die vorhabenspezifische Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten vorbereiten. Hierzu werden zudem die Burg- dorfer Liste zentrenrelevanter Sortimente definiert und zur Verfügung gestellt wie auch empfohlene Musterfestsetzungen.

Zusammengefasst stellen sich Angebots- und Nachfrageseite in Burgdorf wie folgt dar:

- eine positive gesamtstädtische Angebotsverteilung, die einen deutlichen Schwer- punkt in der Innenstadt hat, aber auch zunehmend gewichtigere städtebaulich nicht integrierte Standorte erkennen lässt
- ein vielfältiges und aus Kundensicht überwiegend positiv wahrgenommenes Einzel- handelsangebot im Innenstadtzentrum
- starke Nahversorgungsangebote im Innenstadtzentrum, jedoch auch Nahversor- gungsdefizite in mehreren Siedlungsbereichen
- eine hohe Eigenbindung der Kaufkraft insbesondere bei Sortimenten des überwie- gend kurzfristigen Bedarfs bei teilweise niedriger Eigenbindung in einigen anderen Warengruppen
- insbesondere aufgrund der bisher nicht erreichten Zielzentralität ergibt sich für Burgdorf zusätzliches Arrondierungs- und Ansiedlungspotenzial in bestimmten mit- tel- und langfristig nachgefragten Warengruppen
- die Standortfrage gewinnt bei Neuansiedlungen aufgrund der schützenswerten Struktur der zentralen Versorgungsbereiche, der identifizierten Nahversorgungsdefi-

zite und des in anderen Warengruppen nur sehr begrenzten Arrondierungsbedarfs eine zunehmend gewichtige Bedeutung

Hergeleitet aus der Analyse zusätzlicher absatzwirtschaftlicher Ansiedlungsspielräume und verbunden mit räumlich-funktional erarbeiteten Entwicklungsszenarien sollten in Burgdorf die folgenden drei Ziele für eine Fortentwicklung der Einzelhandelsstruktur zugrunde gelegt werden:

- der Schutz und die Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche
- die Sicherung und Ergänzung der wohnortbezogenen Nahversorgung
- die sinnvolle und abgewogene Entwicklung von ergänzenden Sonderstandorten

Aufbauend auf diesem „Burgdorfer Dreiklang“ beinhaltet der Konzeptteil im Wesentlichen folgende Punkte:

- Empfehlungen zu einem zukünftiges Zentren- und Standortkonzept sowie zu auszubauenen Nahversorgungsstandorten
- die Liste der aus den örtlichen Verhältnissen abgeleiteten zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimente
- Ansiedlungsleitsätze zur Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben bzw. für die Verwendung in Bauleitplanverfahren, die einerseits zur schlüssigen Umsetzung der o. g. Zieltrias führen und andererseits gleichzeitig die notwendige Flexibilität hinsichtlich künftig ggf. erforderlicher Einzelfallentscheidungen gewährleisten
- sowie weitere Empfehlungen zu gesondert geprüften Einzelstandorten, zu Handlungsprioritäten hinsichtlich verschiedener Einzelhandelsstandorte und nicht zuletzt zu planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten

Alle Konzeptbausteine zielen auf eine künftige einheitliche wie konsequente Anwendung, was sowohl eine abgewogene Zentren- und Standortentwicklung für die Stadt Burgdorf als auch ein transparentes und zugleich effizientes Verwaltungshandeln erlaubt.

Aufgrund der Tragweite der strategischen Konzeptbausteine für die künftige Stadtentwicklung wurden die Zwischenschritte und die erarbeiteten Empfehlungen nicht allein zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung abgestimmt, sondern in einem breit besetzten begleitenden Arbeitskreis diskutiert. Auf diese Weise wurde sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und die besonderen Belange der Händlerschaft Berücksichtigung finden.

2 Aufgabenstellung und Methodik

2.1 Ausgangslage und Problemstellung

Der Einzelhandel unterliegt seit Jahren einer deutlichen Dynamik. Dieser bundesweit zu verzeichnende Trend ist auch für den Einzelhandelsbestand der Stadt Burgdorf zu erkennen. Ursachen dieser Dynamik bei Einzelhandelsansiedlungen, -verlagerungen und Betriebsaufgaben sind einerseits lokale Strukturmerkmale der Angebots- wie auch der Nachfrageseite, andererseits der bundesweit wirksame Strukturwandel im Einzelhandel mit den unvermindert zu beobachtenden Konzentrationsprozessen auf Unternehmerseite, der Entwicklung neuer Betriebstypen und vor allem den stetig veränderten Standortanforderungen.

Den betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen stehen landesplanerische und städtebauliche Zielvorstellungen auf Basis gesetzlicher Grundlagen verschiedener räumlicher Ebenen und aufgrund politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsanbieter sowie der Investoren in Einklang zu bringen sind. Auch die Stadt Burgdorf möchte sich in den Stand versetzen, die vorhandenen Einzelhandelsstandorte und insbesondere die Innenstadt künftig vor unerwünschten städtebaulich-funktionalen Entwicklungen zu sichern, sie außerdem bedarfsgerecht fortzuentwickeln und Einzelhandelsvorhaben hierzu gezielt sortimentspezifisch, einheitlich und rechtssicher steuern zu können. Ein kommunales Einzelhandelskonzept bietet als Fachbeitrag zur städtischen Bauleit- und Stadtentwicklungsplanung hierzu gezielte Lösungsempfehlungen an.

Mit diesem Bericht liegt der Stadt Burgdorf nunmehr ein solches Einzelhandelskonzept vor, das eine umfassende analytische Ebene – bezogen auf absatzwirtschaftliche Daten der Angebots- und Nachfrageseite wie auch städtebauliche und bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen – mit einer Herleitung der notwendigen räumlich-funktionalen Steuerungsinstrumente für einzelhandelsrelevante Nutzungen verknüpft. Es bezieht darüber hinaus auch die perspektivische Entwicklung sozioökonomischer Parameter in Analyse und Konzeption ein.

Der Bericht stellt zugleich eine Konkretisierung und Vertiefung der auf regionaler sowie kommunaler Ebene bereits vorliegenden Gutachten und Konzepte dar und fasst den intensiven Diskussionsprozess zwischen Politik und Verwaltung, örtlichen und regionalen Einzelhandelsvertretern, Vertretern der Region Hannover sowie dem Gutachterbüro Stadt + Handel zusammen, der während der Erarbeitungsphase zwischen März und Juli 2007 erfolgreich gemeinsam geführt wurde.

Das kommunale Einzelhandelskonzept soll als politisch gestütztes Instrument¹ eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden.

¹ Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes ist die politisch gestützte Bekräftigung des Konzeptes – verbunden mit einer konsequenten künftigen Anwendung. Auf diese Weise entfaltet das Konzept seine Potenziale als Instrument zur Sicherung und strategischen Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Burgdorf, insbesondere des Innenstadtzentrums.

Städtebauliche Einordnung

Kein Stadtzentrum gleicht dem anderem. Jedes verfügt über eine eigene Geschichte, über spezifische städtebauliche Erkennungsmerkmale, über besondere kulturelle Angebote und auch über einen speziellen Mix an Einzelhandelsangeboten. Aus diesem Grunde reisen Menschen so gerne in andere Städte; sie nehmen diese Unterschiede als Erlebnis wahr.

Auch für die ortsansässige Bevölkerung haben das Stadtzentrum und die Neben- bzw. Nahversorgungszentren eine ganz besondere Funktion: die Zentren bieten Versorgungsmöglichkeiten, Bildungsangebote und Dienstleistungen in einer Dichte und in einem atmosphärischen Umfeld an, die in anderen Stadtbereichen in der Regel nicht zu finden sind. Diese Koppelungsattraktivität der Zentren gibt ihnen unter den Besuchsmotiven den Vorrang vor peripheren und weniger dicht genutzten Bereichen. Viele private und öffentliche Investitionen haben über Jahre dazu beigetragen, diese städtische Attraktivität der Zentren – funktionell wie städtebaulich – zu erhalten und zu steigern.

Es besteht insgesamt also ein großes öffentliches wie auch privates Interesse daran, die Funktionsfähigkeit und die lebendige Nutzungsdichte der Innenstädte und der untergeordneten Zentren zu erhalten. Umgekehrt formuliert bedeutet dies, so genannte trading-down-Effekte, Leerstände und einen Attraktivitätsverlust der Zentren zu vermeiden. Zugleich sollen auch weitere bedeutende Einzelhandelsstandorte im Stadtgefüge, etwa Sonderstandorte für großflächige nicht-zentrenschädigende Sortimente, einerseits anbieter- und kundengerecht sowie andererseits unter Berücksichtigung der allgemeinen stadtentwicklungspolitischen Ziele weiterentwickelt werden, sofern sie eine Ergänzung zu den zentralen Einzelhandelsstandorten darstellen.

Ein Einzelhandelskonzept beinhaltet die hierzu erforderlichen Abwägungsgrundlagen und Steuerungsempfehlungen, die durch die kommunale Bauleitplanung und im Rahmen der örtlichen Baugenehmigungsverfahren aufgegriffen werden.

Rechtliche Einordnung

Für die Aufgabe, die zentralen und die ergänzenden Einzelhandelsstandorte zu sichern und fortzuentwickeln, tragen viele Schultern die Verantwortung: Immobilienbesitzer, Händler, Gastronomen, Kulturschaffende, die Bürger. Insbesondere aber die Steuerung des Einzelhandels obliegt der Hoheit der Kommune: durch das Bau- und Planungsrecht ist sie mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtisch gewinnbringender Grundsätze 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 und Besucher interessanten Nutzungsmix der Innenstadt, in den Nebenzentren und an den 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 das Steuern im Einzelfall auch die Untersagung oder die Einschränkung eines Vorhabens bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt. So ist zum Beispiel zur sortimentspezifischen Handhabung von Vorhaben ein bloßer Rückgriff auf landesweite Sortimentslisten nicht aus-

reichend. Vielmehr hat die planende Gemeinde sortimentspezifisch darzulegen, welche aktuellen und insbesondere örtlichen Gründe jeweils für oder gegen ein Einzelhandelsvorhaben sprechen.² Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen stets städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche (etwa die Burgdorfer Innenstadt oder relevante untergeordnete Zentren) gehört.

Die empfohlenen Steuerungsinstrumente des Einzelhandelskonzeptes, die als Grundlage der Bauleitplanung dienen, müssen hinreichend bestimmt bzw. bestimmbar und daher abschließend sein. Sortimentslisten, welche die Begriffe „insbesondere“, „zum Beispiel“ bzw. „beispielsweise“ enthalten, sind auch im Sinne der gängigen Rechtsprechung nicht hinreichend präzise und könnten zur bauleitplanerischen Steuerung nicht verwendet werden. Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Einzelhandelskonzept sind schließlich die Anforderungen des BauGB, der BauNVO, des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen in der aktuellen sowie in der Entwurfsfassung der Neuaufstellung, des Regionalen Raumordnungsprogramms der Region Hannover sowie der aktuellen Rechtsprechung.

Der Bundesgesetzgeber hat mit der diesjährigen Novelle des BauGB den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung weiter gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie neuerdings auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar.

Auch im Regionalen Raumordnungsprogramm wird im Rahmen eines Grundsatzes zum Regelungsgegenstand der Zentralen Orte und zentralörtlichen Funktionen die Aufstellung von Einzelhandelskonzepten explizit gefordert. Die Konzepte sollen den Kommunen als weitere Entscheidungsgrundlage zur Einzelhandelsentwicklung und raumordnerischen Beurteilung dienen.³

Wirtschaftliche Einordnung

Die wirtschaftliche Bedeutung eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes sollte nicht überschätzt werden; ein solches Konzept stellt überwiegend ein im Kern stadtplanerisches Instrument dar. Dennoch können Einzelaspekte eine besondere Grundlage für die kommunale Wirtschafts- und Standortförderung bilden. Hierzu enthält ein Einzelhandelskonzept beispielsweise Aussagen und Bewertungen zu einzelhandelsbezogenen Ansiedlungspotenzialen oder zur Optimierung der Standortqualität und -vermarktung. Nicht zuletzt bieten die erarbeiteten Inhalte und ihre konsequente Anwendung eine Erhöhung der Investitionssicherheit – sowohl für bereits langjährig ansässige Einzelhändler als auch für ansiedlungsinteressierte Investoren.

² Zu dieser Anforderung liegt eine gefestigte landesgerichtliche Rechtsprechung vor, so z.B. OVG Münster, Urteil 7A D 92/99.NE vom 03.06.2002, gleichlautend auch VGH Baden-Württemberg, Urteil 8 S 1848/04 vom 02.05.2005.

³ Vgl. Region Hannover 2005: S. 11

Aufgrund der beschriebenen Bedeutung für die Standortentwicklung ist es ein Hauptanliegen eines jeden qualitativen umsetzungsbezogenen Einzelhandelskonzeptes, auch die relevanten Wirtschaftsakteure in den Erarbeitungsprozess frühzeitig einzubeziehen. Vertreter des Einzelhandels sind daher, wie angedeutet, in den ergänzend zur Analyse und Konzeption stattfindenden Diskussionsprozess zwischen Politik, Verwaltung und Fachgutachtern eingebunden.

2.2 Zielsetzung

Das Ziel des kommunalen Einzelhandelskonzeptes besteht darin, der Stadt Burgdorf eine aktuelle, fachlich fundierte und empirisch abgesicherte Entscheidungsbasis sowie Empfehlungen

- zur planungsrechtlichen Beurteilung neuer Einzelhandelsvorhaben
- zur Sicherung und Weiterentwicklung der Innenstadt
- zur Sicherung und Ergänzung der wohnortnahen Grundversorgung
- zum Umgang mit den bestehenden Bebauungsplanfestsetzungen
- für künftige Bauleitplan-Aufstellungs- und Änderungsverfahren
- zur Steuerung und Begrenzung innenstadtrelevanter Randsortimente
- und nicht zuletzt für die interkommunale Abstimmung und die kommunale Abwägung

zur Verfügung zu stellen.

Hierzu ist es unter anderem notwendig, Leitlinien und Grundsätze der künftigen Einzelhandelsentwicklung zu erarbeiten, mit relevanten Vertretern zu erörtern und abzustimmen. Ebenso ist eine Burgdorfer Sortimentsliste zu erstellen. Alle Entscheidungsgrundlagen und Empfehlungen sind auf Basis der bestehenden Daten zum regionalen Einzelhandelskonzept, zum bisherigen Stadtmarketing sowie unter Berücksichtigung des BauGB, der BauNVO sowie der aktuellen Rechtsprechung zu entwickeln.

Im Einzelnen werden folgende Untersuchungsfragen verfolgt:

- Welche interkommunal wirksamen angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sind für die Einzelhandelsstruktur bedeutsam? Welche sozioökonomischen Kenngrößen sind für die künftige Einzelhandelsentwicklung zu berücksichtigen? Welche Rahmenvorgaben sind aus dem regionalen Einzelhandelskonzept zu berücksichtigen?
- Wie stellt sich die aktuelle Angebots- und Nachfragesituation in der Stadt Burgdorf sortiments- und standortspezifisch dar? Welche Einzugsbereiche lassen sich im näheren wie auch weiteren Umfeld feststellen?
- Wie stellen sich die städtebaulich-funktionalen Rahmenbedingungen für den Einzelhandel im Innenstadtzentrum sowie in den sonstigen integrierten sowie städtebaulich nicht integrierten Lagen dar? Welche städtebaulichen Potenziale und Defizite

gibt es hierfür, und welche Stärken und Schwächen weist Burgdorf als Einkaufsstandort gesamtstädtisch sowie standortbezogen auf?

- Welche Bereiche des Siedlungsgebietes sind aktuell nicht ausreichend mit Nahversorgungsangeboten versorgt und in welchen Bereichen droht die Nahversorgungsfunktion kurz- bis mittelfristig wegzubrechen? Welche Strategien und Einzelmaßnahmen sind zur flächendeckenden dauerhaften Nahversorgung der Wohnbevölkerung sowohl am Hauptort als auch in den Ortslagen vorzunehmen?
- Wie ist die Kommune hinsichtlich der bauleitplanerischen Instrumente aufgestellt? Welche bau- und planungsrechtlichen Aspekte und Regelungsvorschläge sollten künftig Berücksichtigung finden?

Dieses Einzelhandelskonzept kann im Rahmen der genannten Zielstellung daher nicht die Funktion eines (interdisziplinären) Stadtentwicklungskonzeptes, eines Innenstadtkonzeptes oder eines Masterplans zur Wirtschaftsentwicklung übernehmen. Diese Leistungen bleiben anderen Untersuchungen vorbehalten.

2.3 Methodik

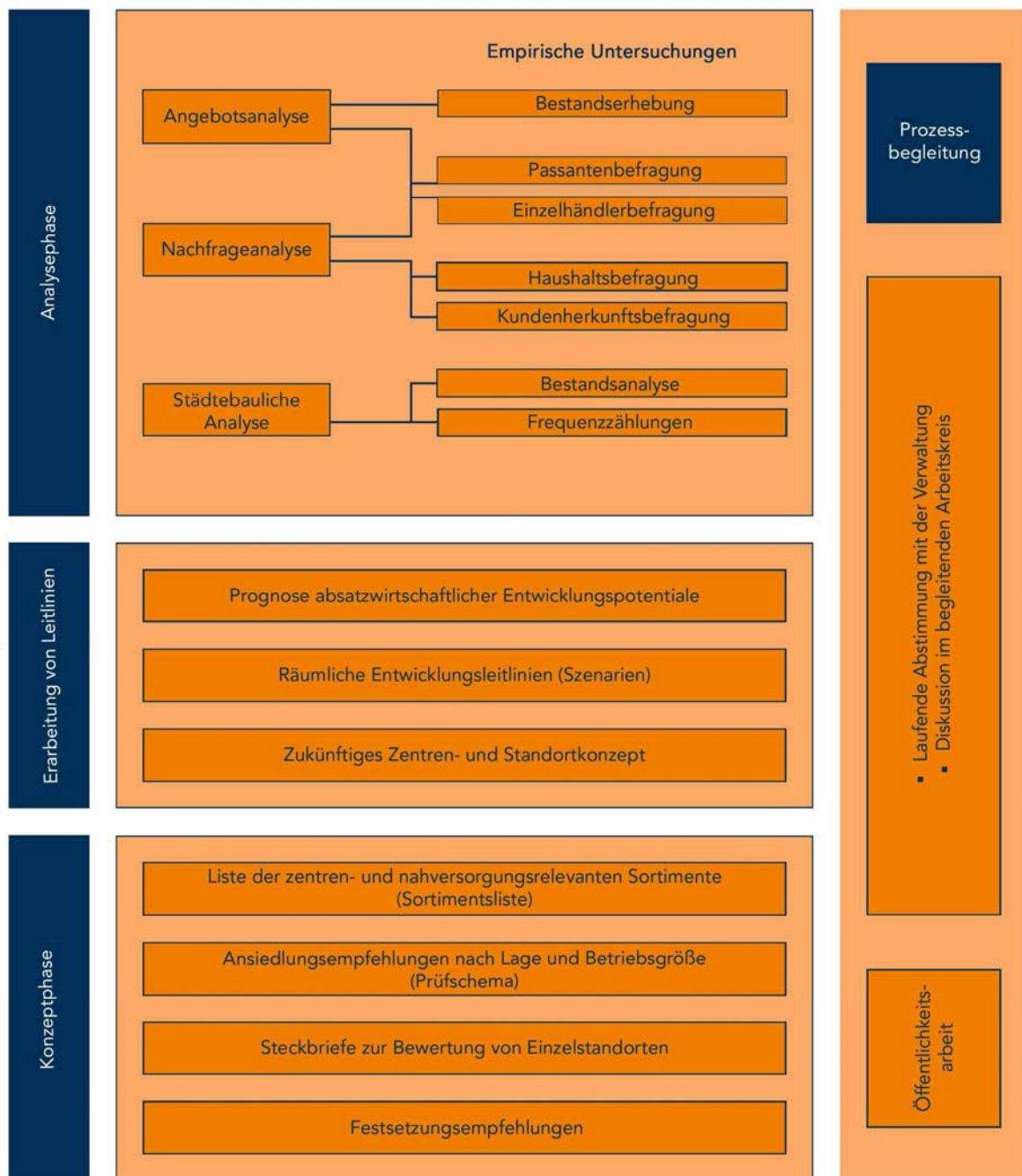
Um diese Zielsetzung zu erreichen, sind verschiedene aufeinander folgende Erarbeitungsschritte erforderlich. In diese Erarbeitungsschritte sind analytische und bewertende Leistungsbausteine eingebunden, die wiederum auf mehrere primärstatistische empirische Erhebungen zurückgreifen.

Die Herleitung des Einzelhandelskonzeptes gliedert sich in die drei Abschnitte „Analysephase“, „Erarbeitung von Leitlinien“ und „Konzeptphase“. Ein vierter Abschnitt („Prozessbegleitung“) findet kontinuierlich parallel statt. Die einzelnen Leistungsbausteine werden in der folgenden Abbildung grafisch veranschaulicht; die Grafik gibt gleichzeitig die Gliederung des vorliegenden Berichts wieder.

Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurden im Rahmen dieses Einzelhandelskonzeptes folgende empirische Bausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt:

- Bestandserhebung Einzelhandel (sowie in Zentren: ergänzende Zentrenfunktionen)
- Bestandsanalyse Städtebau einschließlich Frequenzzählung
- Passantenbefragung
- Einzelhändlerbefragung
- Kundenherkunftserhebung
- Telefonische Haushaltsbefragung

Abbildung 1: Erarbeitungsschritte Einzelhandelskonzept



Quelle: eigene Darstellung

Sowohl die Betriebe selbst als auch die Einzelhändler, Kunden, Passanten und Haushalte in Burgdorf standen im Fokus der Erhebungen; die relevanten Daten wurden anhand von Betriebsbegehungen, persönlichen Befragungen sowie durch Aushändigung von Fragebögen, Zählungen und telefonischen Umfragen ermittelt. Alle Erhebungen wurden vom 09.03. bis einschließlich zum 17.03.2007 durchgeführt. Durch die unterschiedlichen empirischen Herangehensweisen kann ein breites Spektrum an relevanten Daten für das Einzelhandelskonzept der Stadt Burgdorf gewonnen werden. Die tatsächlichen Angebots- und Nachfrageverhältnisse der Einzelhandelsbetriebe sind auf diese Weise umfassend und detailliert abgebildet und ermöglichen eine genaue, sortimentspezifische Steuerung der zukünftigen

Einzelhandelsentwicklung in Burgdorf. Weiterhin wird durch die Aufnahme der städtebaulichen Struktur und Zuordnung der Betriebe zu städtebaulichen Lagen ein räumlicher Bezug hergestellt, der eine Lenkung der räumlichen Entwicklung von Einzelhandelsstandorten in Burgdorf zulässt.

Tabelle 1: Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine

	Bestandserhebung	Haushaltsbefragung	Händlerbefragung	Passantenbefragung	Kundenherkunfts-erhebung
Datengrundlage	Erhebung durch Stadt + Handel	Erhebung durch ein spezialisiertes Meinungsforschungsinstitut (320 Bürger befragt)	Schriftliche Befragung aller Einzelhandelsbetriebe (rd. 60 Rückläufe)	Erhebung durch Stadt + Handel (303 Passanten befragt)	Kundenherkunfts-erhebung durch 20 Einzelhandelsbetriebe
Zeitraum	10. + 11. KW 2007	10. + 11. KW 2007	10. + 11. KW 2007	10. + 11. KW 2007	11. KW 2007
Methode	Erhebungsbogen	telefonische Befragung	Fragebogen	Fragebogen	Erhebungsbogen
Inhalt	Standort Verkaufsfläche Öffnungszeiten Sortiment	Einkaufsort nach Sortiment Angebotslücken Veränderung bei der Wahl der Einkaufsorte	Angaben zum Betrieb Umsatz / -herkunft Einschätzung zur Einzelhandels-situation	Kundenherkunft nach Sortimenten Kopplung mit Markteinkäufen Angebotslücken Angebotsqualität des Einzelhandels	Erhebung der Kundenherkunft in ausgewählten repräsentativen Betrieben

Quelle: eigene Darstellung

Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe

Die Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe ist für die Stadt Burgdorf flächendeckend durchgeführt worden; es liegt somit eine Vollerhebung des Ladeneinzelhandels vor. Wegen der grundsätzlichen Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen sind neben dem Ladeneinzelhandel auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z. B. Metzger, Bäcker), Tankstellenshops sowie Kioske erfasst bzw. überprüft worden. Darüber hinaus sind Ladenleerstände – soweit eine vorherige Einzelhandels- oder Dienstleistungsnutzung erkennbar war – als wichtiger Indikator der Einzelhandelsstruktur und städtebaulicher Implikationen in zentralen Bereichen aufgenommen worden.

Die vom Büro Stadt + Handel durchgeführte Bestandserhebung aktualisiert und ergänzt die bereits vorliegenden Daten des regionalen Einzelhandelskonzeptes im Hinblick auf zwei zentrale Messgrößen: Zum einen werden die Warensortimente differenzierter aufgeschlüss-

selt und ermöglichen so mit Blick auf die Identifizierung zentrenrelevanter Sortimente eine hinreichend konkrete Steuerung des Einzelhandels. Zum anderen werden die Verkaufsflächen der bestehenden Anbieter detailliert erfasst, um die tatsächlichen Angebotsverhältnisse sowohl der Kern- als auch Nebensortimente realitätsnah abbilden zu können.

Zur Ermittlung der Verkaufsflächen sind Betriebsbegehungen durchgeführt worden; die Gesamtverkaufsfläche (VKF) ist differenziert nach innen und außen liegender VKF ermittelt worden. Dabei ist je nach Situation entweder die persönliche Befragung des Personals bzw. des Inhabers / Geschäftsführers oder die eigenständige Vermessung der VKF in Betracht gezogen worden. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts⁴ vom November 2005 findet dabei Anwendung. Persönlich erfragte Verkaufsflächen wurden grundsätzlich auch auf ihre Plausibilität hin überprüft und ggf. modifiziert. Eine Schätzung von Verkaufsflächen ist nur im Ausnahmefall vorgenommen worden und entsprechend kenntlich gemacht, wenn etwa trotz mehrmaliger Zugangsversuche zu einem Ladengeschäft eine Messung oder Befragung nicht möglich war (z.B. bei Ladenleerständen wegen Betriebsaufgaben).

Ergänzend zu den Sortimenten und der Verkaufsfläche wurden außerdem die städtebauliche Lage jedes Betriebs sowie die Öffnungszeiten notiert. Diese Daten sind zur Bewertung und Optimierung der Einzelhandelsstruktur im Rahmen des Empiriebausteins der Bestandserhebung unerlässlich.

Bestandsanalyse Städtebau sowie Frequenzzählungen

Für die Innenstadt und die bedeutsamen sonstigen Standorte erfolgt eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen orientierte städtebauliche Analyse. Stärken und Schwächen sämtlicher relevanter Einkaufsstandorte werden dabei herausgestellt. Ein wesentlicher Aspekt ist angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt. Eine solche städtebaulich-funktional hergeleitete Abgrenzung ist die Basis der zu überprüfenden und zu aktualisierenden Burgdorfer Sortimentsliste und der zukünftigen räumlichen Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen und muss daher aus dem regionalen Einzelhandelskonzept im Zusammenhang sämtlicher Einzelhandelsstandorte von Burgdorf für ein kommunales Einzelhandelskonzept fortgeführt werden.

Zur methodischen Untermauerung der Bestandsanalyse wurden an ausgewählten Standorten in zentralen Lagen Frequenzzählungen durchgeführt. Sie zielen auf drei Gesichtspunkte: Die gewonnenen Daten dienen zum einen der Analyse städtebaulicher und funktioneller Angebotsstrukturen; zum anderen leisten sie einen Beitrag zur Ermittlung städtebaulicher Handlungsfelder im Rahmen eines kommunalen Einzelhandelskonzepts. Die erhobenen Daten finden auch bei der Bewertung des städtebaulichen Erfolgs von zukünftigen Vorhaben im Sinne des kommunalen Einzelhandelskonzepts Anwendung. Denn durch Nachuntersuchungen können die vorliegenden mit den neu gewonnenen Informationen aus der Frequenzzählung verglichen werden.

⁴ Vgl. BVerwG, Urteil 4 C 10.04 vom 24.11.2005

Die Frequenzzählungen fanden an vier Werktagen statt, wobei unter diesen vier Erhebungstagen zwei Markttage waren. Die Zählungen wurden täglich mehrfach zu verschiedenen Tageszeiten durchgeführt, so dass insgesamt die Ermittlung einer durchschnittlichen Passantenfrequenz repräsentativ ist einerseits für den Wochendurchschnitt sowie für den Tagesverlauf andererseits.

Die Erfassung der Einzelhandelsbetriebe im Zusammenhang mit einer städtebaulich-funktional begründeten Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche bildet das Kernstück zukünftiger sortimentspezifischer räumlicher Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

Passantenbefragung

Die Passantenbefragung fand in der 10. und 11. Kalenderwoche 2007 auf Basis eines standardisierten Fragebogens statt. An vier verschiedenen Werktagen und zu unterschiedlichen Tageszeiten wurden insgesamt 303 Passanten befragt. Um die Repräsentativität der Umfrage zu gewährleisten und ein auf alle Tage der Woche anwendbares Ergebnis wiederzugeben, befanden sich unter den Befragungstagen ein Samstag, zwei Markttage und ein normaler Werktag. Die Befragung wurde an den zentralen Handelslagen in der Burgdorfer Innenstadt vorgenommen. Zusätzlich führte das Büro Stadt+Handel rund 20 % der Befragungen an Einzelhandelsstandorten außerhalb des Stadtzentrums durch, um die Aussagekraft für die Gesamtstadt zu erhöhen. Die Anteile an den Geschlechtern verteilten sich repräsentativ gleichmäßig mit einem erwartungsgemäß leichten Überhang der weiblichen Personen. Ebenso wurden die Anteile der Altersgruppen bei der Befragung repräsentativ wiedergegeben.

Die Passantenbefragung dient vorrangig der Erfassung der Kundenherkunft in Burgdorf. Zudem lassen sich auch Rückschlüsse bezüglich der Kopplungsaktivitäten zwischen den Befragungsorten einerseits und dem Wochenmarkt in Burgdorf andererseits ziehen.

Neben den am Erhebungstag gekauften Sortimenten oder Kaufabsichten sowie der Herkunft bzw. dem Wohnort der Befragten wurden auch qualitative Einschätzungen der Passanten abgefragt. Hierbei handelt es sich zum einen um Defizite des bestehenden Warenangebots der Einzelhändler; zum anderen wurden das Einzelhandelsangebot, die Aufenthaltsqualität und die Parkmöglichkeiten der Kernstadt durch die Passanten bewertet.

Einzelhändlerbefragung

Die Einzelhändlerbefragung ist für das Einzelhandelskonzept der Stadt Burgdorf von hoher Bedeutung. Anhand der Befragung werden Informationen gewonnen, die weder allein durch die Bestandsaufnahme noch durch die Passanten- und Haushaltsbefragungen ermittelt werden können.

Die Befragung der Einzelhändler erfolgte zum einen flächendeckend postalisch und stellt somit neben der Bestandsaufnahme der Einzelhandelsbetriebe eine weitere Vollerhebung dar. Jedem Händler wurde – vorab durch Pressemitteilungen in verschiedenen lokalen Medien in Burgdorf informiert – ein standardisierter Fragebogen zugesandt. In Ergänzung dazu sind zum anderen ausgewählte Einzelhändler in einem persönlichen leitfadengestütz-

ten Gespräch zur Einzelhandelssituation befragt worden. Die Bewertungen der Händler werden so für die Gutachter aufgrund des Argumentationszusammenhangs nachvollziehbar und transparenter als es durch die schriftliche Befragung mit dem Fragebogen möglich ist.

Im Rahmen der flächendeckenden Erhebung sind sowohl betriebsbezogene Daten als auch Einschätzungen zur Qualität der Einzelhandelsstruktur und Aufenthaltsqualität des Stadtzentrums abgefragt worden. Somit werden neben statistischen Kenngrößen wie Betriebsgröße, Anzahl der Mitarbeiter oder Umsatzzahlen und -veränderungen vorwiegend qualitative Bewertungen der Einzelhändler ermittelt. Die Informationen werden vertraulich behandelt und für die weitere Verarbeitung im Hinblick auf den Betriebsnamen anonymisiert.

Kundenherkunftserhebung

Die Kundenherkunftserhebung ist als qualitative Ergänzung der Passantenbefragung zu verstehen. Sie dient der sortimentsgruppenspezifischen Ermittlung des Einzugsgebiets von Burgdorf im Allgemeinen; im Speziellen können darüber hinaus Rückschlüsse auf die Einzugsbereiche einzelner Standorte und sortimentspezifisch differenzierte Einzugsbereiche gezogen werden. Für die Positionierung der Stadt Burgdorf im Standortwettbewerb insgesamt ist die Kundenherkunftserhebung somit von hoher Bedeutung.

Für die Kundenherkunftserhebung wurden 20 Einzelhandelsbetriebe in Burgdorf um ihre Mithilfe gebeten. Nach Geschäftsgröße, Sortimentszusammensetzung und innerstädtischer Lage gezielt ausgewählte Betriebe haben über den Zeitraum einer vollen Woche die Herkunft ihrer Kunden in bei ihnen ausliegenden Erhebungsbögen erfasst.

Haushaltsbefragung

Im Rahmen der Haushaltsbefragung wurden telefonische Interviews mit 320 Bürgern geführt und somit ein Prozent der Einwohner der Stadt Burgdorf erfasst. Die Bevölkerungsverteilung innerhalb von Burgdorf ist dabei für die Befragungstreuung äquivalent berücksichtigt worden. Die Befragung wurde von einem darauf spezialisierten Marktforschungsunternehmen mittels eines standardisierten Fragebogens durchgeführt.

Anhand der Haushaltsbefragung werden auf repräsentative Weise Daten des räumlichen Versorgungsverhaltens der Wohnbevölkerung nach Sortimenten differenziert gewonnen. So können Rückschlüsse hinsichtlich sortimentspezifischer örtlicher und überörtlicher Kaufkraftströme und ggf. deren Veränderungen in den letzten Jahren gezogen werden. Durch die Haushaltsbefragung werden insbesondere Aussagen zu potenziell aktivierbaren Kaufkraftpotenzialen aus Burgdorf selbst getroffen und mit Blick auf die Nahversorgungsstruktur Kaufkraftflüsse zwischen den Burgdorfer Stadtteilen ermittelt. Die proportional zu den Einwohnerzahlen der Stadtteile durchgeführte Befragung dient zudem der Prüfung und Benennung von Versorgungslücken der Nahversorgung in den Ortsteilen. In Verbindung mit der Angebotsanalyse bildet die Haushaltsbefragung somit die wesentliche Grundlage zur Bewertung zukünftiger absatzwirtschaftlicher Entwicklungen zur Standortsicherung und Standortstrukturentwicklung der Nahversorgungsanbieter.

Darüber hinaus werden die Daten bezüglich der Kaufkrafteigenbindung und Kaufkraftabflüsse aus Burgdorf für die weiteren Berechnungen angewendet. Sie geben Aufschluss über

die Validität der gesamten Datenbasis einerseits und die Analyse der perspektivischen Entwicklungsmöglichkeiten sowie der darauf basierenden konzeptionellen Aussagen andererseits, sowohl was die Nahversorgung angeht als auch die sonstigen (innenstadtrelevanten bzw. nicht-innenstadtrelevanten) Einzelhandelsangebote.

Prozessbegleitung durch einen Arbeitskreis

Neben den laufenden Abstimmungsgesprächen zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung wurde ein prozessbegleitender Arbeitskreis während der Erstellungsphase des Einzelhandelskonzepts eingerichtet. Diese enge Einbindung relevanter Akteure gewährleistet, dass alle notwendigen Informationen in das Einzelhandelskonzept einfließen und sämtliche Zwischenschritte mit einem breiter besetzten Gremium diskutiert wurden. Insgesamt hat der begleitende Arbeitskreis dreimal getagt. Vertreter folgender Institutionen wurden zur Teilnahme durch die Stadt Burgdorf eingeladen:

Für die Politik:

- Vertreter der Ratsfraktionen in Burgdorf

Für den Einzelhandel (in alphabetischer Reihenfolge):

- Vertreter des Aktionskreises Einkaufsstadt Burgdorf e. V.
- Vertreter des Einzelhandelsverbands Harz-Heide e. V.
- Vertreter der Industrie- und Handelskammer Hannover
- Vertreter des Stadtmarketing Burgdorf e. V.

Für die Regionalplanung:

- Vertreter der Region Hannover, Team Regionalplanung

An jeder Sitzung haben der Bürgermeister sowie die zuständigen Vertreter der Verwaltung und des Gutachterbüros teilgenommen.

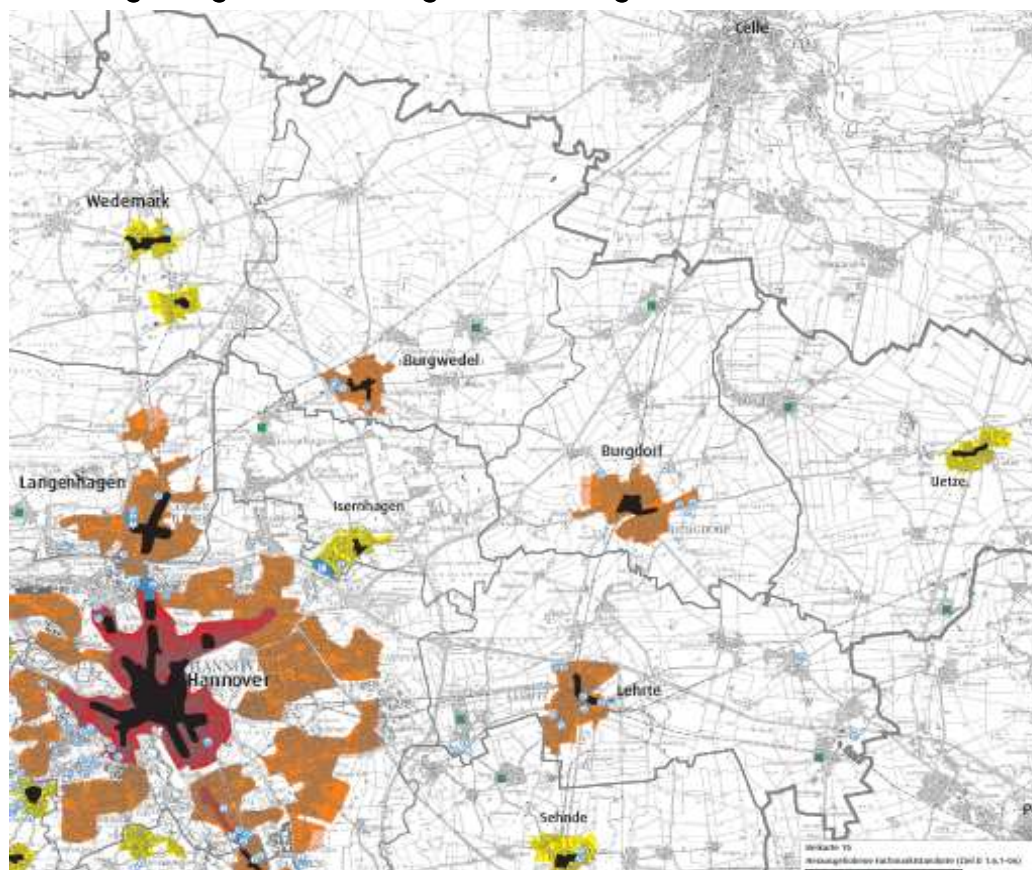
3 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen

Relevante Standortfaktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur werden nachfolgend vorgestellt. Weitere angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen und Entwicklungstrends, wie etwa die Bevölkerungsprognose und die Entwicklung der Kaufkraftgrößen, werden in Kapitel 5.2 näher erläutert.

Lage, Siedlungsstruktur und Einwohnerverteilung

Das Mittelzentrum Burgdorf liegt im nordöstlichen Umland des Oberzentrums Hannover. Trotz der Lage in einem Agglomerationsraum und einer grundsätzlich hoch verdichteten Region wird Burgdorf von der Bertelsmann Stiftung als Stadt im ländlichen Raum klassifiziert⁵. Landesplanerisch wird die Region Hannover als Ganzes dagegen als „Ordnungsraum“ festgelegt; „ländliche Räume“ im Sinne der Landesplanung bestehen in der Region Hannover nicht, wenngleich Burgdorf mehrere „ländlich strukturierte Siedlungen“ aufweist.⁶

Abbildung 2: Lage der Stadt Burgdorf in der Region Hannover



Quelle: Region Hannover: RROP Hannover 2005; Beikarte 1 a

⁵ Bertelsmann Stiftung 2005, S. 3

⁶ Vgl. RROP 2005, S. 3 und 13 f.

Im Hinblick auf die Siedlungsstruktur zeichnet sich die Stadt Burgdorf durch einen zusammenhängenden, zentrenbildenden Siedlungskörper einerseits (vgl. vorstehende Abbildung) und mehrere Dorflagen außerhalb dieses Hauptsiedlungsbereichs aus. Neben dem zentrenbildenden Stadtteil Burgdorf bestehen neun weitere Stadtteile: Beinhorn, Dachtmissen, Heeßel, Hülptingsen, Otze, Ramlingen-Ehlershausen, Schillerslage, Sorgensen und Weferlingsen.

Vom Stadtkern aus liegen die Stadtteile Sorgensen und Schillerslage in nur etwa 2 bis 2,5 km Entfernung; Dachtmissen, Otze, Beinhorn und Weferlingsen sind in einem Radius bis etwa 5 km vom Bahnhof Burgdorf erreichbar. Der Stadtteil Ramlingen-Ehlershausen ist mit rund 7,5 km am weitesten entfernt gelegen. Zum benachbarten Oberzentrum Hannover einerseits und nach Celle in nördlicher Richtung andererseits beträgt die Entfernung vom Stadtzentrum jeweils etwa 17 km. Das nächstgelegene Mittelzentrum in östlicher Richtung stellt Gifhorn in etwa 35 km Entfernung dar. Westlich schließt sich unmittelbar das Mittelzentrum Großburgwedel, südlich das Mittelzentrum Lehrte sowie südöstlich das Mittelzentrum Peine an.

Tabelle 2: Einwohner in den Stadtteilen

Untersuchungsgebiet/Stadtteil	Einwohner	Anteil (%)
<i>Kernstadt</i>	22.539	70,9
Innenstadt und –Nordost	6.945	21,9
Südstadt	8.962	28,2
Weststadt	6.632	20,9
<i>Ortsteile</i>		
Ramlingen-Ehlershausen	3.485	10,9
Otze	1.806	5,7
Heeßel	1.089	3,4
Schillerslage	937	2,9
Hülptingsen	562	1,8
Sorgensen	543	1,7
Dachtmissen	431	1,4
Weferlingsen	254	0,8
Beinhorn	132	0,4
<i>Gesamt</i>	<i>31.778</i>	<i>100</i>

Quelle: Stadt Burgdorf, Stand Feb. 2007, unveröffentlichtes Dokument

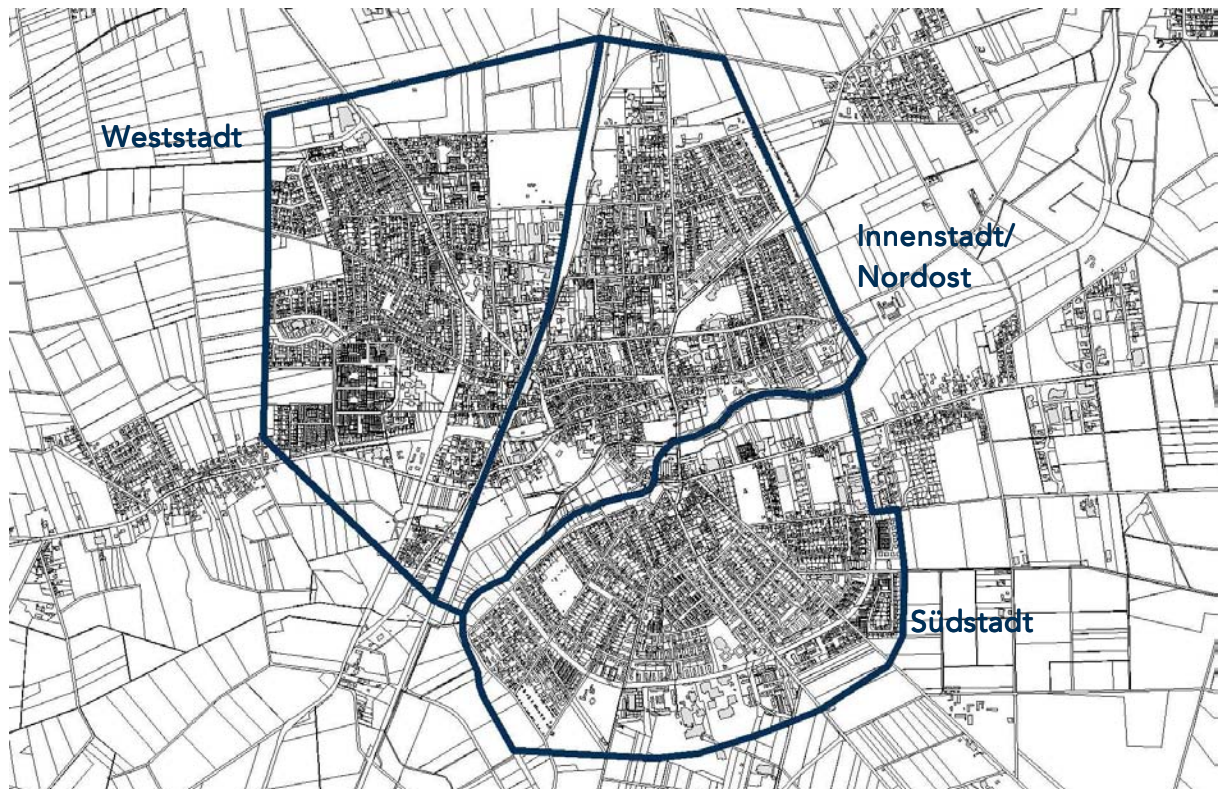
In der Stadt Burgdorf leben zum 22.02.2007 etwa 31.800 Einwohner (vgl. voranstehende Tabelle). Die Mehrheit der Bevölkerung lebt in der Kernstadt. Werden die Bewohner in Heeßel und Hülptingsen dazu addiert, so leben im zentralörtlichen Standortbereich der

Stadt (s. u.) rund drei Viertel der Einwohner. Jeder Zehnte wohnt im Stadtteil Ramlingen-Ehlershausen, etwa weitere 6 % der Bewohner haben in Otze ihren Wohnsitz. Beinhorn, Weferlingsen, Dachtmissen, Sorgensen und Schillerslage zählen hingegen zu den Stadtteilen mit jeweils weniger als 1.000 Einwohnern.

Aufgrund der räumlichen Nähe zum Stadtzentrum sind sowohl Heeßel als auch Hülptingsen dem zentralörtlichen Standortbereich von Burgdorf zuzuordnen; diese drei Stadtteile bilden auch gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm den zusammenhängenden Siedlungsschwerpunkt.

Die Kernstadt wird im Rahmen des Einzelhandelskonzepts weiter in drei siedlungsstrukturell weitgehend eigenständige sowie flächen- und bevölkerungsbezogen etwa vergleichbare Untersuchungsgebiete unterteilt: (1) Burgdorf Innenstadt und Nordost als innerstädtische Stadtteile östlich der Bahn und nördlich der Aue, (2) Südstadt (südlich der Aue, bis einschließlich Ostlandring im Osten) und (3) Weststadt (Siedlungsgebiet westlich der Bahn).

Abbildung 3: Der Hauptort Burgdorf und dessen drei relevante Untersuchungsgebiete



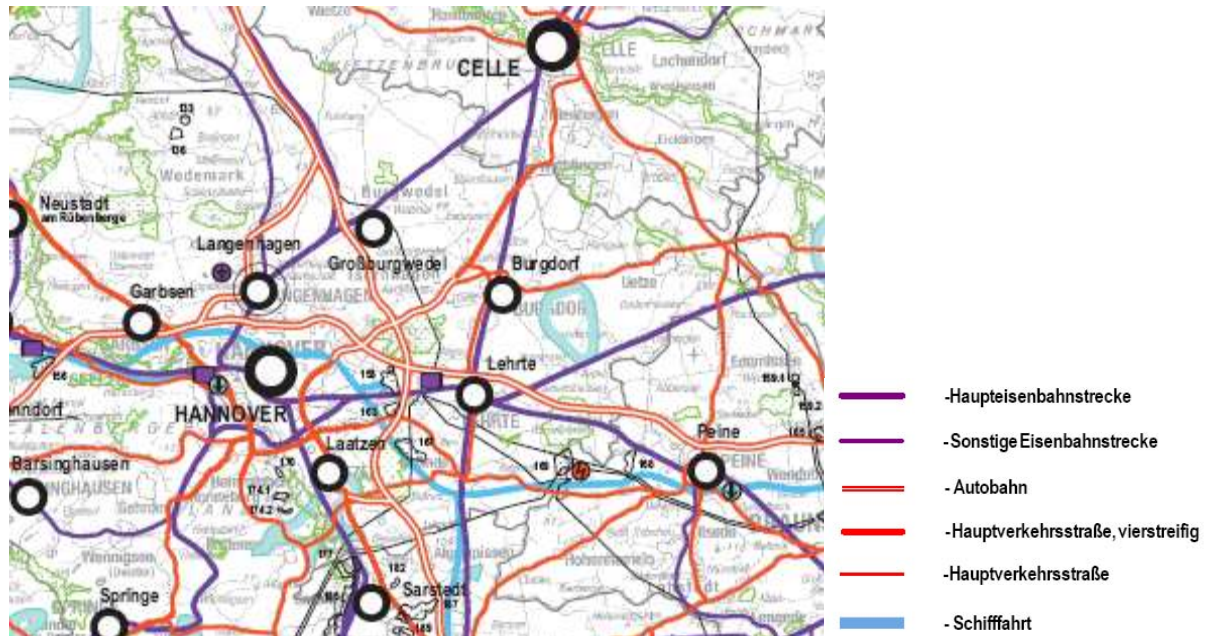
Quelle: : eigene Darstellung; Kartengrundlage: ALK-Rasterdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © VKV; ohne Maßstab

Verkehrsinfrastruktur

Die Verkehrsinfrastruktur setzt sich aus den Anbindungen für den motorisierten Individualverkehr einerseits und für den öffentlichen Personennahverkehr bzw. Schienenverkehr andererseits zusammen. Im Folgenden werden auch hier die Verkehrsinfrastrukturen innerhalb der Stadtgrenzen als auch darüber hinaus gehend betrachtet. Durch die räumliche Nähe zu Hannover ist Burgdorf sehr gut an das überregionale Straßennetz angebunden. In südlicher Richtung besteht durch die Anschlussstelle Lehrte eine Anbindung an die BAB 2, die den

Korridor Berlin-Braunschweig-Hannover-Bielefeld bedient. Von Hannover aus ist außerdem über die BAB 7 Anschluss an die Korridore in Richtung Hamburg und Kassel gewährleistet. Burgdorf ist im Westen durch eine eigene Anschlussstelle über die BAB 37 erreichbar, die vor allem den Norden Hannovers bedient. Ferner ist Burgdorf durch die Bundesstraße 3 an das Oberzentrum Celle und die in nördlicher Richtung gelegenen Orte angebunden.

Abbildung 4: Verkehrsanbindungen in Burgdorf und der Region



Quelle: Niedersächsischer Landtag 2007: Anlage 2

Die Burgdorfer Kernstadt wird auch im öffentlichen Personennahverkehr durch Linien des Stadtverkehrs sowie die zum Bahnhof Burgdorf laufenden Regionalbuslinien erschlossen. Aus dem Nahverkehrsplan 2003 geht allerdings eine im Vergleich zu den übrigen Mittelzentren der Region Hannover eher mittelmäßige Erreichbarkeit der Einwohner hervor. 65 % der Bewohner in Burgdorf werden durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen, während beispielsweise der Wert für Lehrte und Springe mindestens 85 % beträgt.⁷

Darüber hinaus ist die Stadt Burgdorf durch einen Bahnhof in der Kernstadt sowie zwei Haltepunkte in den Stadtteilen Otze und Ehlershausen an das Schienennetz der Deutschen Bahn angebunden. Die Stadt Burgdorf ist somit auch an die bundesweit verkehrenden Schnellzüge ab Hannover Hbf angeschlossen. Eine vergleichbare Verbindung besteht auch in Richtung Celle; von den drei städtischen Bahnhöfen bzw. Haltepunkten ist das Oberzentrum in 20 bis 30 min im Halbstundentakt mit der S-Bahn bzw. dem Regionalexpress zu erreichen.

Im Hinblick auf die Pendlerverflechtungen ist Burgdorf von einem hohen Anteil an Auspendlern in die angrenzenden Städte und Gemeinden gekennzeichnet; pro 1.000 Einwohner pendelten im Jahr 2000 durchschnittlich 100 bis 150 Arbeitnehmer in die Landeshauptstadt Hannover. Dieser Wert stimmt mit den Pendlerzahlen der übrigen, an der Regions-

⁷ Region Hannover 2003, S. 183

grenze gelegenen Kommunen der Region Hannover überein.⁸ Gemessen an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort Burgdorf entspricht die Zahl der Auspendler einem Anteil von etwa 75 %.⁹ Die von der Bertelsmann Stiftung ermittelte Arbeitsplatzzentralität von 0,6 weist außerdem auf eine geringere Zahl von Einpendlern aus Nachbarkommunen wie Uetze und Lehrte hin. Für Burgdorf ergibt sich demnach ein negatives Pendler-saldo.¹⁰

Die räumliche Nähe zu Hannover und die gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln können für die Einzelhandelsstandorte in Burgdorf sowohl einen Vor- als auch Nachteil bedeuten. Einerseits werden Konkurrenzstandorte im Oberzentrum Hannover für die Einwohner Burgdorfs attraktiv. Durch Kopplungseinkäufe könnten dort nicht nur die für ein Oberzentrum typischen Waren des langfristigen Bedarfs sondern auch Güter des kurz- oder mittelfristigen Bedarfs erworben werden, die üblicherweise von Mittelzentren wie Burgdorf bereitgestellt werden. Eine Kaufkraftumlenkung in Richtung Hannover wäre die Folge. Andererseits stellt sich Burgdorf durch die guten Anbindungen an das Oberzentrum Hannover als Standort für Park&Ride-Nutzer aus den umliegenden Kommunen, insbesondere aus den östlich angrenzenden Orten dar. Auf diese Weise kann weitere Kaufkraft lokal gebunden werden.

Zukünftige Gestaltung der Verkehrswege in Burgdorf

Im Rahmen der kommunalen Verkehrsplanung und des Programms „Rückbau Stadtstraßen“ sind Ziele und Maßnahmen erarbeitet worden, die auch für die Einzelhandelsentwicklung in Burgdorf von Bedeutung sind. Im Folgenden werden daher die relevanten Aussagen für den Hauptgeschäftsbereich kurz skizziert.

Die wesentliche Zielsetzung der Verkehrsgestaltung im Bereich der Marktstraße, Poststraße und Braunschweiger Straße besteht in der Verkehrsentlastung und dem gleichzeitigen Erhalt von Flexibilität im Hinblick auf die Befahrbarkeit und Erreichbarkeit der Innenstadt. Der genannte Straßenzug wird in Folge der Planungsumsetzung als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich charakterisiert. Es handelt sich dabei dennoch um eine innerstädtische Erschließungsstraße, die darüber hinaus von einer hohen Aufenthaltsqualität gekennzeichnet ist.¹¹ Die Funktion der innerörtlichen Hauptverkehrsstraße bzw. Regionsstraße im Kreisstraßennetz der Region Hannover wird stattdessen von der Bahnhofstraße und Gartenstraße übernommen.¹²

Die beschriebenen Ziele sollen sowohl durch verkehrsplanerischen Umbau- als auch städtebauliche Aufwertungsmaßnahmen realisiert werden. Das alle Straßenabschnitte übergreifende und somit die Marktstraße prägende Merkmal ist die Verkehrsberuhigung mit einem Tempolimit von 20 km/h. Für den gesamten Bereich gelten zudem die Verengung bzw. der

⁸ Region Hannover o.J., S. 22

⁹ Homepage Stadt Burgdorf

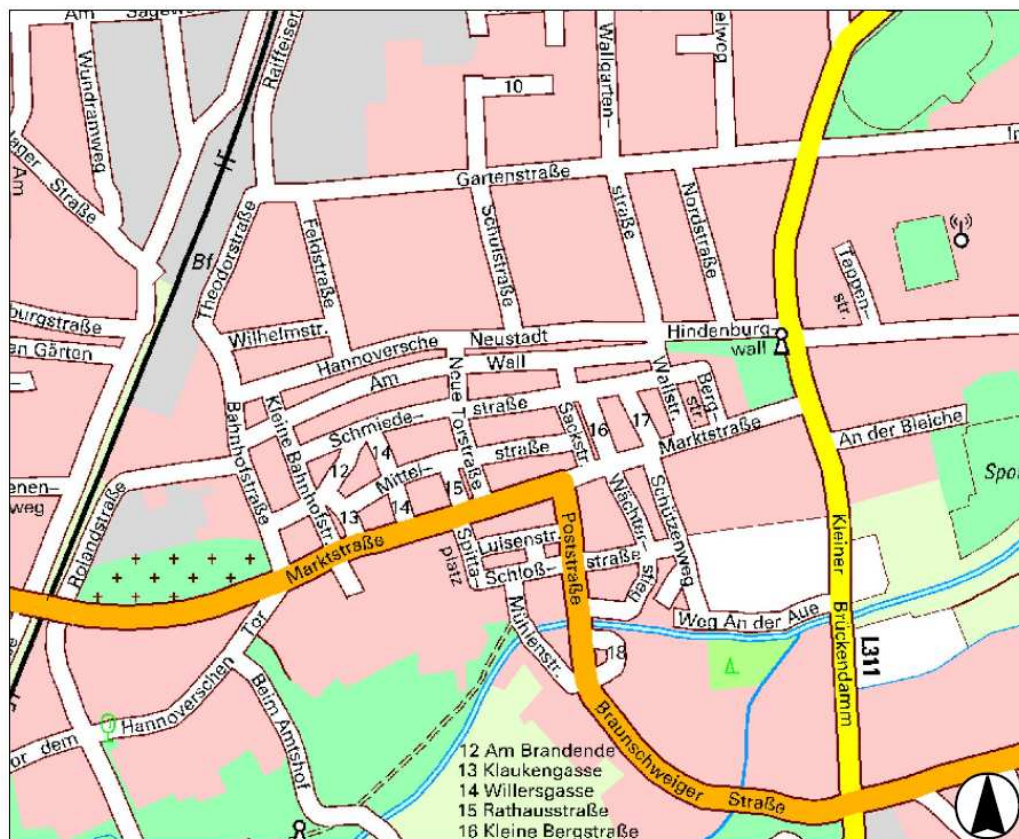
¹⁰ Region Hannover o.J., S. 55

¹¹ Stadt Burgdorf 2007: Beschlussvorlage 2007 0093, S. 2-3

¹² Stadt Burgdorf 2007: Beschlussvorlage 2007 0093, S. 5

Rückbau von Fahrbahnen sowie die Einrichtung von Mehrzweckstreifen in den Randbereichen. Des Weiteren sollen sowohl die der Marktstraße zugehörigen Plätze – Spittaplatz und Platz vor dem Rathaus I – als auch Eingangsbereiche – Vor dem Hannoverschen Tor im Westen und Poststraße / Obere Marktstraße im Osten – städtebaulich aufgewertet werden. Eine Einbahnstraßenregelung zur Verkehrsberuhigung ist für den Straßenabschnitt Poststraße bis Schloßstraße angedacht. Im Zusammenhang mit der Veränderung der Straßengestaltung und -führung wird auch das Parkraumangebot für die Marktstraße durch zusätzliche Parkmöglichkeiten im westlichen Eingangsbereich der Bahnhofstraße und Vor dem Hannoverschen Tor erweitert.¹³ Die dargelegten Maßnahmen zum Rückbau der Stadtstraßen stellen einen Baustein innerhalb eines integrierten Verkehrsentwicklungskonzepts dar: Sie knüpfen zum einen an den im Jahr 2002 realisierten Umbau der Oberen Marktstraße an; zum anderen ist die Umsetzung der Maßnahmen erst nach Fertigstellung der neuen Nordumgehung B 188 n – voraussichtlich im Jahr 2010 – vorgesehen.¹⁴

Abbildung 5: Übersichtskarte Innenstadt Burgdorf



Quelle: LGN, Auszug aus der DSK 10 2005

Im Hinblick auf die Einzelhandelsentwicklung stellen die vorgesehenen verkehrsplanerischen Maßnahmen und die damit einhergehende Aufwertung der Aufenthaltsqualität in der Marktstraße eine Möglichkeit zur Optimierung der Einzelhandelsituation in Burgdorf dar. Der zentrale Versorgungsbereich der Stadt kann auf diese Weise weiterentwickelt werden.

¹³ Stadt Burgdorf 2004

¹⁴ Stadt Burgdorf 2007, S. 2, 12

Auf der anderen Seite bedeuten Verkehrsberuhigung und Einbahnstraßenregelungen Einschränkungen für den motorisierten Individualverkehr.

Zwischenfazit: Die wesentlichen Rahmenbedingungen

Burgdorf zeichnet sich trotz seiner idyllischen Lage in einer eher ländlich geprägten näheren Umgebung durch einen ausgeprägten Standortwettbewerb auf regionaler Ebene aus. Das Oberzentrum Hannover ist verkehrlich sehr gut zu erreichen und bündelt eine landesweite Standortattraktivität, die in Burgdorf nicht ohne Folgen für die Kaufkraftströme bleibt. Des Weiteren liegen weitere attraktive Einkaufsstädte (z.B. Celle) sowie Konkurrenzstandorte für den großflächigen Einzelhandel in gut erreichbarer Nähe (z.B. der regional bedeutsame Fachmarktstandort Isernhagen-Altwarmbüchen).

Die gute verkehrliche Erreichbarkeit stellt umgekehrt ein Potenzial für Burgdorf dar, wenn Kaufkraft aus dem Umland und dem mittelfentralen Verflechtungsbereich angesprochen werden soll. Mikroräumlich stellt das Verkehrsnetz derzeit noch eine Belastung für die Aufenthaltsqualität im Zentrum der Stadt dar; diese Belastung wird durch Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit der geplanten Ortsumfahrung jedoch in naher Zukunft gesenkt werden können. Die Neuplanung der B 188 n wird gleichzeitig einen Nachfragedruck nach Einzelhandelsstandorten in räumlicher Nähe zu geplanten Anschlussstellen auslösen, auf die das Einzelhandelskonzept durch die Entwicklung neuer Ansiedlungsleitsätze einzugehen hat.

Für ein attraktives städtisches Zentrum bestehen in Burgdorf gute Ausgangsbedingungen, da der überwiegende Anteil der Einwohner räumlich gebündelt im Hauptort wohnt und ein entsprechendes Nachfragepotenzial im direkten siedlungsräumlichen Zusammenhang bildet. Die umliegenden Ortsteile sind jeweils allerdings – bewertet vor dem Hintergrund als Einzelhandelsstandorte – vergleichsweise klein. Insbesondere die flächendeckende Nahversorgung wird hiervon nicht unberührt bleiben.

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 der flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte in Burgdorf. Schließlich erfolgt im Rahmen dieser Markt- und Standortanalyse auch die nähere Untersuchung der Nahversorgungsstruktur in Burgdorf.

4.1 Angebotsanalyse

In Burgdorf gibt es 215 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 50.250 qm (vgl. folgende Tabelle). Gegenüber den vorherigen Bestandserhebungen sind leichte Veränderungen festzustellen, die sich sowohl aus Betriebsaufgaben, -verlagerungen und -neugründungen als auch aus Betriebsverkleinerungen und -vergrößerungen, aber auch aus jüngst geänderten höchstgerichtlichen Anforderungen an die Verkaufsflächendefinition durch das Bundesverwaltungsgericht ergeben.¹⁵

Tabelle 3: Einzelhandelsbestand in Burgdorf

	Burgdorf (2007)	Region Hannover (2000)	BRD (2006)
Anzahl der Betriebe	215*	-	-
Gesamtverkaufsfläche (in qm)	rd. 50.250	-	-
Gesamtverkaufsfläche je EW	1,58	Oberzentrum Hannover: 1,45 Mittelzentren: 1,33 Grundzentren: 0,98	1,43
Verkaufsfläche Waren- gruppe Nahrungs- und Genussmittel je EW	0,5	-	0,4

Quelle: Einzelhandelbestandserhebung Stadt + Handel 03/2007; REHK Großraum Hannover 2000, EHI 2006: Handel aktuell Ausgabe 2006/2007 (193, 230); Website Destatis 2007; * = ohne leer stehende Einzelhandelsimmobilien

Die durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung ist in Burgdorf demnach gegenüber Vergleichsstandorten leicht erhöht.

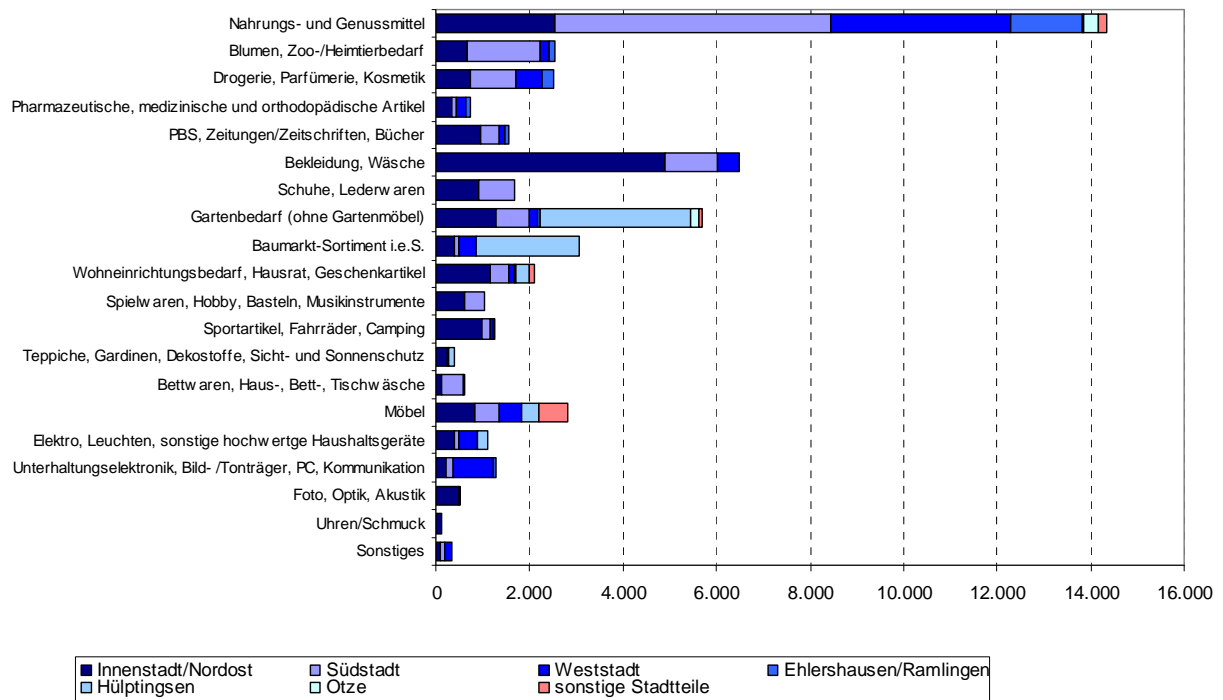
Ein deutlicher Schwerpunkt der vorhandenen Verkaufsflächen wird in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel erzielt, gefolgt von Verkaufsflächen in der Sortimentsgruppe Bekleidung/Wäsche sowie Gartenbedarf (vgl. folgende Abbildung). Die Abbildung verdeut-

¹⁵ Vgl. BVerwG, Urteil 4 C 10.04 vom 24.11.2005. Abweichungen etwa gegenüber der Aktualisierung des regionalen Einzelhandelskonzeptes (vgl. CIMA 2007) können nach Einschätzung der Verfasser zudem durch methodische Erhebungsunterschiede begründet werden – so werden durch Stadt + Handel regelmäßig Apotheken und Tankstellenshops sowie im Rahmen der genannten höchstgerichtlichen Anforderungen auch die Vorkassenzonen voll erfasst. Die jeweils ermittelte Zentralitätskennziffer liegt, als auf der Bestandserhebung aufbauender Analysewert, aufgrund der an die jeweilige Erhebungsmethodik angepassten Umsatzermittlung in beiden Gutachten in vergleichbarer Größenordnung (vgl. Kapitel 4.2).

licht neben der absoluten Angebotsstruktur auch die Verteilung der Verkaufsflächenangebote nach Stadtteilen. So wird z.B. ersichtlich, dass die Südstadt ein großes Verkaufsflächenangebot bei Nahrungs- und Genussmitteln bereit hält – hierin spiegeln sich vor allem die Betriebsstruktur entlang der Uetzer Straße sowie die Lebensmittelmärkte am Ostlandring, die im Folgenden stets zur Südstadt zugeordnet werden, wider.

Ebenso kann eindeutig der Sortimentsschwerpunkt Gartenbedarf und Baumarkt im Ortsteil Hülptingsen abgelesen werden oder etwa die starke Konzentration von Angeboten im Bereich Bekleidung/Wäsche in der Innenstadt.

Abbildung 6: Verkaufsflächenbestand nach Sortimentsgruppen



Quelle: Einzelhandelbestandserhebung Stadt + Handel 03/2007; PBS: Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

Die folgende Tabelle beschreibt ergänzend die Verteilung der Einzelhandelsbetriebe und der Verkaufsflächen nach Stadtteilen.

Tabelle 4: Einzelhandelsbestand nach Stadtteilen

	Innenstadt/ Nordost	Südstadt	Weststadt	Ramlingen/ Ehlers- hausen	Hülptingsen	Otze	Sonstige Stadtteile
Einwohner	6.945	8.962	6.632	3.485	562	1.806	3.386
Anzahl der Betriebe	129	28	21	16	4	10	7
Anteil	60%	13%	10%	7%	2%	5%	3%
Verkaufs- fläche (in qm)	17.980	13.940	8.130	2.220	6.420	640	930
Anteil	36%	28%	16%	4%	13%	1%	2%

Quelle: Einzelhandelbestandserhebung Stadt + Handel 03/2007; Stadt Burgdorf, Stand Feb. 2007, unveröffentlichtes Dokument

Nach städtebaulichen Lagen differenziert zeigt sich, dass zwar der Hauptanteil der Einzelhandelsbetriebe im Innenstadtzentrum¹⁶ verortet werden kann (55 %), dass diese zusammen aber nur rund ein Drittel (32 %) ¹⁷ der gesamtstädtischen Verkaufsfläche abbilden (vgl. folgende Tabelle). Umgekehrt befinden sich nur rund 8 % der Einzelhandelsbetriebe in städtebaulich nicht integrierten Lagen, also etwa an autoorientierten gewerblich geprägten Standorten, dort verfügen sie zusammen jedoch über rund 25 % der Gesamtverkaufsfläche.

Tabelle 5: Einzelhandelsbestand nach städtebaulichen Lagen

	Innenstadt- zentrum (IZ)	Nahversorgungs- zentrum (NVZ) Ehlershausen	Nahversorgungs- standorte (NVS)	Integrierte Streu- lage (siL)	Städtebaulich nicht integrierte Lage (niL)
Anzahl der Betriebe	119 (2000: 120)	7	21	51	17
Anteil	55%	3%	10%	24%	8%
Verkaufs- fläche (in qm)	16.190	1.650	10.290	9.670	12.450
Anteil	32%	3%	21%	19%	25%

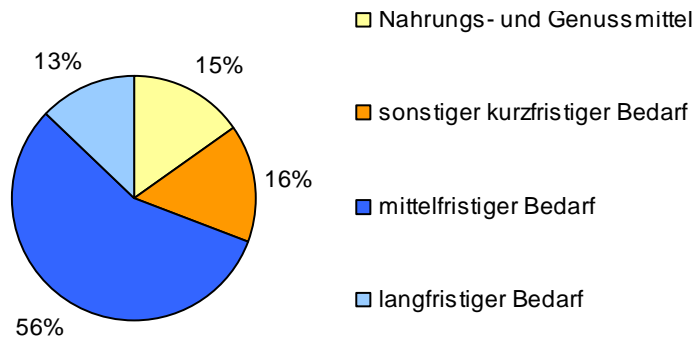
Quelle: Einzelhandelbestandserhebung Stadt + Handel 03/2007; für eine nähere Definition der städtebaulichen Lagen vgl. Glossar

¹⁶ Zur räumlichen Abgrenzung des Innenstadtzentrums vgl. Kapitel 4.3.2.

¹⁷ In der Aktualisierung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes wird ein Anteil von rund 44 % genannt (vgl. CIMA 2007: S. 21), was aus einer anderen Abgrenzung des Begriffs Versorgungskern zum Begriff Innenstadtzentrum resultieren dürfte. Die Abgrenzungskriterien der CIMA sind diesbezüglich nicht unmittelbar nachvollziehbar. Selbst mit dem durch Stadt + Handel identifizierten Anteil liegt die Stadt Burgdorf hinsichtlich der Verkaufsflächenstärke ihres Zentrums noch deutlich über dem Durchschnitt der Mittelzentren in der Region (vgl. ebd.).

Aufgrund seiner gesamtstädtisch herausragenden Bedeutung des Innenstadtzentrums wird anhand weiterer Übersichten nachfolgend ein genauerer Blick auf dessen Angebotsattraktivität geworfen. Hierzu werden die Verkaufsflächenangebote sowie die Betriebe nach Warengruppen differenziert dargestellt.

Abbildung 7: Fristigkeitsstruktur des Verkaufsflächenangebotes im Innenstadtzentrum



Quelle: Einzelhandelbestandserhebung Stadt + Handel 03/2007; Angaben in % der Verkaufsflächen des Innenstadtzentrums

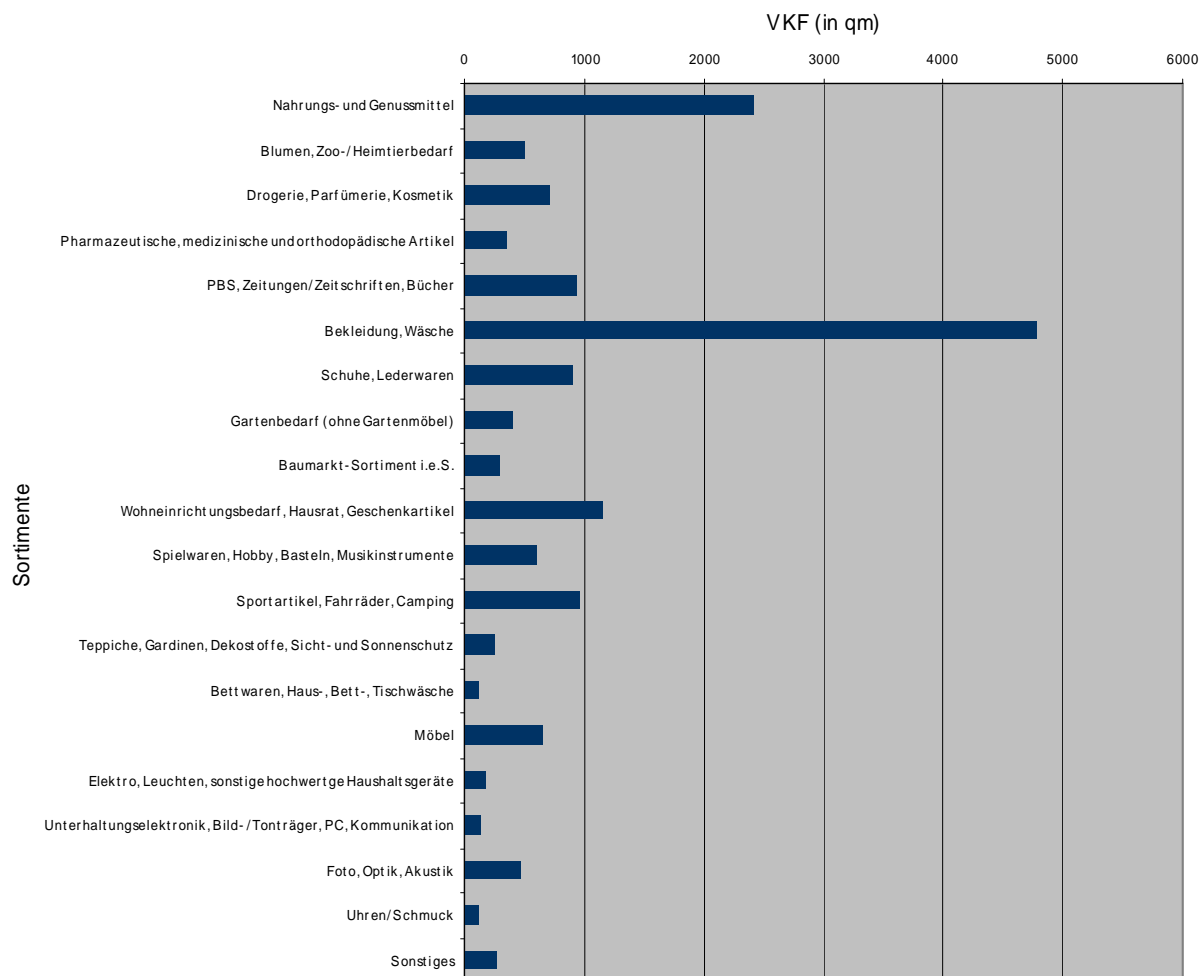
Das Einzelhandelsangebot des Innenstadtzentrums generiert sich überwiegend aus Sortimenten des mittelfristigen Bedarfsbereichs (vgl. Abbildung oben). Im Zusammenhang mit der landesplanerischen Zentralitätsstufe eines Mittelzentrums deckt sich dieses Angebotsmerkmal mit den Erwartungen der örtlichen wie auch der überörtlichen Kundschaft im mittelzentralen Einzugsbereich. Wie in vielen weiteren Mittelzentren stellt jedoch auch der kurzfristige Bedarfsbereich mit rund einem Drittel der Verkaufsflächen einen bedeutenden Angebotsfaktor im Innenstadtzentrum dar, und unter den größten Betrieben finden sich nicht weniger als drei Lebensmittelmärkte. Die Lebensmittelmärkte sind daher – auch gemessen an der üblichen Besucherfrequenz – neben den großen Bekleidungsgeschäften als bedeutende Ankerbetriebe für das gesamte Innenstadtzentrum zu bewerten.

Tabelle 6: Die größten Einzelhandelsbetriebe im Innenstadtzentrum

Betriebsname	Hauptsortiment	Verkaufsfläche
C&A (Poststraße)	Bekleidung, Wäsche	1400 qm
REWE (Vor dem Cellar Tor)	Nahrungs- und Genussmittel	850 qm
Edeka Cramer (Marktstraße)	Nahrungs- und Genussmittel	850 qm
Fehling (Marktstraße)	Bekleidung, Wäsche	750 qm
Aldi (Marktstraße)	Nahrungs- und Genussmittel	450 qm

Quelle: Einzelhandelbestandserhebung Stadt + Handel 03/2007, Verkaufsflächen auf 50 qm gerundet

Abbildung 8: Angebotsstruktur nach Verkaufsflächen im Innenstadtzentrum



Quelle: Einzelhandelbestandserhebung Stadt + Handel 03/2007; PBS: Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

Neben den erwähnten Bekleidungsangeboten und Angeboten an Lebensmitteln besteht ein Angebotsmix vieler weiterer Sortimentsgruppen, insbesondere bei den Sortimenten des überwiegend kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereichs.

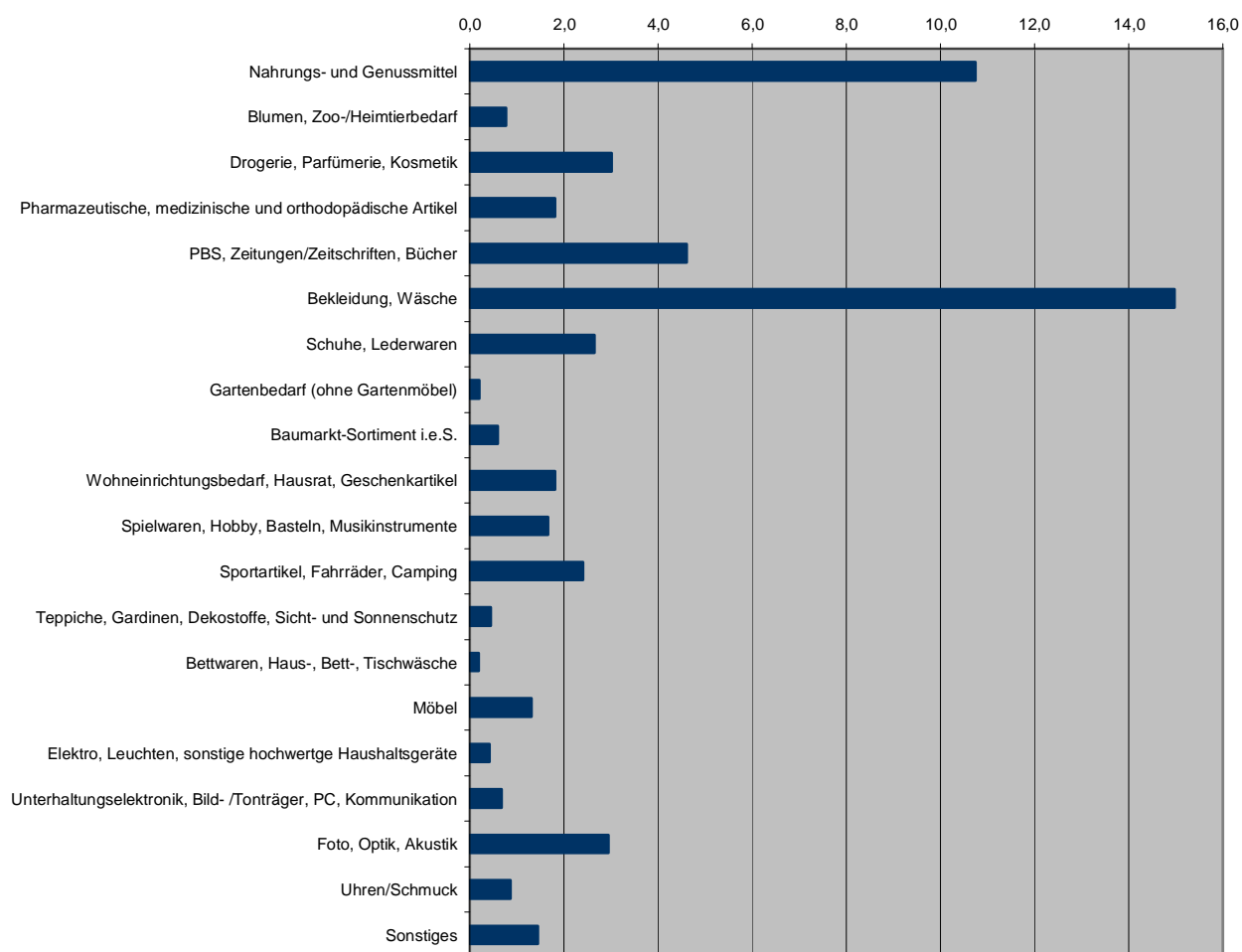
Tabelle 7: Betriebsstruktur im Innenstadtzentrum nach Hauptbranche

	Anzahl der Betriebe im Innenstadtzentrum
Nahrungs- und Genussmittel	21
Blumen, Zoo-/Heimtierbedarf	2
Drogerie, Parfümerie, Kosmetik	5
Pharmazeutische, medizinische und orthopädische Artikel	6
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	4
Summe überwiegend kurzfristiger Bedarf	38
Bekleidung, Wäsche	26
Schuhe, Lederwaren	5
Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel)	2
Baumarkt-Sortiment i.e.S.	2
Wohneinrichtungsbedarf, Hausrat	15
Spielwaren, Hobby, Basteln, Musikinstrumente	7
Sportartikel, Fahrräder, Camping	4
Summe überwiegend mittelfristiger Bedarf	61
Teppiche, Gardinen, Dekostoffe, Sicht- und Sonnenschutz	2
Bettwaren, Haus-, Bett-, Tischwäsche	1*
Möbel	4
Elektro, Leuchten, sonstige hochwertige Haushaltsgeräte	2
Unterhaltungselektronik, Bild- /Tonträger, PC, Kommunikation	2
Foto, Optik, Akustik	6
Uhren/Schmuck	2
Sonstiges	1
Summe überwiegend langfristiger Bedarf	20
Gesamt	119

Quelle: Einzelhandelbestandserhebung Stadt + Handel 03/2007; Betrieb nach Hauptbranche: größtes Sortiment unter ggf. weiteren vorhandenen Sortimenten; PBS: Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; * bei diesem Betrieb muss inzwischen eine Geschäftsaufgabe verzeichnet werden

Die Tabelle zeigt, dass die Kunden des Innenstadtzentrums dort Ladengeschäfte jeder Branche (mit nur einer Ausnahme) vorfinden, in der Regel gleich mehrere Anbieter. Aufgrund dieser wettbewerblichen Konkurrenzsituation ist daher eine prinzipiell nachfragefreundliche Angebotsattraktivität zu unterstellen. Ein deutlicher Schwerpunkt der Betriebsausstattung liegt bei den mittelfristigen Angeboten, hier – wie schon gemessen an der Verkaufsfläche – insbesondere im Bereich Bekleidung/Wäsche. Innerhalb des mittelfristigen Bedarfsbereichs sind aber auch weitere Branchen wie etwa Wohneinrichtungsbedarf/Hausrat sowie Spielwaren/Hobby/Basteln/Musikinstrumente sehr gut bzw. gut vertreten.

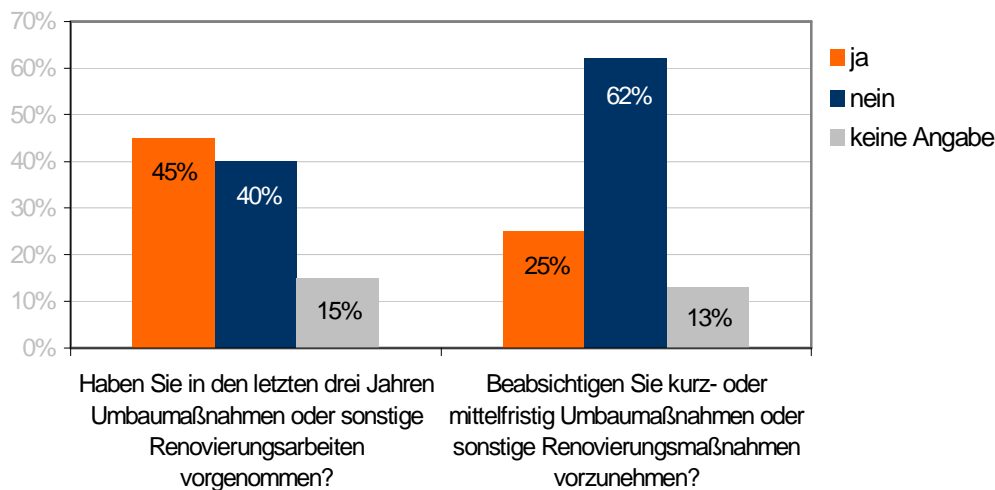
Der kurzfristige Sortimentsbereich wird durch Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln deutlich geprägt, ergänzt und vervollständigt durch weitere kurzfristig nachgefragte Sortimente. Selbst im langfristig nachgefragten Bedarfsbereich sind immerhin 20 Betriebe vertreten, was die Gesamtattraktivität deutlich positiv beeinflusst. Betriebe, die typische nicht zentrenrelevante Sortimente anbieten (wie etwa Baumarkt- und Gartenmarktsortimente, Bettwaren) sind zum einen erwartungsgemäß unterrepräsentiert, da sie ihre Standorte nach heutigen Gesichtspunkten nur selten in der Innenstadt finden. Zum anderen sind nicht weniger als vier Möbelgeschäfte (einschließlich Küchenmöbel und Antiquitäten) in der Innenstadt angesiedelt.

Abbildung 9: Einzelhandelsangebot nach ermittelten Umsätzen (in Mio. €)

Quelle: Einzelhandelbestandserhebung Stadt + Handel 03/2007, Werte auf 0,1 Mio. Euro gerundet;
 PBS: Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

Gemessen an den getätigten Umsätzen liegen – ebenso wie bei der Analyse hinsichtlich der Verkaufsflächen – die Warengruppen Bekleidung/Wäsche sowie Nahrungs- und Genussmittel vorne. An dritter Stelle rangiert dann bereits die Warengruppe Papier/Bürobedarf/Schreibwaren/Zeitschriften/Bücher, die gemessen an der Verkaufsfläche erst an fünfter Stelle zu nennen ist. Durch die unterschiedlichen branchenspezifisch hinterlegten Flächenproduktivitäten können sich im Detail also Unterschiede hinsichtlich der Gewichtigkeit von Branchen für das Innenstadtzentrum ergeben. Allerdings liegen die zu vergleichenden Stellenwerte in allen Branchen nahe beieinander, so dass in weiteren Erarbeitungsschritten des Einzelhandelskonzeptes keine flächenspezifische Betrachtung einerseits und umsatzspezifische Betrachtung andererseits zugrunde gelegt werden braucht.

Als weiterer Indikator für die Angebotsqualität – sowohl für das aktuelle Erscheinungsbild der Einzelhandelsbetriebe, für den Modernitätsgrad der Ladengestaltung wie auch -ausstattung sowie als Hinweis auf standortbezogene Entwicklungsprognosen der Betreiber selbst (Optimismus bzw. Pessimismus) – eignet sich die Investitionsquote bzw. der Anteil beabsichtigter Investitionen in den Ladenbestand (vgl. folgende Abbildung).

Abbildung 10: Investitionen in den Einzelhandelsbestand

Quelle: Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 03/2007

Rund 45 % der befragten Einzelhändler haben in den drei letzten Jahren in ihren Ladenbestand investiert und ein zusätzliches Viertel strebt dieses in den nächsten drei Jahren an. Somit ist zusammen eine deutliche Mehrheit von rund 70 % der befragten Händler bereit und aktiv hinsichtlich der Pflege und Weiterentwicklung eines attraktiven Einzelhandelsbestandes.

Zwischenfazit: Bewertung der Angebotsstruktur

Die guten räumlichen Rahmenbedingungen der Stadt Burgdorf zur Ausprägung eines attraktiven Innenstadtzentrums, u.a. die Kompaktheit des Hauptsiedlungskörpers, spiegeln sich in einer guten Ausstattung der Innenstadt mit Einzelhandelsbetrieben: Mehr als die Hälfte der Einzelhandelsbetriebe ist im Innenstadtzentrum angesiedelt. Auch gemessen an der vorhandenen Verkaufsfläche ist diese Stärke des Zentrums mit rund einem Drittel der gesamtstädtischen Verkaufsflächen noch ablesbar.

Allerdings, und hier gilt es künftig zugunsten der zentralen Bereiche verstärkt Aufmerksamkeit zu zeigen, entfalten auch die Einzelhandelsbetriebe in städtebaulich nicht integrierten Lagen ein stärkeres quantitatives Gewicht und eine steigende Branchenvielfalt.

Neben der Kernstadt (einschließlich Hülptingsen) bestehen mit Ausnahme von Ehlershausen gesamtstädtisch kaum nennenswerte weitere Einzelhandelsstandorte.

Das Innenstadtzentrum bietet deutliche Angebotsschwerpunkte einerseits im mittelfristigen Bedarfsbereich (hier besonders: Bekleidung) sowie im kurzfristigen Bedarfsbereich (hier besonders: Nahrungs- und Genussmittel). Damit verfügt das Innenstadtzentrum über die für ein Mittelzentrum dieser Größenordnung üblichen und erforderlichen Leitsortimente, die ihrerseits Besucherfrequenz auch für weitere Sortimentsgruppen generiert.

Hinsichtlich zukünftiger Entwicklungen ist anbieterseitig – gemessen an der Investitionsbereitschaft – Optimismus zu erkennen, wenngleich die gesamtstädtische Verkaufsflächenausstattung bereits gegenüber regionalen und bundesweiten Kennwerten überdurchschnittlich ist.

4.2 Nachfrageanalyse

Sowohl zur Ermittlung absatzwirtschaftlicher Spielräume als auch für die Bewertung der räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird in der vorliegenden Untersuchung u. a. auf sekundärstatistische Rahmendaten der BBE Unternehmensberatung (Köln) zurückgegriffen. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Anhand eigener primärstatistisch erhobener Werte können zudem einzelhandelrelevante Kaufkraftflüsse von und nach Burgdorf dargestellt werden, so dass einerseits die Eigenbindung sowie andererseits der Einzugsbereich angegeben werden kann. Die Nachfrageanalyse wird ergänzt um qualitative Bewertungen des Einzelhandelsstandortes Burgdorf durch die Kunden.

Kaufkraft, Kaufkraftbindung und Kaufkraftabfluss

Burgdorf verfügt gemäß BBE über eine Kaufkraftkennziffer von 106¹⁸; das einzelhandelrelevante Kaufkraftniveau der Burgdorfer Bevölkerung liegt damit erkennbar über dem bundesdeutschen Referenzwert von 100. In den benachbarten Mittelzentren Burgwedel, Langenhagen und Lehrte liegt die Kaufkraftkennziffer ebenfalls deutlich über 100.¹⁹ Das einzelhandelrelevante Kaufkraftvolumen liegt für Burgdorf bei insgesamt 153 Mio. Euro pro Jahr.

Die Kaufkraftbindungsquote beschreibt den Anteil an lokal vorhandener Kaufkraft, der in Burgdorf durch den örtlichen Einzelhandel abgeschöpft wird. Der Kaufkraftabfluss stellt den Kaufkraftanteil der Burgdorfer Bevölkerung dar, der von anderen Einzelhandelsstandorten gebunden wird. Beide Größen lassen – zunächst unabhängig von konkreten Standortstrukturen - Aussagen zur Attraktivität des Einzelhandelsstandortes zu. Zur Ermittlung dieser Kenngrößen dienen die telefonische Haushaltsbefragung, die Passantenbefragung, die Kundenherkunftserhebung sowie Teile der Einzelhändlerbefragung.

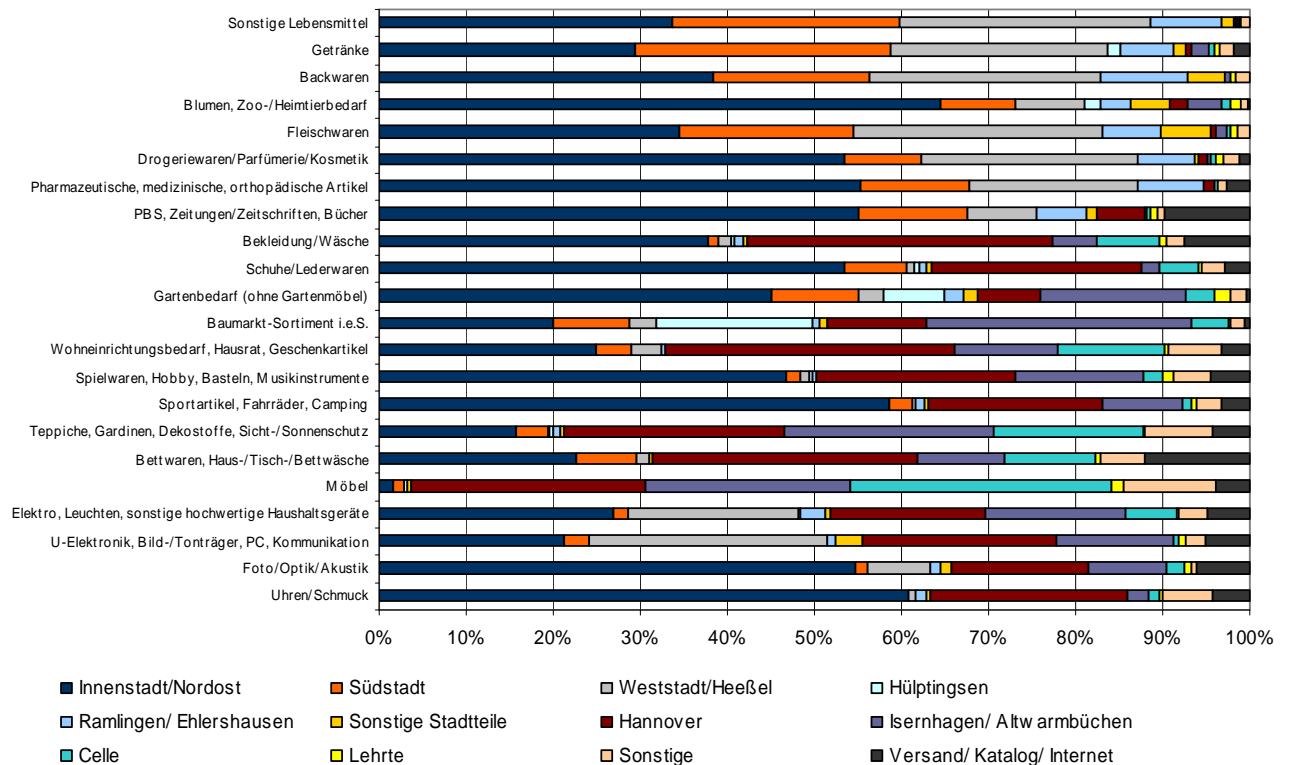
In allen Sortimentsgruppen des kurzfristigen Bedarfsbereichs (Backwaren bis einschl. Papier/Bürobedarf/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher) besteht eine gute Eigenbindung von in der Regel deutlich über 90 % der Kaufkraft. Bei den Gütern des überwiegend mittelfristigen Bedarfs (Bekleidung/Wäsche bis einschließlich Sportartikel, Fahrräder, Camping) liegen die Bindungsquoten bei geringeren Werten. Hier wirkt sich - erwartungsgemäß - insbesondere Hannover als attraktives Oberzentrum aus. Aber auch der regional wirksame Fachmarktstandort Isernhagen-Altwarmbüchen an der BAB 2 sowie in Celle treten deutlich als Einkaufsziel in Erscheinung. Bei einigen langfristig nachgefragten Bedarfs-

¹⁸ Vgl. BBE 2006; die CIMA setzt für die Aktualisierung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes eine Kennziffer von 108,9 an (vgl. CIMA 2007: S. 37); ein solcher Unterschied ist in der Regel durch den Rückgriff auf andere Quellen der Handelsfachliteratur zu begründen

¹⁹ Vgl. CIMA 2007: S. 40, 49, 52

gütern (z.B. Uhren/Schmuck, Foto/Optik/Akustik) lassen sich immerhin Bindungsquoten von über 60 % verzeichnen.

Abbildung 11: Kaufkraft eigenbindung bzw. -abflüsse

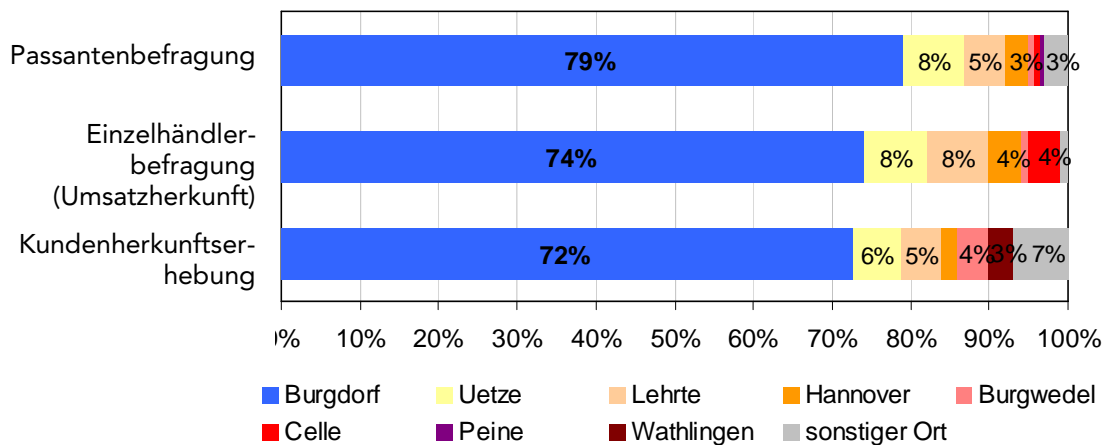


Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung Stadt + Handel 03/2007

Der Verkauf via Internet oder Katalog fällt erfahrungsgemäß und so auch hier bei einzelnen Sortimenten wie etwa Büchern oder Haus-/Bett-/Tischwäsche ins Gewicht, ist aber insgesamt zu vernachlässigen.

Die obige Abbildung gibt neben den überörtlichen Einkaufszielen auch an, an welchen innerstädtischen Standorten die einzelhandelsrelevante Kaufkraft überwiegend gebunden wird. Gerade bei den kurzfristig nachgefragten Sortimenten sind dies neben dem Stadtteil Innenstadt/Nordost auch in bedeutendem Maße die Südstadt sowie die Weststadt. Bei den mittel- bis langfristig nachgefragten Sortimentsgruppen zeigt sich die Standortstärke des Innenstadtzentrums: übrige Standorte haben nur in besonderen Fällen eine diesbezügliche relevante Versorgungsfunktion (z.B. Hülptingsen erwartungsgemäß im Bereich Baumarkt, die Weststadt aufgrund der Angebotsstruktur erwartungsgemäß im Bereich Unterhaltungselektronik).

Das nachfolgende Diagramm spiegelt das Einkaufsverhalten ortsfremder Kunden wider: es wird deutlich, dass neben rund 75 % ortsansässigen Kunden etwa ein Viertel der Kunden von außerhalb Burgdorfs kommt, und zwar aus zu jeweils annähernd gleichen Teilen aus dem benachbarten Grundzentrum Uetze sowie aus der Nachbarstadt Lehrte, zu der traditionell enge Verflechtungen bestehen.

Abbildung 12: Die Herkunft der Kunden bzw. Umsätze in Burgdorf

Quelle: Passantenbefragung, Einzelhändlerbefragung und Kundenherkunftserhebung Stadt + Handel 03/2007

Diese Herkunftsanteile sind, um den Einzugsbereich der Stadt Burgdorf zu definieren, mit den Einwohnerzahlen am Herkunftsort in Bezug zu setzen. Dies geschieht üblicherweise durch die Bildung eines Kundenherkunftskoeffizienten, der sich aus dem Anteil der (hier in Burgdorf) erfassten Kunden an der Einwohnerzahl des Herkunftsortes dieser Kunden ergibt. Am Beispiel Hannover wird die Bedeutung bei der Einzugsbereichsabgrenzung ersichtlich. Zwar stammen rund 3 bis 4 % der Befragten aus Hannover, jedoch gemessen an der dortigen hohen absoluten Einwohnerzahl ist die Zahl der erfassten Hannoveraner in Burgdorf nicht relevant.

Tabelle 8: Kundenherkunftserhebung und Einzugsbereich der Stadt Burgdorf

	Erfasste Kunden	Anteil	Einwohner (EW) des Herkunftsortes (gerundete Werte)	Kundenherkunftskoeffizient (= Anteil der erfassten Kunden an den EW vor Ort)
Burgdorf	3.308	72%	31.800	10,4%
Uetze	286	6%	20.300	1,4%
Wathlingen	151	3%	15.100	1,0%
Burgwedel	189	4%	20.400	0,9%
Lehrte	249	5%	43.800	0,6%
Isernhagen	96	2%	22.600	0,4%
Hannover	85	3%	515.600	0,0%
Sonstiger Ort	204	4%	--	--
gesamt	4.568	100%	--	--

Quelle: Kundenherkunftserhebung Stadt + Handel 03/2007, Stadt Burgdorf, Stand Feb. 2007, unveröffentlichtes Dokument Website Region Hannover 2007, Website Samtgemeinde Wathlingen 2007

In der vorstehenden Tabelle wird deutlich, dass das Kerneinzugsgebiet von Burgdorf primär aus dem Stadtgebiet selbst besteht. Das nähere Einzugsgebiet erstreckt sich zusätzlich auf das Grundzentrum Uetze (rd. 20.300 Einwohner), das weitere Einzugsgebiet – in geringerem Maße – auch auf das verkehrlich gut angebundene Grundzentrum Wathlingen im nörd-

lich benachbarten Landkreis Celle (rd. 15.100 Einwohner).²⁰ Die Mittelzentren Burgwedel und Lehrte, das Grundzentrum Isernhagen sowie die Landeshauptstadt Hannover können nicht zum Einzugsgebiet Burgdorfs gezählt werden.

Umsatzermittlung und Zentralität

Die Kaufkraftdaten der Handelsfachliteratur verdeutlichen einen eindeutigen Schwerpunkt der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft im kurzfristigen Bedarfsbereich, während nennenswerte einzelhandelsrelevante Kaufkraft zusätzlich auch für Bekleidung/Wäsche, das Baumarkt-Sortiment i.e.S. sowie für Unterhaltungselektronik/Musik/Video/PC vorhanden ist.

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze im Burgdorfer Einzelhandel fußt auf allgemeinen und räumlich (für Burgdorf) spezifizierten angebots- wie nachfrageseitigen Eingangsparametern:

- als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung werden die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen sowie spezifische Kennwerte einzelner Anbieter zu Grunde gelegt: Ein Datenportfolio des Büros Stadt + Handel entsprechend der Werte aus der aktuellen Handelsfachliteratur (Fachbücher, Zeitschriften, Zeitungen) wird laufend aktualisiert. Hochgerechnet auf den Verkaufsflächenbestand ergibt sich – unter Berücksichtigung nachfrageseitiger Rahmenbedingungen (insb. des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus in Burgdorf und dem Einzugsbereich) eine erste Datenübersicht des Umsatzes im Burgdorfer Einzelhandel
- durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe die konkrete Situation vor Ort berücksichtigt werden. So fließt die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen in die Umsatzberechnung ebenso mit ein wie die mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage eines Betriebes (Innenstadtzentrum [Haupt-, Neben-, Ergänzungslage], Gewerbegebiet, Streulage etc.)
- als abschließender Faktor werden die im Rahmen der Einzelhändlerbefragung gewonnenen Erkenntnisse zu Betriebsumsätzen als primärstatistisch belastbare Datengrundlage zur Feinjustierung bei der Umsatzschätzung für Burgdorf eingestellt

Insgesamt lässt sich hieraus eine gesamtstädtische einzelhandelsbezogene Zentralität von 93 % ermitteln.²¹

²⁰ Das regionale Einzelhandelskonzept für den Großraum Hannover bezieht lediglich Uetze in das Einzugsgebiet Burgdorfs ein, vgl. Convent/Gesa 2000: S. 27 in Teil II

²¹ In der Aktualisierung des regionalen Einzelhandelskonzeptes wird mit 91,5 % ein Wert in vergleichbarer Größenordnung dargestellt, vgl. CIMA 2007: S. 37

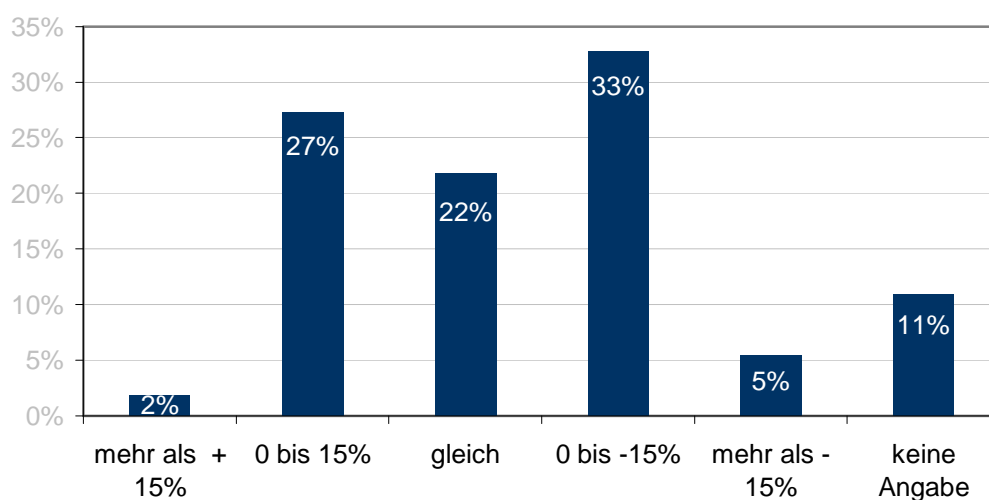
Tabelle 9: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft und geschätzter Umsatz im Einzelhandel für das Jahr 2007 / Zentralität in Burgdorf nach Sortimentsgruppen

Warengruppe	Kaufkraft	Umsatz	Flächenprod.	Zentralität
Nahrungs- und Genußmittel	55,6	58,8	4.000	106%
Blumen / Zoo- und Heimtierbedarf	2,4	3,1	1.400	129%
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	7,3	9,3	3.700	127%
Pharmazeutische Artikel	2,7	3,6	5.000	132%
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	6,5	7,4	4.600	114%
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	74,5	82,2	3.800	110%
Bekleidung / Wäsche	15,4	17,4	2.700	113%
Schuhe, Lederwaren	3,5	4,0	2.400	116%
Gartenbedarf	2,5	3,5	600	140%
Baumarkt-Sortiment	14,6	6,1	2.000	42%
GPK / Hausrat / Geschenkartikel	2,5	3,0	1.400	121%
Spielwaren / Hobby	3,2	2,7	2.500	85%
Sportartikel	2,7	3,0	2.400	111%
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	44,4	39,8	1.900	90%
Teppiche / Einrichtungsbedarf	2,0	0,7	1.600	34%
Bettwaren / Haus-, Tisch- u. Bettwäsche	1,9	1,0	1.800	54%
Möbel	9,4	4,4	1.600	47%
Elektro / Leuchten / Haushaltsgeräte	4,2	3,3	3.000	78%
Unterhaltungselektronik	10,0	6,5	5.000	65%
Foto / Optik / Akustik	3,6	3,2	6.100	88%
Uhren / Schmuck	1,7	0,9	7.600	57%
Sonstiges	1,7	1,4	3.800	86%
Überwiegend langfristiger Bedarf	34,5	21,4	3.000	62%
Gesamt	153,4	143,4	2.900	93%

Quelle: BBE 2006 sowie eigene Berechnungen, Werte für einzelhandelsrelevante Kaufkraft und Umsatz in Mio. €, Flächenproduktivität in €/qm VKF

In der Einzelhändlerbefragung wurde auch die Umsatzentwicklung der letzten drei Jahre abgefragt. Es zeigt sich trotz der leichten Tendenz einer negativen Entwicklung ein insgesamt ausgewogenes Bild zwischen Umsatzzunahmen und -verlusten.

Abbildung 13: Umsatzentwicklung in den letzten drei Jahren

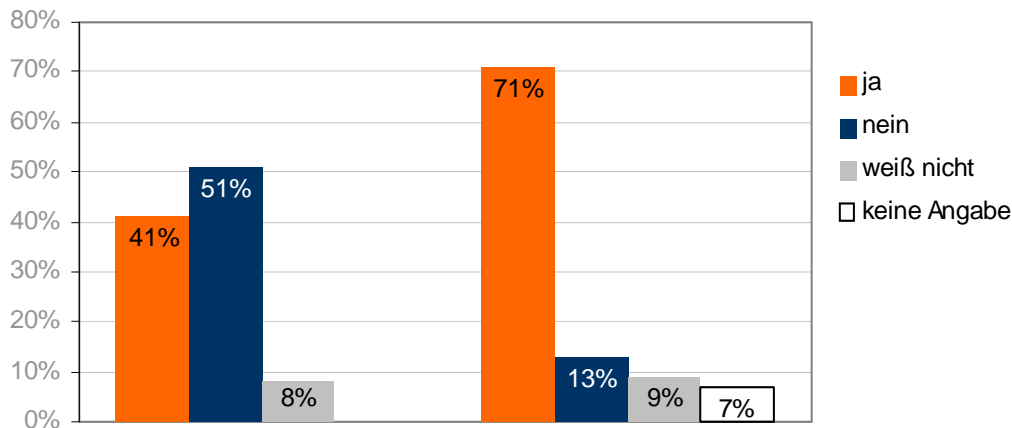


Quelle: Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 03/2007

Standortbewertungen aus Sicht der Kunden

Um das Gesamtbild abzurunden, wurden sowohl in der Passantenbefragung wie auch in der Einzelhändlerbefragung Abfragen zur Standortzufriedenheit durchgeführt. Diese beziehen sich in der nachfolgenden Übersicht sowohl auf subjektiv wahrgenommene Angebotslücken als auch auf die Zufriedenheit mit weiteren Ausstattungsmerkmalen.

Abbildung 14: Vermisste Angebote oder Artikel



Quelle: Passantenbefragung und Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 03/2007; Frage: „Gibt es Angebote oder Artikel, die Sie beim Einkauf in Burgdorf vermissen?“

Während die Kunden mit dem Angebot zufrieden sind (eine leichte Mehrheit vermisst keine Angebote oder Artikel), sind die Einzelhändler deutlich kritischer und geben zu 71 % an, Angebote oder Artikel zu vermissen. Einen genaueren Blick darauf, welche Angebote seitens der Nachfrager vermisst werden, bietet die nachfolgende Übersicht.

Tabelle 10: Vermisste Angebote oder Artikel im Detail

Sortiment	CIMA 2001	Stadt + Handel 2007	
		Nennungen Passanten	Anteil Passanten
Bekleidung, Wäsche	41 %	45	36%
Wohneinrichtungsbedarf, Hausrat, Glas/Porzellan/ Keramik	Keine Angaben	33	27%
Kurzwaren	Keine Angaben	14	11%
Nahrungs- und Genussmittel	9 %	13	10%
Elektro, Leuchten, sonstige hochwertige Haushaltsgeräte	Keine Angaben	9	7%

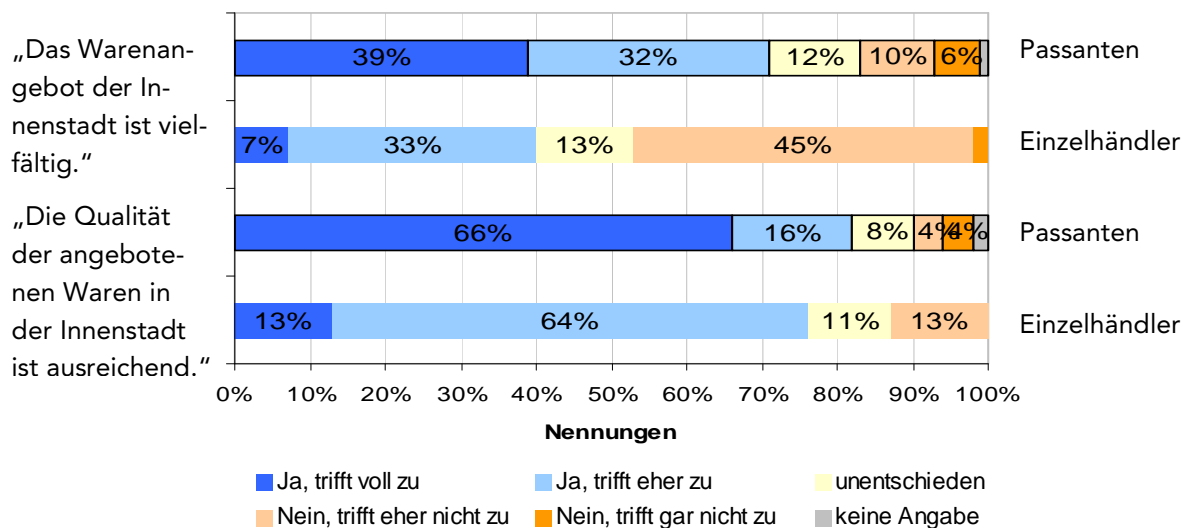
Quellen: CIMA 2001; Passantenbefragung Stadt + Handel 03/2007; Frage: „Gibt es Angebote oder Artikel, die Sie beim Einkauf in Burgdorf vermissen? Wenn ja, welche?“

Die Sortimentsgruppe Bekleidung/Wäsche stellt in Städten vergleichbarer Größenordnung und landesplanerischer Zentralitätsstufe erfahrungsgemäß stets die größte Gruppe vermisser Sortimente bei den Kunden. In Burgdorf folgt an zweiter Stelle die Sortimentsgruppe Wohneinrichtungsbedarf/Hausrat/Glas/Porzellan/Keramik, mit einem deutlichen Abstand

folgen weitere Gruppen.²² Auffällig ist, dass mit der Sortimentsgruppe Bekleidung/Wäsche gerade jene vermeintlich vermisst wird, die gemessen an der Anzahl der Betriebe oder der Verkaufsfläche gesamtstädtisch wie auch im Innenstadtzentrum überaus stark vertreten ist.

Diese Abfrage ergibt daher nur bedingt einen Hinweis auf mögliche gesamtstädtische Ausstattungsdefizite in Burgdorf, zumal sie auch dahingehend relativiert werden muss, als dass die befragten Kunden mit den angegebenen vermissten Sortimentsgruppen meist zugleich bestimmte Angebotsqualitäten verbinden (etwa: Bekleidungsangebote für einzelne Zielgruppen) oder bestimmte Angebotsformen vor Auge haben (etwa: Betriebstypen wie Kaufhäuser oder Discounter). Diese zugrunde liegenden Angebotswünsche können in der gewöhnlichen Form der standardisierten Befragung nicht ermittelt werden und müssten gesondert erhoben werden. Zudem decken sich die Wünsche nicht automatisch mit einem tatsächlichen rechnerischen Ansiedlungspotenzial und möglichen marktgängigen Betriebsformen, so dass nicht für jede vermisste Sortimentsgruppe auch äquivalent neue Ansiedlungen empfohlen werden können.²³

Abbildung 15: Zufriedenheit mit Vielfalt und Qualität der Waren in der Innenstadt



Quelle: Passantenbefragung und Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 03/2007; Frage: „Wie stark treffen folgende Aussagen auf das Stadtzentrum von Burgdorf zu?“

Äquivalent zur eingangs vorgestellten Bewertung hinsichtlich vermisster Angebote sind die Passanten auch hinsichtlich der Warenvielfalt deutlich zufriedener als die befragten Einzelhändler (vgl. voranstehende Abbildung). Rund 71 % der Passanten stimmen der Aussage, das Warenangebot der Innenstadt sei vielfältig, „voll“ und „eher“ zu. Bei den Einzelhändlern lehnt diese Aussage ein größerer Teil ab als derjenige Teil, der ihr voll und eher zustimmt.

²² Bei den befragten Einzelhändlern sieht die Liste vermisster Angebote geringfügig anders aus: sofern die Einzelhändler angaben, Angebote oder Artikel zu vermissen, nennen sie zu 56 % Wohneinrichtungsbedarf/Hausrat/Glas/Porzellan/Keramik, zu 21 % Elektro/Leuchten/sonstige hochwertige Haushaltsgeräte und nur zu 13 % Bekleidung/Wäsche.

²³ Nähere Empfehlungen zu Ansiedlungspotenzialen beinhaltet Kapitel 5.2.5.

Bei der Frage nach der Qualität der Waren in der Innenstadt gleichen sich die Meinungen beider befragten Gruppen an: addiert man die volle Zustimmung mit der zweiten Kategorie „trifft eher zu“, so überwiegt mit 82 % bei den Passanten und 77 % bei den Einzelhändlern die positive Bewertung der Warenqualität.

Befragt nach den Stärken²⁴ der Innenstadt geben die Einzelhändler einerseits die Altstadt (hierzu könnte zusätzlich die Nennung Erscheinungsbild gezählt werden) sowie andererseits die Kompaktheit der Innenstadtstruktur an. Auch der hochwertige inhabergeführte Einzelhandel ist in den Augen der Befragten ein deutliches Potenzial der Innenstadt.

Tabelle 11: Stärken der Innenstadt aus Sicht der Einzelhändler

Stärken	Nennungen	Anteil
Altstadt	13	33%
kurze Wege/Kompaktheit	13	33%
hochwertiger inhabergeführter Einzelhandel	7	18%
Erscheinungsbild	5	13%
große Auswahl	4	10%

Quelle: Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 03/2007; Frage: „Wo liegen Ihrer Meinung nach die Stärken der Innenstadt von Burgdorf?“

Tabelle 12: Schwächen der Innenstadt aus Sicht der Einzelhändler

Schwächen	Nennungen	Anteil
Durchgangsverkehr	36	71%
Anzahl der Parkmöglichkeiten	11	22%
aggressive Parkraumbewirtschaftung (Knöllchenjagd)	5	10%
Angebotslücken im EH-Sortiment	5	10%
keine Fußgängerzone	4	8%
Leerstand	4	8%

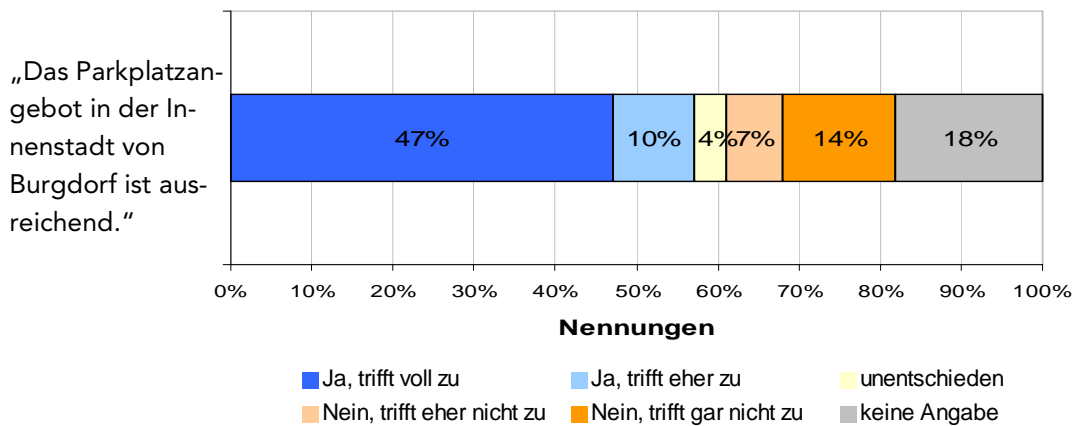
Quelle: Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 03/2007; Frage: „Wo liegen Ihrer Meinung nach die Schwächen der Innenstadt von Burgdorf?“

Bei den erfragten Schwächen fallen überwiegend verkehrsbezogene Themen auf, die aus Sicht der Einzelhändler verbessert werden könnten: der Durchgangsverkehr²⁵, die Parkmöglichkeiten bzw. die Parkraumbewirtschaftung. Von den Passanten wird das Thema „Parken“ – hier das Parkplatzangebot – wiederum überwiegend positiv bewertet (vgl. folgende Abbildung).

²⁴ Die Frage nach den Stärken und Schwächen konnte aufgrund erhebungstechnischer Erwägungen nur innerhalb der Einzelhändlerbefragung, nicht in der Passantenbefragung gestellt werden.

²⁵ Zur zukünftigen Reduktion des Durchgangsverkehrs und zur damit verbundenen geplanten Aufwertung der Aufenthaltsqualität im Innenstadtzentrum vgl. Kapitel 3.

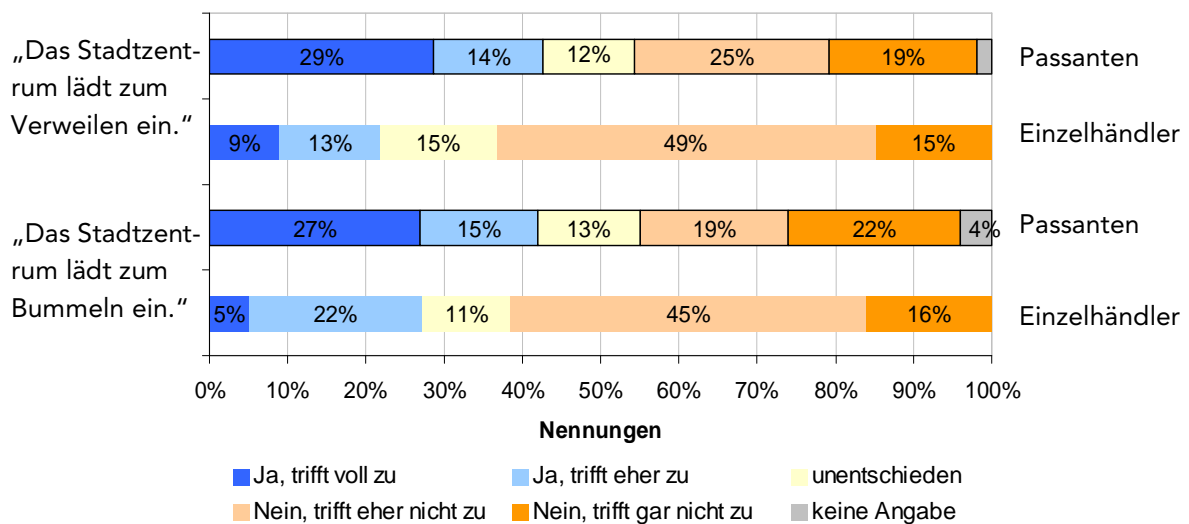
Abbildung 16: Bewertung des Parkplatzangebots aus Sicht der Nachfrageseite



Quelle: Passantenbefragung Stadt + Handel 03/2007; Frage: „Wie stark treffen folgende Aussagen auf das Stadtzentrum von Burgdorf zu?“

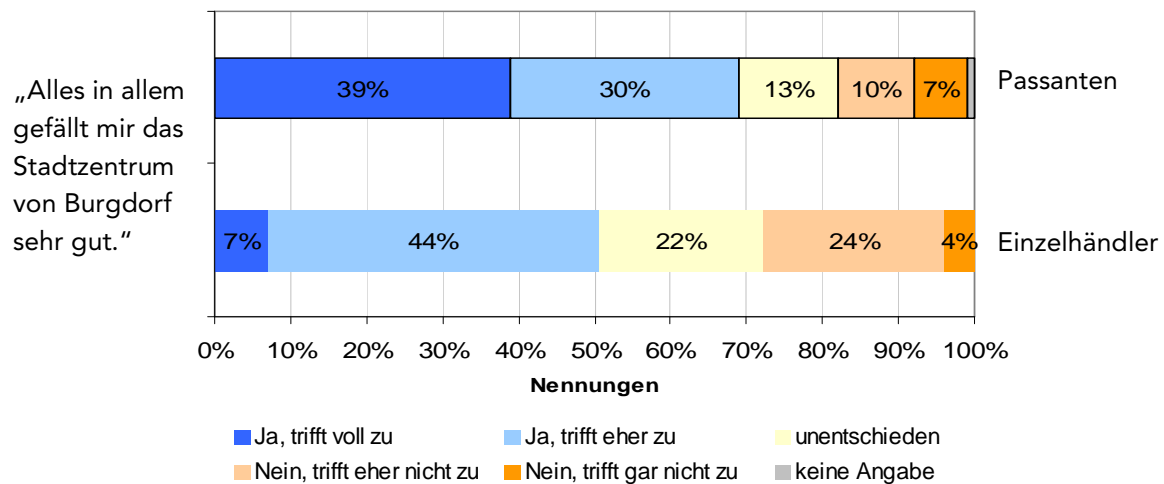
Die Aufenthaltsqualität ist in Burgdorf sehr stark von der derzeitigen Prägung durch den Durchgangsverkehr abhängig. Dennoch beurteilen die befragten Passanten die aktuelle Situation bereits ausgewogen: Die Frage nach der Verweilqualität beurteilen in etwa gleich viele Passanten überwiegend positiv wie negativ (vgl. folgende Abbildung). Die Einzelhändler sind in dieser Frage noch eher skeptisch.

Abbildung 17: Aufenthaltsqualität und „Bummelfaktor“ der Innenstadt



Quelle: Passantenbefragung und Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 03/2007; Frage: „Wie stark treffen folgende Aussagen auf das Stadtzentrum von Burgdorf zu?“

Die differenzierende Bewertung von Passanten und Einzelhändlern ist auch in der Beantwortung der abschließenden Frage nach der Gesamtzufriedenheit wieder zu erkennen. Wichtigste Aussage der folgenden Abbildung ist jedoch, dass die Zufriedenheit der Passanten mit der Innenstadt insgesamt deutlich die unzufriedenen Stimmen übertrifft. Addiert man die Nennungen „Trifft voll zu“ und „Trifft eher zu“, so sind 69 % der Befragten mit dem Stadtzentrum von Burgdorf zufrieden. Und selbst unter den befragten und zuvor eher skeptisch eingestellten Einzelhändlern sind dies immerhin nicht weniger als 51 %.

Abbildung 18: Gesamtzufriedenheit mit der Innenstadt

Quelle: Passantenbefragung und Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 03/2007; Frage: „Wie stark treffen folgende Aussagen auf das Stadtzentrum von Burgdorf zu?“

Zwischenfazit

Die Nachfrageseite zeichnet sich zusammengefasst durch folgende Aspekte aus:

- sehr hohe Eigenbindung der Kaufkraft gerade in den kurzfristig nachgefragten Warengruppen
- Kaufkraftabflüsse in überwiegend mittel- bis langfristig nachgefragten Warengruppen, die jedoch vor dem Hintergrund der starken regionalen Wettbewerbsstruktur teilweise zu erwarten sind
- immerhin rund ein Viertel der Kundschaft generiert sich trotz des vergleichsweise kleinen mittelzentralen Verflechtungsbereichs aus ortsfremden Kunden
- eine vergleichsweise gute Ausgangsbasis hinsichtlich der gesamtstädtischen Einzelhandelszentralität bei stabilen Umsatzentwicklungen
- eine überwiegend ausgewogene Zufriedenheit der befragten Kunden mit der Angebotsstruktur, der Stellplatzsituation und der Aufenthaltsqualität im Innenstadtzentrum, während sich aus Sicht der befragten Einzelhändler Anregungen zu einzelnen Handlungsbedarfen andeuten

4.3 Städtebauliche Analyse und Untersuchung der Standortstruktur

In der städtebaulichen Analyse werden die relevanten Einzelhandelsstandorte hinsichtlich städtebaulich-funktionaler Kriterien bewertet und in die Gesamtbewertung des Einzelhandels in Burgdorf einbezogen. Wichtiger Bestandteil der städtebaulichen Analyse ist die nähere Definition der zentralen Versorgungsbereiche in Burgdorf, also insbesondere des Innenstadtzentrums und der untergeordneten Neben- bzw. Nahversorgungszentren – und zwar zunächst bezogen auf den vorhandenen Bestand. Zuvor werden die aktuellen planungsrechtlichen Rahmenvorgaben und die erforderlichen Abgrenzungskriterien für zent-

rale Versorgungsbereiche dargestellt. Im Zielkonzept wird neben der bestandsbasierten Bewertung der zentralen Versorgungsbereiche zusätzlich die Zielperspektive für besondere Standorte berücksichtigt (vgl. Kapitel 5.4).

4.3.1 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Abgrenzungskriterien

Die Innenstädte und deren Nebenzentren sind, sofern sie die Merkmale von sog. zentralen Versorgungsbereichen aufweisen, städtebaurechtlich ein Schutzgut im Sinne der BauNVO und des BauGB²⁶. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus den neuerlich geänderten bundesrechtlichen Normen und der aktuellen Rechtsprechung ergeben.

Neue Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

Der Begriff der zentralen Versorgungsbereiche ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben geschützt werden sollen. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 auch in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Durch die letzte 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).

Einerseits zeichnet sich hierdurch ein erheblicher Bedeutungszuwachs des Schutzes zentraler Versorgungsbereiche im Bundesrecht ab. Andererseits waren viele mit diesen Rechtsnormen verbundene – insbesondere unbestimmte – Rechtsbegriffe noch durch Auslegungsunsicherheiten in der Praxis und der täglichen Anwendung geprägt²⁷, die erst im Laufe der letzten Monate durch die ersten relevanten Urteile thematisiert und damit in Teilen deutlich konkretisiert wurden.²⁸

Die für Burgdorf im Regionalen Raumordnungsprogramm bereits vorliegende Zentrenabgrenzung ist aufgrund der genannten aktuellen Entwicklungen und Gesichtspunkte im Rahmen dieses kommunalen Einzelhandelskonzeptes zu konkretisieren.

²⁶ Vgl. § 2 Abs. 2, § 9 Abs. 2a und § 34 Abs. 3 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO

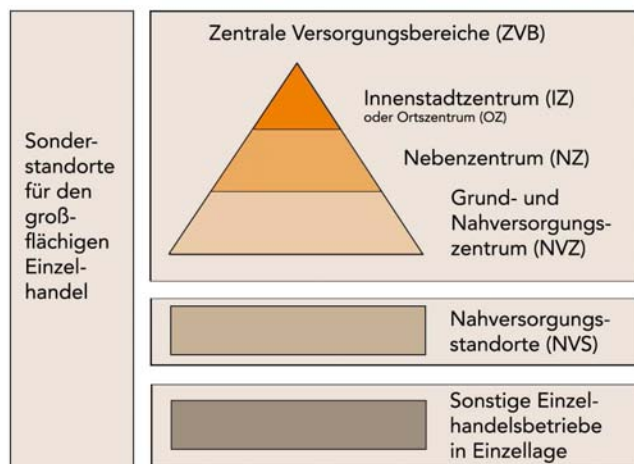
²⁷ Stadt + Handel 2005 und 2006

²⁸ z.B. OVG Lüneburg, Urteil 1 ME 172/05 vom 30.11.2005; OVG Münster, Urteil 7 A 964/05 vom 11.12.2006; VG Gelsenkirchen, Urteil 10 K 6950/04 vom 03.05.2006

Kurzübersicht über die Festlegungskriterien

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich in der Regel ein hierarchisch abgestuftes System aus einem Innenstadtzentrum, aus Nebenzentren und Grund- bzw. Nahversorgungszentren.²⁹

Abbildung 19: Das hierarchisch abgestufte System der zentralen Versorgungsbereiche



Quelle: eigene Darstellung

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu den zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen planungsrechtlich nicht bindenden städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben können.³⁰

In der städtebaulich-funktionalen Analyse werden folgende Aspekte berücksichtigt:

- Dichte, Funktion und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes
- Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Zentren- und Versorgungsfunktionen wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur
- städtebauliche Dichte sowie stadthistorische Aspekte
- Lage innerhalb des Siedlungsgebietes, die verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, die verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen für das Zentrum wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen
- sowie Gestaltung und Aufenthaltsqualität der öffentlichen Verkehrsflächen

²⁹ Dieses allgemeine und auch in der Praxis der Kommunen gehandhabte Verständnis wird gestützt durch das o.g. Urteil des OVG Münster, wonach Innenstadtzentren, Nebenzentren sowie Grund- und Nahversorgungszentren als zentrale Versorgungsbereiche angesehen werden können.

³⁰ Deutscher Bundestag 2004: S. 54 (Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004)

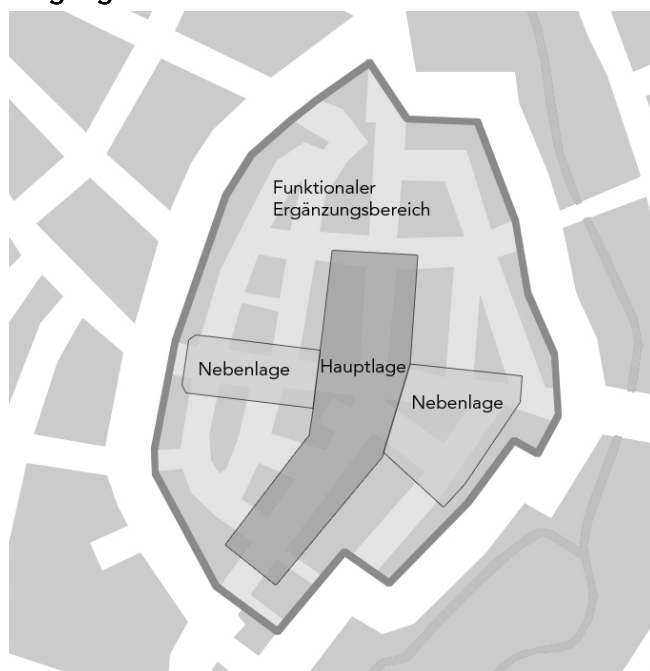
Das Regionale Raumordnungsprogramm 2005 stellt auf die Kriterien der städtebaulichen Verdichtung sowie auf die Konzentration öffentlicher und privater Versorgungseinrichtungen ab und beschreibt ergänzend als zentralen Versorgungsbereich „in der Regel das Einzelhandelszentrum mit den Hauptgeschäftsstraßen/Fußgängerzonen“.³¹

Stärken und Schwächen der Einkaufsstandorte werden ergänzend abgebildet bzw. bewertet. Zur Darstellung der Gesamtattraktivität der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche werden Leerstände von Ladenlokalen ebenfalls erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.

Die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche berücksichtigt zudem potenzielle und städtebaulich-funktional vertretbare Erweiterungsbereiche³². Eine sinnvolle und notwendige Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche allerdings stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen stehen und deren Entwicklungsoptionen nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches als Ganzem beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden können.

Die größeren zentralen Versorgungsbereiche (hier: das Innenstadtzentrum) können in nähere innere Lagekategorien unterteilt werden, um die Zielgenauigkeit der Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes zu erhöhen (vgl. folgende Abbildung).

Abbildung 20: Schema einer inneren Differenzierung von Lagen innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs



Quelle: eigene Darstellung

³¹ RROP 2005: S. 61 f.

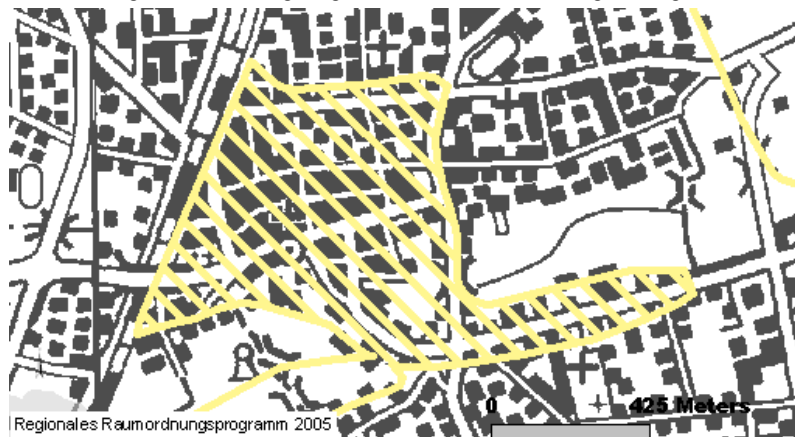
³² Das RROP betont, dass zum zentralen Versorgungsbereich auch derjenige zentrale Bereich zählen könne, der aufgrund der Entwicklungsziele der Kommune eine herausgehobene Position innerhalb der Kommune einnehmen soll, vgl. RROP 2005: S. 61. Die Zielperspektive ist demnach in der Region Hannover ein legitimes (zusätzliches) Abgrenzungskriterium. Welche Zielperspektiven über diese Erweiterungsbereiche hinausgehen, ist Inhalt des Kapitels 5.4.

Wie in der Einleitung bereits angedeutet kommt dem Schutz der zentralen Innenstadtbereiche städtebaurechtlich und auch aus Gründen der Stadtentwicklungsziele eine hohe Bedeutung zu. Die räumlich abgegrenzten zentralen Bereiche der Stadt Burgdorf bilden die notwendige Grundlage zur Bestimmung zentrenrelevanter Sortimente der Burgdorfer Sortimentsliste.

4.3.2 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2005 enthält eine grobmaßstäbliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt (im RROP als „Versorgungskern“ bezeichnet). Der dort in einem generalisierenden Maßstab³³ vorgeschlagene zentrale Versorgungsbereich wird im Osten durch die Kreisstraße 121 (Kleiner Brückendamm, Vor dem Celler Tor) abgegrenzt; im Norden bildet die Gartenstraße die räumliche Trennung. In westlicher Richtung verläuft die Abgrenzung des Versorgungskerns entlang der Bahnlinie und im Süden bilden sowohl der Stadtpark als auch die Post-, Braunschweiger sowie Uetzer Straße die Trennlinie (vgl. folgende Abbildung).

Abbildung 21: Versorgungskern der Stadt Burgdorf gemäß RROP 2005

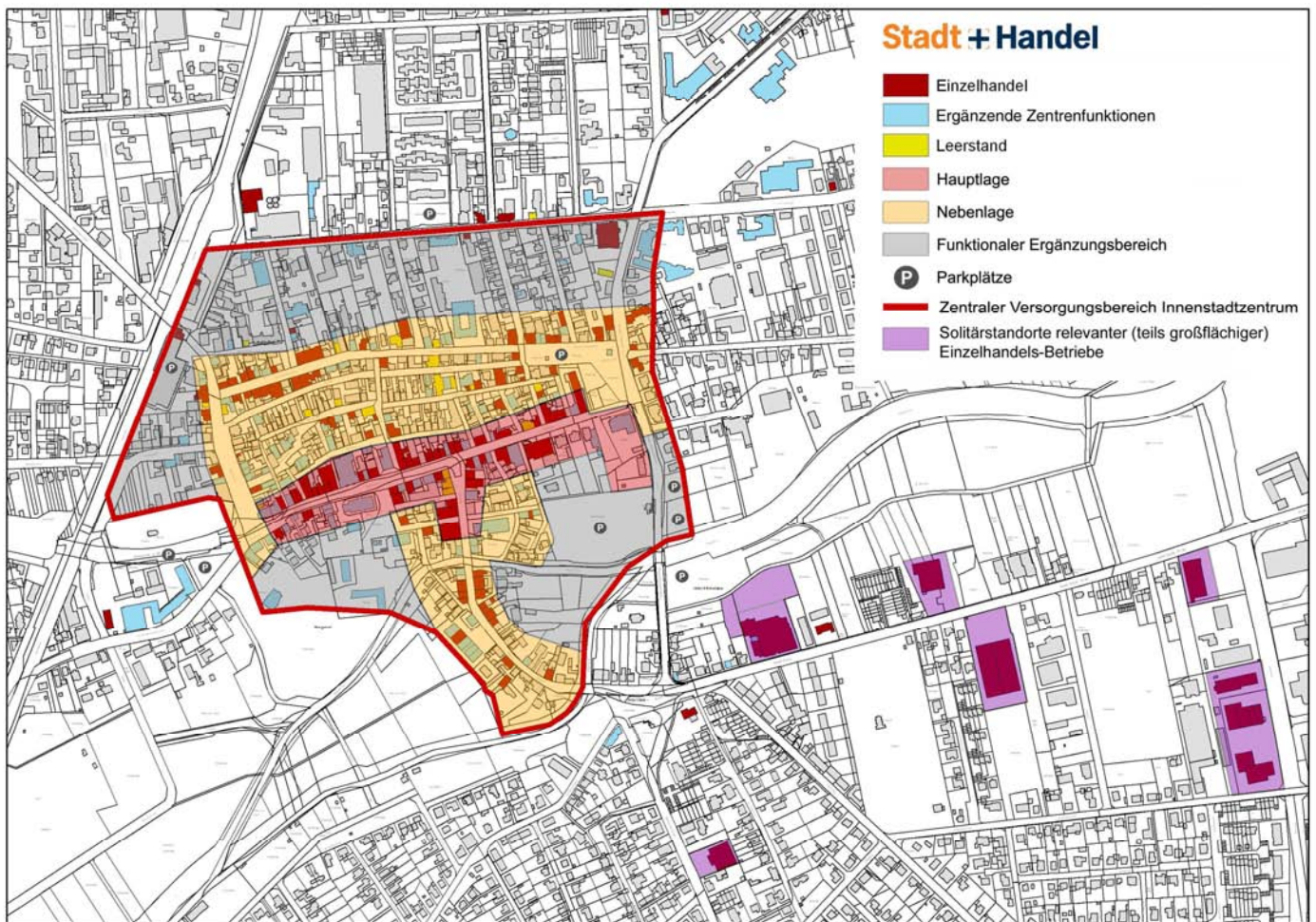


Quelle: RROP Hannover 2005

Mittels der aktuellen Bestandsanalyse durch Stadt + Handel und der zuvor beschriebenen näheren und ergänzenden Definitionskriterien kann dieser Abgrenzungsvorschlag nunmehr spezifiziert und konkretisiert werden. Die folgende Abbildung veranschaulicht neben einer inneren Differenzierung von Lagemerkmalen aus Einzelhandelsicht zugleich eine geringfügige Anpassung der äußeren Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum.

³³ Der Abgrenzungsvorschlag des RROP ist nicht nur aufgrund des dort angewendeten generalisierenden Maßstabs auf kommunaler Ebene näher zu konkretisieren, sondern auch aufgrund der im RROP überwiegend auf die Aspekte *großflächiger* Einzelhandelsbetriebe abgestellten Begründung. Im vorliegenden kommunalen Einzelhandelskonzept sind neben den großflächigen insbesondere auch die nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebe in die Konzeption des zentralen Versorgungsbereichs einzubeziehen. Zu weiteren aktuellen zugrunde zu legenden Kriterien vgl. Kapitel 4.3.1.

Abbildung 22: Räumliche Konkretisierung zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2007; Kartengrundlage: ALK-Rasterdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © VKV; ohne Maßstab

Das Innenstadtzentrum als wichtigster zentraler Versorgungsbereich der Stadt Burgdorf wird im Wesentlichen aus dem historischen Stadtkern gebildet; es schließt sowohl die wesentlichen Einkaufsstraßen (Marktstraße, Poststraße, Braunschweiger Straße und angrenzende Bereiche sowie Hannoversche Neustadt), Teile der öffentlichen Verwaltung (Rathaus) als auch den der Innenstadt zugewandten Bahnhofsbereich ein.

Im Innenstadtzentrum liegen 119 der 215 Burgdorfer Einzelhandelsbetriebe (55 %). Gemessen an ihrer Verkaufsfläche in Bezug zur gesamtstädtischen Verkaufsfläche ist ihr Anteil mit rund 32 % jedoch deutlich geringer (vergleiche zur Angebotsanalyse auch Kapitel 4.1). Die durchschnittliche Ladengröße beträgt im Innenstadtzentrum rund 135 qm VKF, während sich gesamtstädtisch rund 235 qm ergeben.

Hauptlage Markt- und Poststraße

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum bilden die Einzelhandelsbetriebe und die ergänzenden Dienstleistungsfunktionen eine deutliche Hauptlage aus, die aus der oberen wie der unteren Marktstraße gebildet wird und die Poststraße bis ein-

schließlich C&A umfasst. In der Hauptlage ist die überwiegende Zahl der Einzelhandelsbetriebe vorzufinden und hier sind dementsprechend die Besucherfrequenzen am höchsten (s. u.). Auch sind die wichtigsten Ankerbetriebe des Zentrums in dieser Hauptlage situiert: neben den größeren Bekleidungsanbietern auch zwei Lebensmittelmärkte sowie – aufgrund des fortgeschrittenen Planungsstandes vorwegnehmend bereits berücksichtigt – der Standort des neuen dritten Lebensmittelmarktes auf dem jetzigen Poststandort Marktstraße/Vor dem Celler Tor.

Abbildung 23: Hauptlage im Innenstadtzentrum



Quelle: eigene Aufnahmen

Eine Fußgängerzone gibt es in Burgdorf aufgrund der gesamtstädtischen Verkehrsstruktur nicht, allerdings wurde die obere Marktstraße bereits verkehrsberuhigt ausgebaut. Fußgänger, Rad- und Autofahrer teilen sich den ansprechend gestalteten Straßenraum. Die untere Marktstraße ist zwischen Vor dem Hannoverschen Tor und dem Knoten Poststraße deutlich vom örtlichen und überörtlichen Verkehr geprägt, ebenso die Poststraße bzw. in der südlichen Verlängerung die Braunschweiger Straße bzw. Uetzer Straße. Diese Prägung durch den motorisierten Individualverkehr (MIV), die sich unter anderem in einer schwierigen Querung der Straßen für Passanten und in einer geringen Aufenthaltsqualität auf den Gehwegen ausdrückt, wird mittelfristig durch den Bau der B 188 n und in Zusammenhang mit einer Straßenraumumgestaltung gemildert (vgl. Kapitel 3).

Wesentliche Ankerbetriebe sind die o. g. größten Einzelhandelsbetriebe. Sie liegen im mittleren Bereich der Hauptlage sowie an der oberen Marktstraße; am westlichen Ende der Marktstraße ist ein solcher Frequenz erzeugender Ankerbetrieb nicht zu erkennen.

Die Nebenlagen

Die Hauptlage wird ergänzt durch weitere Einzelhandelsangebote in den Nebenlagen, während allerdings die Nebenlagen eine geringere Handeldichte aufweisen als die Hauptlage. Zu den Nebenlagen zählen zum einen die nördlichen Quer- und Parallelstraßen zur Marktstraße, also etwa Neue Torstraße, Wallstraße, Mittelstraße, Schmiedestraße und Hannoversche Neustadt. Wie die Abbildung 21 veranschaulicht sind auch hier wesentliche Einzelhandelsbetriebe vorhanden, insbesondere als Schwerpunkte im westlichen Teil der Hannoverschen Neustadt sowie als Schwerpunkt am Hindenburgwall.

Die Besucherfrequenzen sind in diesen Nebenlagen deutlich geringer als in der Hauptlage, außerdem fehlt es außer im westlichen Bereich der Hannoverschen Neustadt an größeren Ankerbetrieben. Die Nebenlagen werden mehr als die Hauptlage durch weitere Funktionen

geprägt, wie etwa Dienstleistungsfunktionen und Gastronomie oder etwa der Wohnfunktion.

Abbildung 24: Nebenlagen im Innenstadtzentrum



Quelle: eigene Aufnahmen

Der funktionale Ergänzungsbereich

Die aus Einzelhandelsicht identifizierten Haupt- und Nebenlagen werden wiederum durch einen dritten Bereich ergänzt, der weniger durch Einzelhandelsnutzungen auffällt, der jedoch wesentlich zum Funktionieren des Zentrums als Ganzem beiträgt. Im funktionalen Ergänzungsbereich sind etwa nicht-einzelhandelsrelatierte Frequenzbringer verankert (relevante Bildungs- und Kultureinrichtungen), historische Gebäude und wichtige städtische Nutzungen (Schloss und die Rathäuser II und III), relevante Stellplatzanlagen (z.B. Schützenplatz, Parkhaus am Bahnhof) sowie wichtige ÖPNV-Anlagen, die die Erreichbarkeit des Zentrums gewährleisten (Bahnhof, im Wesentlichen auch der Busbahnhof). Der Schützenplatz stellt neben der Stellplatzfunktion zugleich einen Standort für den zweimal wöchentlich stattfindenden Wochenmarkt bzw. für andere Attraktionen dar.

Abbildung 25: Der funktionale Ergänzungsbereich



Quelle: eigene Aufnahmen

Aufgrund dieser hohen funktionalen Bedeutung wird auch der funktionale Ergänzungsbereich, zusammen mit der Hauptlage und den Nebenlagen, als zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum definiert, zumal sich dessen räumliche Ausdehnung stark auf die Hauptlage und die Nebenlagen bezieht. Eine Grenze findet die Definition des zentralen Versorgungsbereichs als Ganzem darin, dass Standortlagen mit einer zu großen fußläufigen Entfernung zur Hauptlage – meist in Verbindung mit städtebaulichen Barrieren oder vergleichsweise gering attraktiven Aufenthaltsräumen – nicht mehr zum zentralen Versorgungsbereich gezählt werden können.

Der Wochenmarkt

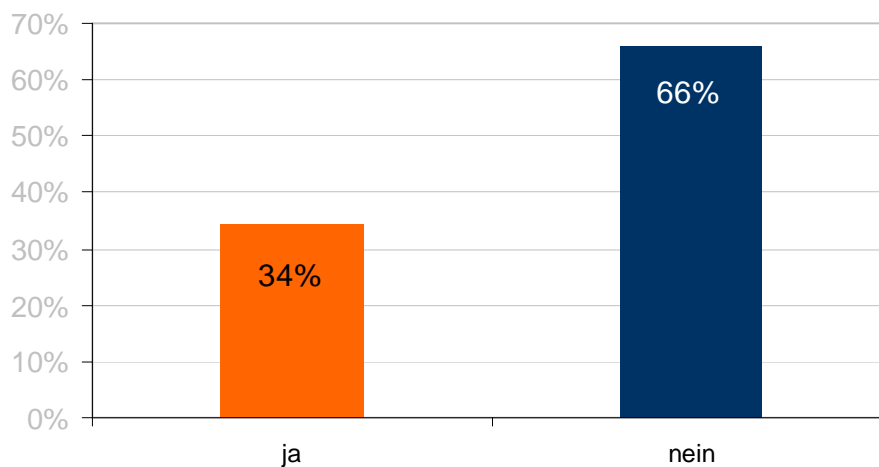
Der Wochenmarkt auf dem Schützenplatz³⁴ bildet eine wesentliche Komponente des Innenstadt Einzelhandels, wenngleich er nur zweimal wöchentlich als sog. nicht-stationärer bzw. mobiler Einzelhandel stattfindet. Mit im Schnitt 38 Beschickern stellt er einen vergleichsweise großen Kundenmagneten dar: Rund ein Drittel der an Markttagen befragten Passanten koppelt den Aufenthalt in der Innenstadt mit einem Besuch des Marktes – bzw. umgekehrt. Diese Relation zwischen dem Wochenmarkt und einem Innenstadtbesuch zeigt eindeutig, wie bedeutend der Wochenmarkt als Frequenzbringer in der gesamten Innenstadt ist.

Abbildung 26: Wochenmarkt auf dem Schützenplatz



Quelle: eigene Aufnahmen

Abbildung 27: Koppelungswirkung des Marktes



„Haben Sie heute schon auf dem Markt eingekauft oder noch vor dieses zu tun?“

Quelle: Passantenbefragung Stadt + Handel 03/2007; die Befragung fand statt an Markttagen

Frequenzzählungen an Markttagen und Nicht-Markttagen verdeutlichen das vom Wochenmarkt abhängige Besuchspotenzial in mehreren Straßenzügen der Innenstadt (vgl. folgende Abbildungen).

³⁴ Bei größeren Veranstaltungen auf dem Schützenplatz findet der Wochenmarkt alternativ auf dem Spittaplatz statt.

Abbildung 28: Durchschnittliche Passantenfrequenzen an Markttagen



Quelle: Frequenzzählung Stadt + Handel 03/2007, je Zählstelle Angabe für beide Laufrichtungen addiert

Abbildung 29: Durchschnittliche Passantenfrequenzen an Nicht-Markttagen



Quelle: Frequenzzählung Stadt + Handel 03/2007, je Zählstelle Angabe für beide Laufrichtungen addiert

Gerade in der Schloßstraße sowie im Schützenweg ist an Markttagen ein deutlich höheres Besucheraufkommen als an Nicht-Markttagen zu verzeichnen. Bemerkenswert ist, dass die Besucherfrequenzen in diesen beiden Straßen an Markttagen in ihrer Größenordnung fast die Besucherwerte der Hauptlage Marktstraße erreichen und die Werte der Poststraße und der Braunschweiger Straße sogar übertreffen, obschon in diesen beiden Straßen selbst nahezu kein Einzelhandelsangebot angesiedelt ist.

Schon aufgrund dieser Kurzanalyse ist es empfehlenswert, den Wochenmarkt bei allen künftigen Überlegungen zur Stabilisierung und Weiterentwicklung des Innenstadtzentrums als bedeutende Zentrenfunktion einzubeziehen.

Stärken des Innenstadtzentrums

Eine besondere Stärke des Burgdorfer Innenstadtzentrums ist dessen wertvolle historische Gebäudesubstanz, die das Ambiente prägt, die interessante Straßenräume und Platzsituationen schafft und die auch deutlich auf den Charakter der Gesamtstadt ausstrahlt. Auch der Grundriss der alten Stadt ist weitgehend erhalten und wird somit zu einem begehbaren Erlebnis.

Die Gestaltung des öffentlichen Raumes ist überwiegend als sehr positiv zu bewerten, und auch die aus Kundensicht wahrnehmbare Erscheinung der Ladenlokale (Schaufensterfronten, Eingänge) fällt überwiegend freundlich auf.

Bedeutende Ankerbetriebe sind vorhanden und bilden – zusammen mit weiteren Funktionen wie etwa dem Schützenplatz als Stellplatz und Marktstandort – zweckmäßige Kundenläufe insbesondere im Bereich mittlere Marktstraße, Poststraße, Schloßstraße, Spittaplatz und Schützenweg. Die Kompaktheit der Einzelhandelsnutzungen und der einzelhandelsaffinen Zusatzfunktionen innerhalb der Hauptlage ist ein deutlich wahrnehmbarer Vorteil aus Kundensicht.

Die Angebotsvielfalt und -qualität im Innenstadtzentrum ist gemessen auch an der Größe und der landesplanerischen Funktion Burgdorfs als gut zu bewerten. Alle für ein Mittelzentrum relevanten Sortimentsgruppen werden in verschiedenen Betrieben und somit auch in verschiedener Angebotsqualität mehrfach angeboten. Neben den Bekleidungshäusern sind auch die Lebensmittelmärkte im Zentrum starke und daher die Funktion des Gesamtzentrums sichernde Kundenmagnete. Die Kundenzufriedenheit bzw. der Hinweis auf die Stärke inhabergeführter Fachgeschäfte wurde oben bereits aufgeführt (vgl. Kapitel 4.2).

Das Einzelhandelsangebot wird ergänzt durch vielfältige weitere Zentrenfunktionen, nicht zuletzt auch gastronomischen Angeboten, die im öffentlichen Raum zur attraktiven Aufenthaltsqualität beitragen.

Schwächen des Innenstadtzentrums

Neben dem kleinen Rundlauf im Kern der Hauptlage (Schloßstraße-Poststraße-Marktstraße-Schützenweg bzw. Spittaplatz) lassen der westliche Teil der unteren Marktstraße sowie die Nebenlage entlang der Braunschweiger Straße interessante alternative Wegeführungen für

den Einkaufsbummel vermissen. Es fehlt am westlichen Ende der Marktstraße zudem ein starker Ankerbetrieb.

Weitere relevante Einzelhandelsbestände befinden sich in den nördlich und südlich gelegenen Nebenlagen, allerdings sind hier die Entfernungen zur Hauptlage – gemessen an akzeptablen fußläufigen Wegeminuten beim Einkaufsbummel – teilweise groß (etwa die Anbindung der westlichen Bereiche der Hannoverschen Neustadt); zudem sind in den Zwischenbereichen kaum nennenswerte Einzelhandelsnutzungen angesiedelt. In der südlichen Nebenlage ist der Einzelhandelsbesatz zwar noch vergleichsweise hoch, hier fallen jedoch die Prägung der Braunschweiger Straße durch den örtlichen und überörtlichen Verkehr aufgrund der teils geringer dimensionierten Gehwege deutlich negativer ins Auge als z.B. an der Marktstraße.

Insgesamt weist das Innenstadtzentrum mit rund 14 % aller tatsächlichen und potenziellen Ladenlokale eine erhöhte Leerstandsquote auf.³⁵ Gemildert wird diese Tatsache durch den geringeren Anteil der Leerstände in der unmittelbaren Hauptlage – insgesamt fallen die Leerstände also optisch aus Kundensicht sowie funktional weniger ins Gewicht. Gleichwohl – da sie vermehrt im mittleren Teilbereich der nördlichen Nebenlage liegen – sind sie ein Indiz für die geringere Lagegunst der Nebenlagen gegenüber der Hauptlage.³⁶

Die durchschnittliche Verkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe ist in der Innenstadt geringer als im gesamtstädtischen Durchschnitt. Sie bietet zwar Raum für Neuansiedlungen von kleineren und – bei behutsam durchgeführten Maßnahmen im Bestand – auch mittelgroßen Fachgeschäften, die in ihrer Summe ein durchaus attraktives und abwechslungsreiches Einkaufserlebnis darstellen können. Dennoch besteht in der Hauptlage – je nach Sortimentszugehörigkeit und Betriebstyp – derzeit wenig Ansiedlungsspielraum für Betriebe mit Anfragen nach größeren zusammenhängenden Verkaufsflächen. Allerdings sind in den Randlagen der Hauptlage, also in den Nebenlagen und im Ergänzungsbereich, durchaus mehrere Standortpotenziale erkennbar (vgl. Standortsteckbriefe im Anhang), die die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben potenziell möglich erscheinen lassen und die durch ihre Lagemerkmale in Bezug zur Hauptlage jeweils auch eine Bereicherungsoption für die gesamtinnerstädtische Attraktivität in sich tragen.

4.3.3 Nahversorgungszentrum Ehlershausen

Einen zweiten zentralen Versorgungsbereich in Burgdorf stellt das Nahversorgungszentrum (NVZ) Ehlershausen dar. Dieses Nahversorgungszentrum verfügt über zwei Lebensmittelmärkte als wesentlichen Angebotsschwerpunkt sowie ergänzend über weitere Einzelhandelsbetriebe in räumlicher Nähe. Auch Post- und Bankdienstleistungen sowie auch gastronomische Angebote sind diesen Einzelhandelsangeboten unmittelbar zugeordnet.

³⁵ Während der Bestandserhebung wurden 20 Ladenlokale als Leerstand erfasst.

³⁶ Weitere Leerstandsgründe können im Rahmen dieses Einzelhandelskonzeptes nicht analysiert werden; in der Regel ergeben sich solche Gründe aus verschiedenen baulichen Faktoren und kleinräumigen Lagemerkmale der einzelnen Immobilien selbst sowie teils auch aus divergierenden Nutzungs- und Pachtvorstellungen zwischen Eigentümer- und Nutzerseite.

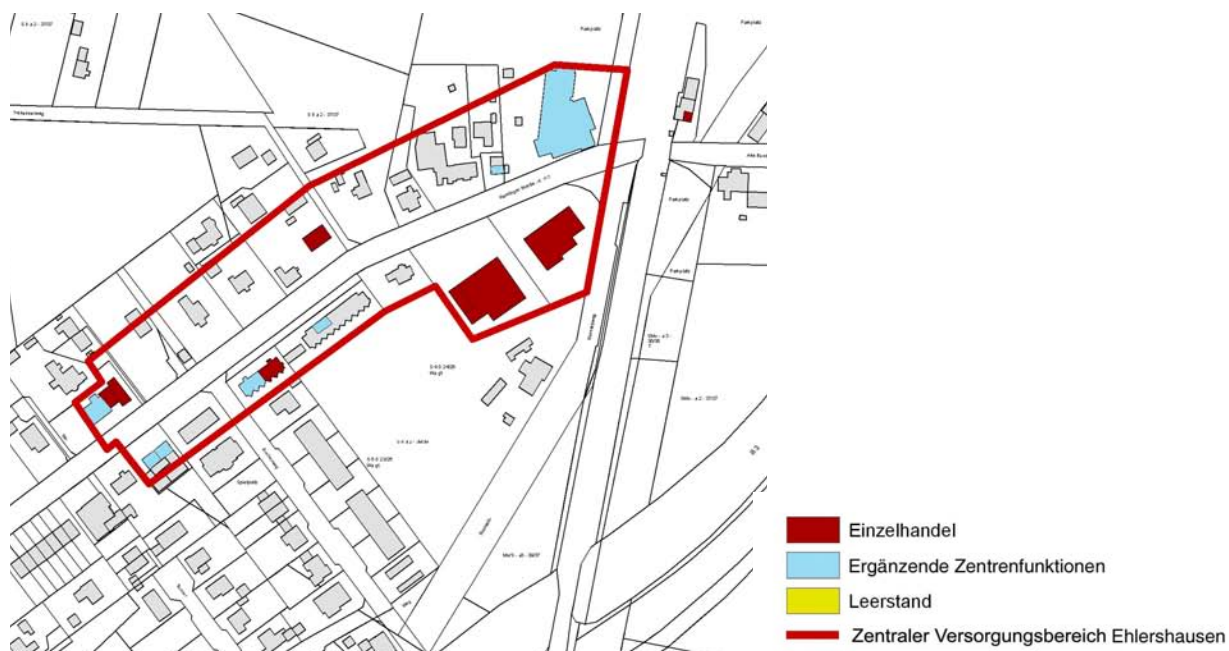
Abbildung 30: Nahversorgungszentrum Ehlershausen



Quelle: eigene Aufnahmen

Im Regionalen Raumordnungsprogramm wird Ehlershausen insgesamt bereits als herausgehobener Nahversorgungsstandort bewertet.³⁷ Diese Bewertung wurde auf regionaler Ebene aufgrund des vorhandenen ergänzenden Versorgungsangebotes für die Grundversorgung und aufgrund der geschlossenen Siedlungsstruktur des Ortsteils außerhalb des Hauptortes vorgenommen.³⁸

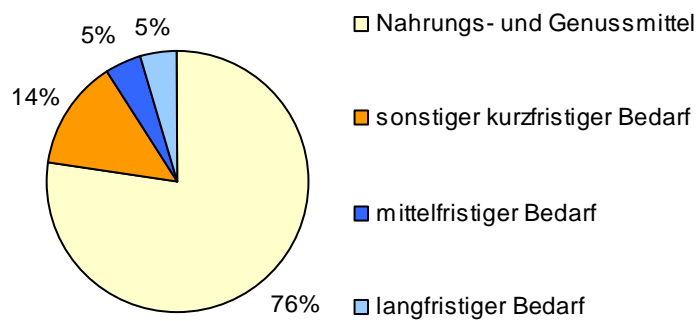
Abbildung 31: Räumliche Konkretisierung des Nahversorgungszentrums Ehlershausen



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2007; Kartengrundlage: ALK-Rasterdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © VKV; ohne Maßstab

³⁷ vgl. RROP 2005: Beikarte 1a

³⁸ vgl. RROP 2005: S. 64

Abbildung 32: Fristigkeitsstruktur des Verkaufsflächenangebotes im NVZ Ehlershausen

Quelle: eigene Berechnung auf Basis der Einzelhandelbestandserhebung Stadt + Handel 03/2007; Angaben in % der Verkaufsflächen des Innenstadtzentrums

Rund 90 % des Verkaufsflächenangebots werden für den gesamten kurzfristigen Bedarfsbereich (Schwerpunkt hierbei Nahrungs- und Genussmittel) bereitgehalten (siehe vorstehende Abbildung). Die sieben Einzelhandelsbetriebe verfügen zusammen über rund 1.700 qm VKF; dies entspricht etwa 3 % des gesamtstädtischen Angebots. Aus dieser Angebotsstruktur und -größe begründet sich die begrenzt lokale Bedeutung dieses zentralen Versorgungsbereichs für den Ortsteil Ramlingen-Ehlershausen³⁹.

Das Nahversorgungszentrum ist durch den Haltepunkt des Schienenverkehrs sowie die Busanbindung gut an den ÖPNV angebunden. Dieser Faktor der öffentlichen Erreichbarkeit relativiert, dass das Nahversorgungszentrum nicht zentral im Siedlungsgebiet Ehlershausens situiert ist, sondern eine Randlage aufweist. Das Nahversorgungszentrum wird nach Osten eindeutig durch die städtebauliche Barriere der Bahngleise begrenzt.

4.3.4 Weitere gesamtstädtisch relevante Standortagglomerationen

Neben den zentralen Versorgungsbereichen sind im Rahmen dieses Einzelhandelskonzeptes weitere Einzelhandelsstandorte zu berücksichtigen, sofern diese in der gesamtstädtischen Perspektive ein gewisses Gewicht bzw. eine Bedeutung für das aktuelle und das potenzielle Nahversorgungsgerüst oder als Ergänzungsstandort zu den Zentren aufweisen.⁴⁰ Die folgende Tabelle bietet eine Übersicht über solche relevanten Agglomerationen und deren Angebotsstruktur.

Die Standorte unterscheiden sich nicht nur in der Anzahl und Größe vorhandener Einzelhandelsbetriebe, sondern insbesondere auch aufgrund der angebotenen Sortimentsstruktur. Während einige Standorte einen deutlichen Nahversorgungsbezug aufweisen (z.B. Rubensplatz), zeichnen sich andere durch eher großflächige und nicht zentrenrelevante Angebote aus (z.B. Gewerbegebiet Hülptingsen). Wiederum andere werden durch eine große Angebotsdiversität geprägt, die insgesamt keinen deutlichen Schwerpunkt erkennen lässt (z.B. Ostlandring).

³⁹ Ergänzt um einen weiteren Streueinzug. Zur Nahversorgung in Burgdorf vgl. auch Kapitel 4.3.5.

⁴⁰ Hier werden zunächst die größeren Standortbereiche dargestellt, die aufgrund der Agglomerationswirkung teils räumlich und teils gesamtstädtisch von Bedeutung sind. In diesem Kapitel sind daher nicht vollständig alle Standorte Burgdorfer Einzelhandelsbetriebe einzeln wiedergegeben.

Tabelle 13: Relevante Standortagglomerationen in Burgdorf

Standort	Kurzbeschreibung	Angebote für die Nahversorgung	Sonstige zentrenrelevante Angebote	Eher nicht zentrenrelevante Angebote
Weststadt				
Weststadt-Carré	teils großflächige Einzelhandelsbetriebe als Ansiedlungsmaßnahme im Rahmen der Weststadterweiterung Agglomeration mehrerer kleiner Nahversorgungsbetriebe und ergänzende Einrichtungen	X	X	
Norderneystraße		X	teilweise als Zwischenutzung	
An der Mösch	Standort mit einzelnen Bau- und Möbelmarktsortimenten			X
Südstadt				
Uetzer Straße	teils großflächige Einzelhandelsbetriebe in Agglomerationslage bzw. Einzellage, große Sortimentsbreite, städtebaulich integrierte Lage	X	X	X
Ostlandring	Überwiegend großflächige Einzelhandelsbetriebe in Agglomeration, überwiegend städtebaulich nicht integrierte Lage in einem Gewerbegebiet	X	X	
Rubensplatz	Ehemaliges Quartierszentrum mit verbliebenen Nahversorgungsangeboten	X		
Hülptingen				
Gewerbegebiet Hülptingen	Standortagglomeration von drei Einzelhandelsbetrieben mit Bau- und Gartenmarktsortimenten			X

Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelbestandserhebung Stadt + Handel 03/2007

Im Vergleich zu zwei zentralen Versorgungsbereichen haben diese sieben relevanten Einzelhandelsstandorte insgesamt eine nicht zu vernachlässigende Bedeutung aus Sicht der Kunden. Verschiedene Aspekte machen es notwendig, dass diese Standorte vertieft bewertet werden:

- die Vielzahl der Standorte gegenüber nur zwei zentralen Versorgungsbereichen, die dem Prinzip der Standortbündelung widerspricht
- die teils zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente, die eine potenzielle Konkurrenz zu den zentralen Versorgungsbereichen darstellen
- die sehr unterschiedlichen Entwicklungsperspektiven dieser Standorte (teils Bedeutungsverlust, teils aktuelle Bedeutungszunahme)
- die teilweise undeutlichen Angebotsschwerpunkte bei gleichzeitig unklarer strategischer Funktionszuweisung

Im Rahmen der Nahversorgungsanalyse (vgl. Kapitel 4.3.5) sowie des Zentren- und Standortkonzeptes (vgl. Kapitel 5.4) werden diese Standorte daher erneut aufgegriffen. Beschreibende und bewertende Ausführungen zu den genannten relevanten weiteren Einzelhandelsstandorten erfolgen außerdem im Rahmen der Einzelstandortbewertung (vgl. Kapitel 6.3).

4.3.5 Analyse der Nahversorgungsstruktur in Burgdorf

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bürger wird die Nahversorgungsstruktur in Burgdorf vertieft analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung insbesondere flächendeckend in den Wohngebieten gewährleistet wird. Die Nahversorgungsangebote unterliegen bundesweit einem rasanten Strukturwandel, der verbunden ist mit Standortaufgaben bzw. -verlagerungen, Betriebserweiterungen und Veränderungen der Betriebstypen. Als Folge des Strukturwandels wächst zwar in der Regel die Verkaufsflächensumme insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln, durch die Konzentrationsprozesse auf weniger Standorte reduziert sich allerdings gleichzeitig die flächendeckende Angebotsdichte. Neue strukturell unterversorgte Wohngebiete sind nicht selten eine stadtentwicklungspolitisch ungewünschte Auswirkung – und dies nicht nur in ländlich strukturierten Räumen, sondern auch in Ballungsräumen und Großstädten.⁴¹

In diesem Leistungsbaustein wird also insbesondere die Untersuchungsfrage geklärt, welche Siedlungsbereiche aktuell bereits nicht ausreichend mit Nahversorgungsangeboten versorgt werden bzw. in welchen Bereichen diese kurz- bis mittelfristig wegbrechen werden. In Kapitel 5.4.3 werden anschließend – nachdem als Zwischenschritt die Entwicklungslinien für den gesamtstädtischen Einzelhandel erörtert werden – spezielle Empfehlungen in Form eines Nahversorgungskonzeptes vorgestellt.

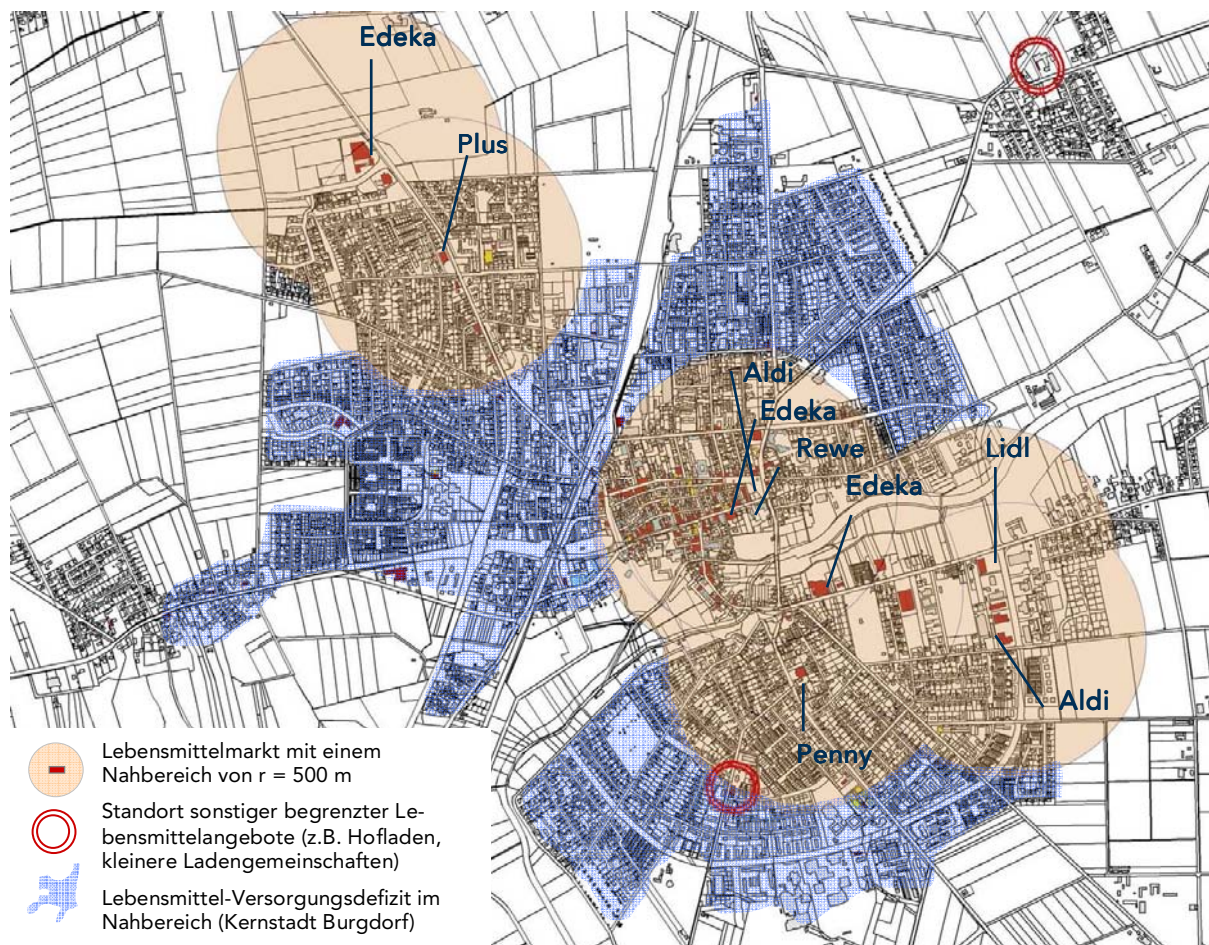
In die Analyse der Nahversorgungsangebote werden alle Lebensmittelmärkte mit über 400 qm Verkaufsfläche eingestellt, da anzunehmen ist, dass ab dieser Angebotsgröße ein ausreichendes Vollsortiment insbesondere der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel handelsseitig bereitgestellt werden kann. Die nachfolgenden Abbildungen veranschaulichen das derzeitige Grundgerüst der Lebensmittel-Nahversorgung.

Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, sind die Nahbereiche der relevanten Lebensmittelmärkte mit einem Radius von 500 m Luftlinie um die Angebotsstandorte herum gekennzeichnet. Sofern Siedlungsbereiche in einem solchen Nahbereich liegen, kann von einer ausreichenden Nahversorgung ausgegangen werden.⁴² In Gebieten außerhalb dieser Nahbereiche ist die Nahversorgungssituation hinsichtlich der räumlichen Erreichbarkeit bereits nicht mehr optimal.

⁴¹ So wird z.B. für den Großraum Braunschweig festgestellt, dass sich aufgrund des Strukturwandels die Lebensmittelversorgung in den Stadtteilzentren verändert und dass die Nahversorgung nicht nur in den grundzentralen Standorten, sondern auch in den Stadtteilen der Mittel- und Oberzentren zu sichern sei, vgl. Zweckverband Großraum Braunschweig 2005: S. 5 und 13

⁴² Eine Luftlinienentfernung von 500 m wird allgemein als Kriterium der Versorgungsqualität angenommen, da diese Entfernung einer Wegelänge von bis zu rund 700 m bzw. einem Zeitaufwand von rund 10 Gehminuten entspricht.

Abbildung 33: Das Grundgerüst der Lebensmittel-Nahversorgung in Burgdorf (Bestand)



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2007; Kartengrundlage: ALK-Rasterdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © VKV; ohne Maßstab

Bewertung des Bereichs Innenstadt und Nordost

Neben der grafischen Veranschaulichung der Nahbereiche gilt bei Nahrungs- und Genussmitteln zusätzlich eine teilräumliche Zentralität von 100 % als Bewertungsmaßstab für eine ausreichende Nahversorgung in den Ortsteilen. Der Bereich Innenstadt und Nordost, der in der obigen Abbildung bereits mit der Verlagerung des REWE zum heutigen Poststandort dargestellt ist⁴³, hat bereits heute eine Zentralität von immerhin rund 83 % bei Nahrungs- und Genussmitteln. Aufgrund der Standortbündelung an der oberen Marktstraße ist dieses Angebot allerdings räumlich auf den Innenstadtkern beschränkt, während die nordöstlichen Wohngebiete entlang der Straßen Vor dem Celler Tor sowie Sorgenser Straße ein Lebens-

⁴³ Aufgrund des fortgeschrittenen Planungsstands wird die Verlagerung bereits grafisch und analytisch als vollzogen angenommen und in die Analyse einbezogen.

mittel-Versorgungsdefizit aufweisen. Betroffen hiervon sind nach einer groben Schätzung etwa 2.500 bis 3.500 Einwohner.⁴⁴

Wenngleich der nordöstliche Bereich unzureichend ausgestattet ist, soll an dieser Stelle an die überaus hohe Bedeutung der vorhandenen Lebensmittelmärkte an der oberen Marktstraße als Magnetbetriebe und Frequenzbringer für das gesamte Innenstadtzentrum erinnert werden (vgl. auch Kapitel 4.1 und 4.3.2).

Bewertung des Bereichs Weststadt

Durch die Schließung des PLUS Norderneystraße sind seit kurzem größere Teilbereiche der südlichen Weststadt nicht mehr ausreichend mit Nahversorgungsangeboten ausgestattet. Größere Angebote für Nahrungs- und Genussmittel bestehen dagegen an der Schillerslager Landstraße (PLUS und EDEKA Center). Gemessen an der vorhandenen Kaufkraft (einschließlich Heeßel) beträgt die Zentralität für Nahrungs- und Genussmittel rund 104 %. Dennoch muss derzeit von einem Versorgungsdefizit im Nahbereich für geschätzt rund 3.000 bis 4.000 Einwohner ausgegangen werden.

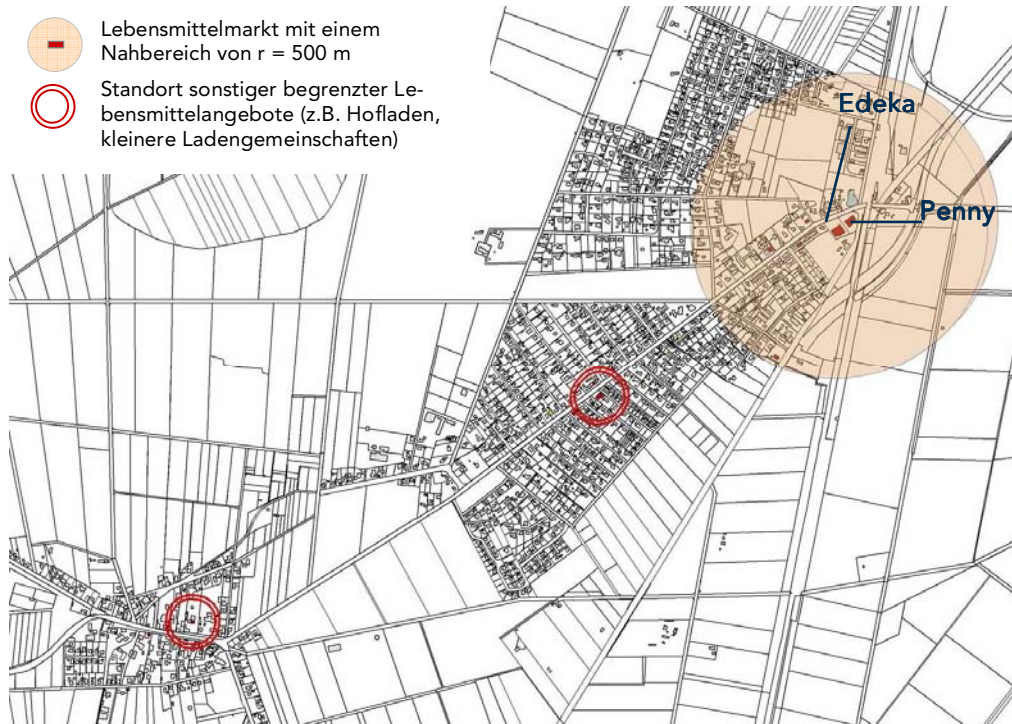
Bewertung des Bereichs Südstadt

Aufgrund der Vielzahl an größtenteils großflächigen Lebensmittelmärkten in der Südstadt liegt die Zentralität für Nahrungs- und Genussmittel bei rund 140 %. Wie im Zentrum und in der Weststadt ist aber auch hier eine leichte räumliche Konzentration der Betriebe zu erkennen, so dass trotz dieser guten Ausstattungskennziffer gerade im Bereich der südlichen bzw. südwestlichen Südstadt von Versorgungslücken im Nahbereich für geschätzt etwa 3.500 bis 4.500 Einwohner auszugehen ist. Diese Versorgungslücke ist einerseits im Zusammenhang zu sehen mit den bereits beschriebenen Entwicklungen am Rubensplatz, der ursprünglich als Nahversorgungsstandort für diese Teilbereiche fungieren konnte, diese Funktion heute aber aufgrund seiner derzeitigen Standortmerkmale nicht mehr übernehmen kann. Andererseits ist diese Versorgungslücke zu relativieren, da am Depenauer Weg eine Standortgemeinschaft mehrerer kleiner Nahversorgungsbetriebe (Drogerie, Bäcker, Metzger und Frischesortiment Obst/Gemüse) existiert, die eine Teilversorgungsfunktion für den genannten Bereich darstellt.

Ramlingen-Ehlershausen

Die Grundstruktur der Lebensmittel-Nahversorgung in Ramlingen-Ehlershausen wird überwiegend durch die Angebote im Nahversorgungszentrum Ehlershausen gebildet (vgl. folgende Abbildung). Weitere begrenzte Nahversorgungsangebote bestehen entlang der Ramlinger Straße, so z.B. eine Drogerie und ein Reformwarenladen. In Ramlingen besteht das Angebot lediglich aus kleineren Hofläden.

⁴⁴ Diese über eine Schätzung der Siedlungsflächenanteile abgeleiteten Kenngrößen sind als grobe Annäherung zu verstehen.

Abbildung 34: Das Grundgerüst der Lebensmittel-Nahversorgung in Ehlershausen (Bestand)

Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2007; Kartengrundlage: ALK-Rasterdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © VKV; ohne Maßstab

Da die Zentralität für Nahrungs- und Genussmittel bereits bei rund 90 % liegt und die Nachfrageseite mit rund 3.500 Einwohnern bereits jenseits der unteren Grenze heutiger Standortanforderungen von Lebensmittelmärkten liegt, muss trotz der räumlichen Randlage der beiden Lebensmittelmärkte PENNY und EDEKA von einer nicht wesentlich erweiterbaren Lebensmittel-Nahversorgung ausgegangen werden. Lediglich im Rahmen von Betriebsverlagerungen wären Modifikationen der derzeitigen Standortstruktur realistisch.

Die Nahversorgung in den weiteren Dorflagen von Burgdorf

Neben Ramlingen-Ehlershausen ist die Nahversorgung auch für die übrigen außerhalb der Kernstadt gelegenen Siedlungsbereiche zu untersuchen. Die folgende Tabelle gibt Aufschluss über die übrigen Ortsteile und ihre Nahversorgungsangebote.

In den weiteren Dorflagen ist demnach keine ausreichende Vollversorgung durch einen Lebensmittelmarkt vorhanden. In Otze ist, angesichts der geringen Einwohnerzahl, durch die Hofläden in Verbindung mit den weiteren Nahversorgungsangeboten immerhin eine Grundversorgung in einem angemessenen Umfang zu erkennen.

Tabelle 14: Die Lebensmittel-Nahversorgung in den übrigen Ortsteilen (Bestand)

	Einwohner	Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln	Bewertung
Otze	1806	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2 Hofläden (je rund 200 qm VKF) ▪ Bäckerei und Metzgerei (je rund 30 qm VKF) ▪ Teehaus (rund 30 qm VKF) 	Die beiden Hofläden stellen aufgrund ihrer für Hofläden nicht geringen Größe und der teils breiten Sortimentsstruktur in Verbindung mit den sonstigen Nahversorgungsangeboten eine angemessene Grundversorgung für Otze dar.
Schillerslage	937	-	Kein stationäres Nahversorgungsangebot vorhanden.
Sorgensen	543	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ein Hofladen (rund 20 qm) 	Der Hofladen übernimmt aufgrund der geringen Größe keine bedeutende Nahversorgungsfunktion für Sorgensen.
Dachtmissen	431	-	Kein stationäres Nahversorgungsangebot vorhanden.
Weferlingsen	254	-	Kein stationäres Nahversorgungsangebot vorhanden.

Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelbestandserhebung Stadt + Handel 03/2007; Stadt Burgdorf, Stand Feb. 2007, unveröffentlichtes Dokument

Zwischenfazit: Versorgungslücken schließen unter Berücksichtigung der (begrenzten) Ansiedlungspotenziale und der Ansiedlungsleitsätze

Gemessen an der gesamtstädtischen Zentralität ist das Nahversorgungsangebot in Burgdorf als gut zu werten. Insgesamt werden über alle Sortimente des kurzfristigen Bedarfs Quoten von rund 110 % erreicht (vgl. Tabelle 9). In der städtebaulichen Analyse der zentralen Versorgungsbereiche wird zudem herausgestellt, welchen hohen Beitrag die Lebensmittelmärkte in den Zentren für deren Gesamtattraktivität und Vitalität leisten.

Trotz dieser guten Ausstattungsmerkmale sind in einigen Teilräumen der Kernstadt Defizite der Erreichbarkeit gerade der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel im Nahbereich bis 500 m Luftlinie zu erkennen. Gemessen am zukünftig steigenden Anteil nicht (mehr) automobiler Bevölkerungsgruppen stellt die Sicherung und die Verbesserung der Nahversorgung in Burgdorf also eine bedeutende Aufgabe dar, für die dieses Einzelhandelskonzept Empfehlungen bereit hält (vgl. Kapitel 5.4.3 und 6.3). Hierbei ist besonders zu berücksichtigen, dass das Neuansiedlungspotenzial für Lebensmittelmärkte nicht uneingeschränkt ist, dass sich potenzielle neue Standorte hinsichtlich ihrer Eignung deutlich voneinander unterscheiden, und nicht zuletzt dass Neuansiedlungen stets hinsichtlich ihrer auch schädlichen Auswirkungen auf die Attraktivität der Zentren zu bewerten sind.

Ob und wie die erkennbaren Versorgungslücken in den Dorflagen durch neue Lebensmittelmärkte oder alternative Angebotsformen geschlossen werden können, wird ebenfalls in

Kapitel 5.4.3 näher dargestellt. Es kann jedoch bereits an dieser Stelle festgehalten werden, dass die teils größeren und mit einer teils breiten Sortiments- und Servicepalette ausgestatteten Hofläden ein nicht geringes Grundversorgungspotenzial für diese Dorflagen darstellen, das über die Erntezeiten und Saisonprodukte deutlich hinausreicht.

5 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Burgdorf

Bevor aufbauend auf der Bestandsanalyse und -bewertung konkrete Instrumente entwickelt und vorgestellt werden können, sind generelle Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Burgdorf zu erarbeiten. Begleitet von einer Einführung zu den landes- und regionalplanerischen Vorgaben werden sowohl absatzwirtschaftlich tragfähige Entwicklungspotenziale für Burgdorf identifiziert als auch räumliche Entwicklungsmöglichkeiten in Form von Szenarien erörtert. Hieraus leiten sich Empfehlungen für das künftige Zentren- und Standortkonzept sowie für die Nahversorgung ab.

5.1 Landes- und regionalplanerische Vorgaben zur künftigen Entwicklung des Einzelhandels

Die Grundlage der kommunalen Einzelhandelsentwicklung bilden die landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend den lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Ein Einzelhandelserlass, der die Belange der Einzelhandelsentwicklung gesondert thematisiert und regelt, existiert für das Land Niedersachsen nicht. Stattdessen finden für die Stadt Burgdorf sowohl die Zielsetzungen des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP 2006: Teile I und II sowie der Entwurf zur Neuaufstellung 2007)⁴⁵ als auch des Regionalen Raumordnungsprogramms der Region Hannover (RROP 2005) Anwendung. Im Folgenden sind die für die Entwicklung des Einzelhandels in Burgdorf wesentlichen Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung beschrieben.

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen

Die Stadt Burgdorf ist im Landes-Raumordnungsprogramm als Mittelzentrum ausgewiesen.⁴⁶ In Mittelzentren sind die zentralen Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf bereitzustellen, darüber hinaus haben sie zugleich die Versorgungsaufgaben nachrangiger Zentraler Orte zu erfüllen, also die Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf.⁴⁷

Ein weiteres relevantes Ziel ergibt sich aus dem LROP I:

Ziel B 5 03:

„Die Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung [...] sollen möglichst räumlich gebündelt werden, wenn dies dazu beiträgt, gesunde Lebens- und Arbeitsbedin-

⁴⁵ Nachfolgend wird in der Regel aus dem Entwurf der Neuaufstellung zitiert, für den bereits ein Kabinettsbeschluss vorliegt (vgl. Niedersächsischer Landtag 2007). Der Entwurf ist durch die Kommunen gem. § 4 Abs. 2 ROG zu berücksichtigen.

⁴⁶ vgl. Ziel C 1.6 01 der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, Teil II, zuletzt geändert durch Verordnung vom 27.06.2006 (nachfolgend zitiert als LROP II).

⁴⁷ vgl. Ziel B 6 03 des Gesetzes über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, Teil I, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.10.2002 (nachfolgend zitiert als LROP I)

gungen sowie wirtschaftlich, sozial, kulturell und ökologisch ausgewogene Verhältnisse zu erhalten oder zu schaffen.“

Die Entwicklung der Versorgungsstrukturen und der Umgang mit großflächigem Einzelhandel sind in den Zielen des Abschnitts 2.3 im LROP-Entwurf 2007 verankert. Auf Landesebene sind dazu u. a. folgende, für die Entwicklung in Burgdorf relevante Ziele beschrieben:⁴⁸

Ziel 2.3 02: Alle Gemeinden sollen für ihre Bevölkerung ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen, täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit sichern und entwickeln.

Ziel 2.3 03: Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot). Der Umfang neuer Flächen bestimmt sich auch aus den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur.

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).

Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen⁴⁹ zulässig (Integrationsgebot). [...]

Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten 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 maximal 800 qm beträgt oder

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

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind interkommunal abzustimmen (Abstimmungsgebot).

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 (Beeinträchtigungsverbot).

⁴⁸ Vgl. Niedersächsischer Landtag 2007

⁴⁹ Nach bisheriger Lesart des Gesetzesentwurfs sind mit diesen Lagen die definierten Innenstadtzentren (als zentrale Versorgungsbereiche gem. BauGB und BauNVO) gemeint.

Regionales Raumordnungsprogramm 2005

Neben den beschriebenen Zielen auf Landesebene gelten für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und für die Entwicklung der Handelsstandorte in Burgdorf die Zielvorgaben des Regionalen Raumordnungsprogramms 2005. Die relevanten Ziele, die teilweise auf die Ziele des LROP aufbauen, sind nachfolgend aufgeführt.⁵⁰

D 1.6.1.04:

„Die städtebaulich integrierte Versorgungsfunktion der Zentralen Orte sowie eine wohnungsnah Grundversorgung in allen Teilen der Region Hannover sind langfristig zu sichern. Dabei stehen die regionale und überregionale Einzelhandelsfunktion der Innenstadt Hannover sowie die Einzelhandelsfunktion der Mittelzentren für ihre Verflechtungsbereiche im Mittelpunkt.“

„Neue Flächen für den großflächigen Einzelhandel sind den jeweiligen Zentralen Orten zuzuordnen. Der Umfang neuer Flächen bestimmt sich aus dem zentralörtlichen Versorgungspotenzial, den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur. Die Ausweisung neuer Flächen für den Einzelhandel ist interkommunal abzustimmen.“

„Verkaufsflächen und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen. Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

„Die Funktionsfähigkeit der Innenstädte, Stadt-/Ortszentren und Stadtteil-/ Ortsteilzentren ist zu erhalten und zu stärken...“

„Die Ansiedlung neuer sowie die Erweiterung vorhandener großflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb

- der zentralörtlichen Standortbereiche, [...]
- der herausgehobenen Nahversorgungsstandorte,
- der Standorte von Fach- und Verbrauchermärkten sowie
- der herausgehobenen Fachmarktstandorte

ist unzulässig.“⁵¹

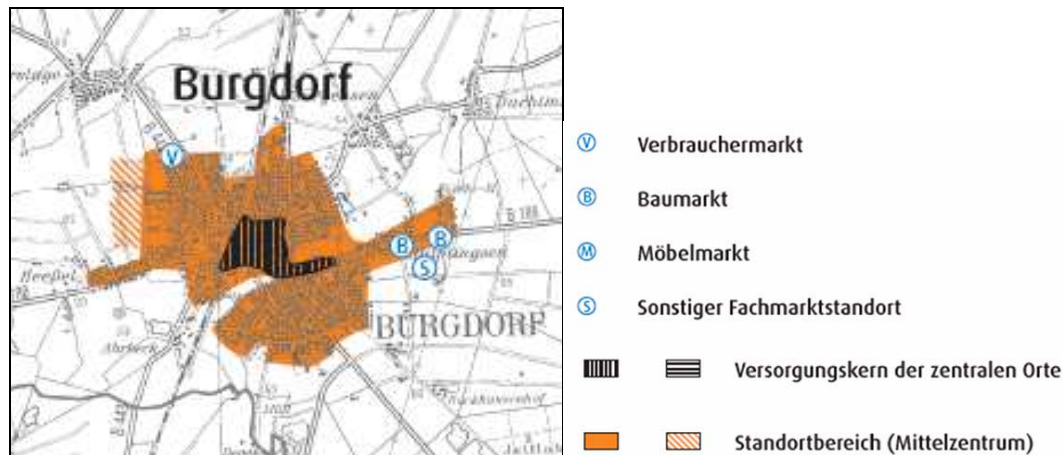
In Burgdorf gelten die Kernstadt einschließlich der Ortsteile Heeßel und Hülptingsen als zentralörtlicher Standortbereich. Standorte für Fachmärkte sind zeichnerisch für Hülptingsen dargestellt, und ein Standort für einen Verbrauchermarkt liegt in der Weststadt im Be-

⁵⁰ Alle nachfolgenden Ziele zitiert aus: RROP 2005): 5-11 ; eigene Hervorhebungen

⁵¹ Die standörtlichen Einschränkungen gelten nicht für Nahversorgungseinrichtungen unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit, sofern es sich nicht um Agglomerationen von Einzelhandelsgeschäften handelt, von denen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO ausgehen.

reich Weserstraße (vgl. folgende Abbildung). Als herausgehobener Nahversorgungsstandort im Sinne der Regionalplanung wird der Ortskern von Ehlershausen dargestellt.⁵²

Abbildung 35: Versorgungskern, zentralörtlicher Bereich und Fachmarktstandorte in Burgdorf



Quelle: RROP Region Hannover (2005), Beikarte 1a (Regionales Einzelhandelskonzept)

Bei dem zentralörtlichen Standortbereich handelt es sich um den weiteren Funktionsbereich des Zentralen Ortes. Dieser Versorgungsbereich ist durch einen zusammenhängenden, städtebaulich gewachsenen oder geschlossen entwickelten Siedlungsbereich außerhalb des Stadtzentrums von Burgdorf gekennzeichnet; sowohl Einzelhandel als auch weitere zentralörtliche Funktionen treten in diesem Bereich konzentriert auf. Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben innerhalb des zentralörtlichen Standortbereichs ist unter Wahrung des im Landesraumordnungsprogramm beschriebenen Kongruenzgebots und Beeinträchtigungsverbots grundsätzlich zulässig. Ausnahmen sind die im Versorgungsbereich integrierten Gewerbegebiete, in denen Einzelhandelsnutzungen generell sowie Betriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten im Besonderen ausgeschlossen werden sollen. Denn Gewerbegebiete sind den Regelungen des Regionalen Raumordnungsprogramms Hannover (2005) zufolge keine Standorte für den Einzelhandel⁵³.

Eine dritte Standortkategorie für den Einzelhandel in Burgdorf stellen die im Regionalen Raumordnungsprogramm abschließend festgelegten Fachmarktstandorte dar (in obiger Abbildung als markierte Standorte erkennbar). Diese sind im Bezug auf ihren Standort raumordnerisch positiv beurteilt und bedürfen im Regelfall keiner weiteren raumordnerischen Abstimmung. Im konkreten Projektfall kann eine ergänzende raumordnerische Beurteilung insbesondere im Hinblick auf die Größenordnung des Vorhabens allerdings notwendig sein⁵⁴.

D 1.6.1.05:

„Im Versorgungskern [...] sind Neuansiedlungen und Erweiterungen, die der mittelzentralen Stufe entsprechen, ohne weitere raumordnerische Prüfung zulässig. In

⁵² Vgl. Beikarte 1a des RROP 2005.

⁵³ RROP 2005, S. 63

⁵⁴ RROP 2005, S. 65

Zweifelsfragen, ob ein Vorhaben der mittelzentralen Stufe entspricht, ist eine Einzelfallprüfung der unteren Landesplanungsbehörde erforderlich.“

„Im mittelzentralen Standortbereich [...] außerhalb eines Versorgungskerns sind Neuansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben sowie von Fachmarktstandorten zulässig, die überwiegend den Bedarf der Standortgemeinde decken, keine Gefährdung des Versorgungskerns darstellen sowie die Funktion benachbarter zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen...“

„Durch die Entwicklung der herausgehobenen Nahversorgungsstandorte darf die Funktion der Zentralen Orte nicht beeinträchtigt werden. Eine Gefährdung der Zentralen Orte ist in der Regel gegeben, wenn neue Betriebe mit über 1.600 qm Verkaufsfläche angesiedelt werden oder vorhandene Betriebe entsprechend erweitert werden. Bei neuen Einkaufszentren darf die Summe der Betriebe eine Fläche von 2.500 qm nicht überschreiten.“

„Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten (wie Möbelmärkte, Bau- und Heimwerkermärkte, Gartencenter, Automärkte) sind grundsätzlich auch außerhalb städtebaulich integrierter Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten im baulichen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig. Dabei sind nicht mehr als 10 von Hundert und maximal 700 qm der Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente zulässig.“⁵⁵

Darüber hinaus werden den Planungsträgern in der Region Hannover anhand folgender Grundsätze Entscheidungshilfen bei der Bewertung von Einzelhandelsvorhaben vorgegeben, die im Rahmen bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen. Die Grundsätze fokussieren zum einen auf die interkommunale Abstimmung und zum anderen auf die Anpassung von bestehenden Bebauungsplänen:

D 1.6.1 08:

„Bei regional bedeutsamen Einzelhandelsvorhaben soll eine intensive Abstimmung mit den benachbarten Trägern der Regionalplanung und den Partnern des „Städtenetzes Expo-Region“ erfolgen, die Ergebnisse des „Konsensprojektes großflächiger Einzelhandel im erweiterten Wirtschaftsraum Hannover“ sollen herangezogen werden.“

„Bestehende Bebauungspläne sollen an die geltende Fassung des § 11 Abs. 3 BauNVO angepasst werden. Baurechte für Einzelhandel in Gewerbe- und Industriegebieten sollen auch unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit möglichst ausgeschlossen werden...“

„Die Gemeinden sollen für ihr Gebiet als weitere Grundlage der gemeindlichen Entscheidungen zur Einzelhandelsentwicklung Einzelhandelskonzepte aufstellen. Auch diese sind bei der raumordnerischen Beurteilung heranzuziehen.“

⁵⁵ Hier dürfte in Anlehnung an die höchstrichterliche Rechtsprechung zur Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben sowie an die derzeitige Novellierung des LROP (vgl. Niedersächsischer Landtag 2007) inzwischen von einer Verkaufsflächenobergrenze von 800 qm anstelle der genannten 700 qm auszugehen sein.

5.2 Absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale

Die Ermittlung von Verkaufsflächenpotenzialen dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. In ihr werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht. Mit Blick auf die der Kommune zur Verfügung stehenden Steuerungsinstrumentarien werden absatzwirtschaftliche Spielräume in Form von sortimentspezifischen Verkaufsflächenpotenzialen aufbereitet.

5.2.1 Vorbemerkungen zu den ermittelten Entwicklungspotenzialen

Die ermittelten Entwicklungsspielräume sind im kommunalen Abwägungsprozess unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zu interpretieren:

Grundsätzlich sind die ermittelten absatzwirtschaftlich tragfähigen Verkaufsflächenpotenziale nicht als Legitimation zum Eingriff in den Wettbewerb zu verstehen: Der Kommune obliegt vielmehr die Sicherung der städtebaulichen Ordnung und stadtentwicklungspolitischer Ziele. Dies impliziert die räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung im Rahmen eines städtebaulich begründeten Abwägungsprozesses, der sich unter anderem der ermittelten absatzwirtschaftlichen Spielräume bedient. Des Weiteren ist zu beachten, dass die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume schon aufgrund ihres – immer mit Unsicherheiten behafteten – Prognosecharakters grundsätzlich keine exakten „Grenzen der Entwicklung“ etwa als oberer oder als unterer Grenzwert darstellen können.

Der der Ermittlung von Verkaufsflächenpotenzialen zu Grunde liegende Kerngedanke lässt sich dahingehend konkretisieren, dass neue oder erweiterte Angebote durch Umverteilungseffekte städtebaulich gewünschte Versorgungsstrukturen insbesondere dann gefährden können, wenn sie sich in ihrer Dimensionierung und absatzwirtschaftlichen Bedeutung nicht in den Rahmen der ermittelten absatzwirtschaftlichen (Verkaufsflächen-)Potenziale einfügen. Dies ist insbesondere dann problematisch, wenn Entwicklungen an städtebaulich ungeeigneten bzw. aufgrund des Zielkonzepts abgelehnten Standorten durch Umverteilungseffekte städtebaulich gewünschte Versorgungsstrukturen gefährden können. Dies impliziert, dass die hier beschriebene absatzwirtschaftliche Betrachtung im engen Kontext mit den räumlichen Entwicklungsvorstellungen einer Kommune zu stellen ist. Erst im Kontext eines räumlich gefassten Entwicklungsleitbildes können die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden. Das räumliche Entwicklungsleitbild korrespondiert wiederum mit den absatzwirtschaftlichen Potenzialen.

In diesem Zusammenhang wird deutlich, dass zukünftige Entwicklungen auch bei Überschreiten der absatzwirtschaftlich tragfähigen Verkaufsflächenspielräume an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten zur Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes beitragen, wenn sie mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild und den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Burgdorf (vgl. Kapitel 5.3 und 6.2) korrespondieren.

Betriebsverlagerungen innerhalb Burgdorfs bedürfen einer Beurteilung im Einzelfall. Die Ziele der Einzelhandelsentwicklung sind in diesen Fällen den betrieblichen Interessen ge-

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen ist der Versorgungsauftrag einer Kommune bei der Quantifizierung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume ebenfalls von Bedeutung. Der anzustrebende Versorgungsgrad einer Kommune korrespondiert mit ihrer seitens der Regional- und Landesplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt. So sollen Ober- und Mittelzentren beispielsweise zentrale Einzelhandelsfunktionen mit breit gefächerten Einzelhandelsangeboten auch für ihr zugeordnetes Einzugsgebiet wahrnehmen. Grundzentren kommt die bevölkerungs- und wohnstandortnahe Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung zu. Dieser planerisch und rechtlich zugebilligte Versorgungsauftrag ist im Rahmen der Potenzialdarstellung aufzugreifen, wobei sich die fundierte und realistische Ableitung zu erreichender Zielzentralitäten als wesentliche Kernaufgabe dieses methodischen Schrittes darstellt.

Durch die Darstellung von sowohl zeitlichen (Prognosejahre 2010 und 2015) und inhaltlichen angebots- und nachfrageseitigen Spannweiten (worst, moderate, best case) wird ein Korridor eröffnet, der es der Stadt Burgdorf ermöglicht, auf eine Daten- und Berechnungsbasis zurückgreifen zu können, die ein breites Spektrum an möglichen Entwicklungen aufzeigt. Somit können Politik und Verwaltung sowohl fachlich abgesichert als auch mit der notwendigen Flexibilität – unter Berücksichtigung sich im Zeitverlauf verändernden, teilweise auch konkretisierender angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen – auf zukünftige Einzelhandelsentwicklungen reagieren.

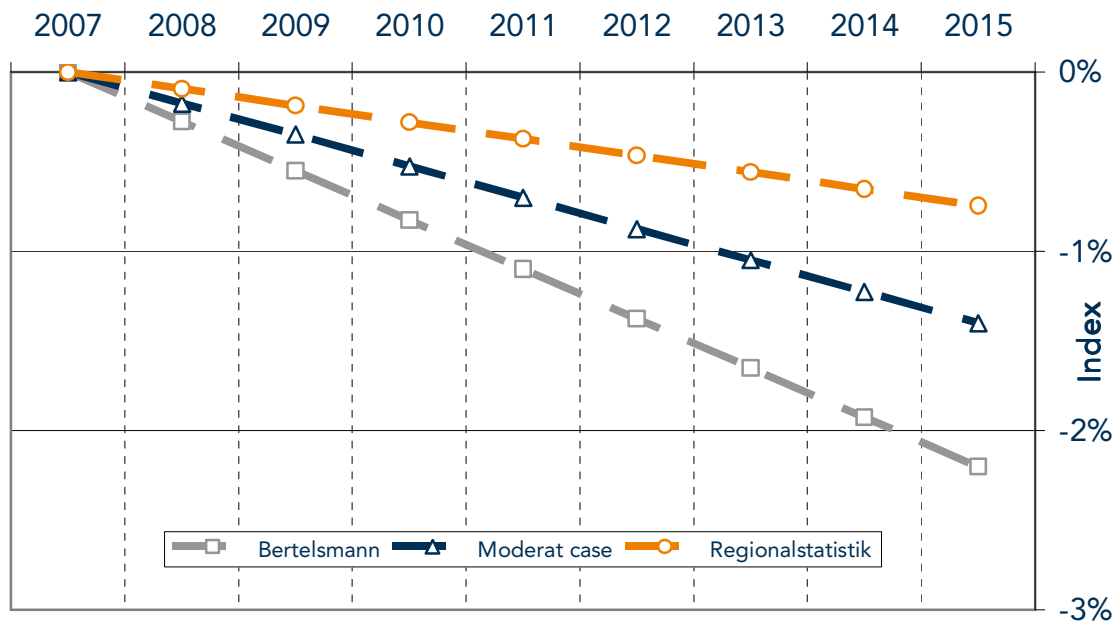
5.2.3 Entwicklung absatzwirtschaftlicher Rahmenbedingungen

Die Entwicklung der in Kapitel 5.2.2 genannten Eingangsgrößen wird sich für Burgdorf wie folgt darstellen.

Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

Als Grundlage für die zukünftige Bevölkerungsentwicklung sind zwei voneinander unabhängige Prognosen zugrunde gelegt worden. Ausgehend von einer Bevölkerungszahl von rd. 31.800 im Jahr 2007 geht die Bertelsmann Stiftung in ihrem Demographiebericht davon aus, dass die Bevölkerung in Burgdorf bis 2010 um 1,0 % und bis 2015 um weitere 1,2 % zurückgehen wird (Gesamtabnahme bis 2015: ~2,2 %). In der Prognose der Region Hannover wird ein Bevölkerungsverlust von rd. 0,3 % bis 2010 und insgesamt 0,8 % bis 2015 erwartet. In einer eigenen moderaten Prognose wird mit einem Mittelwert gearbeitet, der von einer Bevölkerungsabnahme von rd. 0,6 % bis 2010 und 1,3 % bis 2015 ausgeht. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass unabhängig vom zugrunde gelegten Szenario mit einem moderaten Bevölkerungsrückgang gerechnet wird und nachfrageseitig keine Impulse aus der demographischen Entwicklung zu erwarten sind.

Abbildung 37: Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Burgdorf

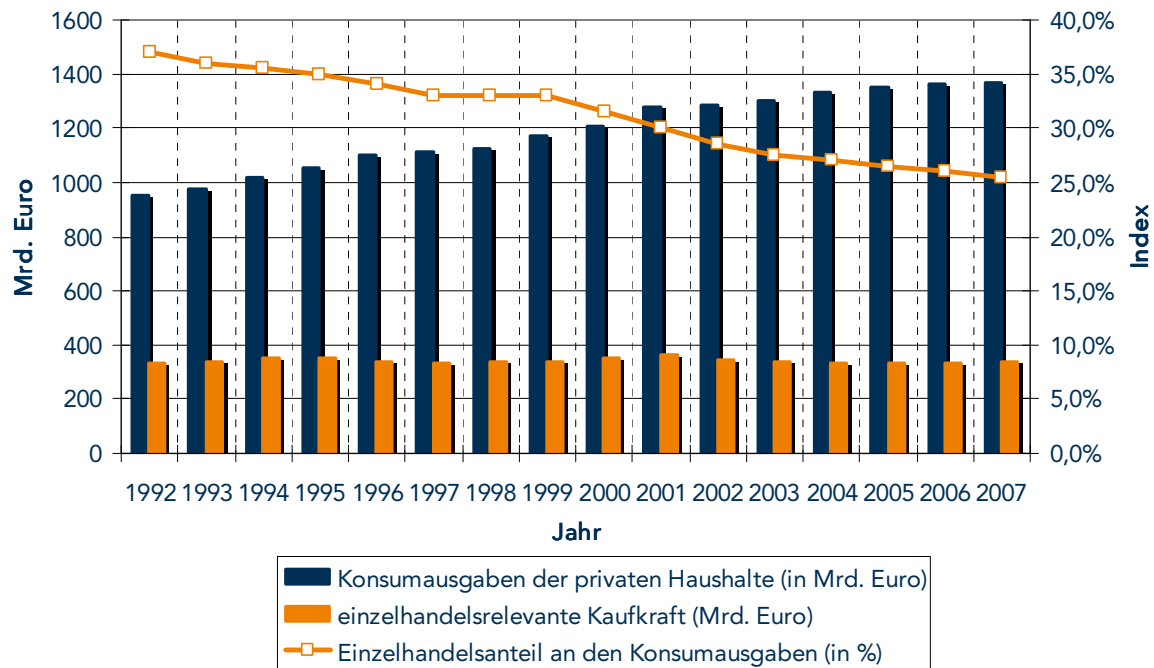


Quelle: eigene Darstellung auf der Basis von Bertelsmann Stiftung: Demographiebericht; Region Hannover: Integrierte Verkehrsentwicklungsplanung – Strukturdaten in der Region Hannover, 2005; eigene Annahmen

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf der Bevölkerung

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland sind in den letzten 15 Jahren um insgesamt knapp 45 % (425 Mrd. Euro) auf rd. 1.375 Mrd. Euro gestiegen. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft dagegen stagniert im gleichen Zeitraum bei etwa 350 bis 380 Mrd. Euro. So lag der Einzelhandelsanteil an den Gesamtkonsumausgaben 1992 noch bei 37 %, während er 2007 nach stetigem Rückgang in den vergangenen Jahren nur noch 25 % ausmacht.

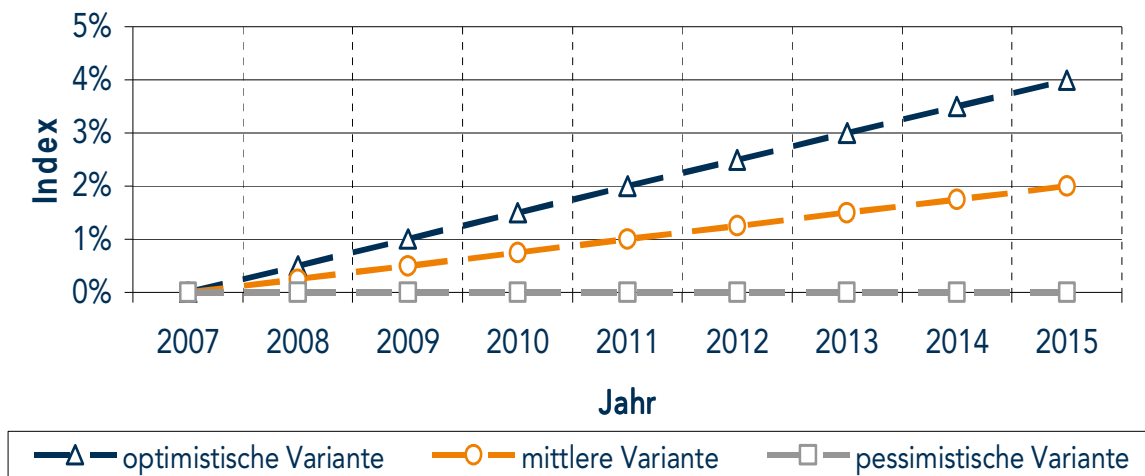
Abbildung 38: Entwicklung von Konsumausgaben, Einzelhandelsanteil und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft



Quellen: eigene Darstellung auf der Basis von Hahn-Immobilien: Real Estate Report 2006; EHI; Handel Aktuell 2006/07

In der Summe stagnieren somit die realen⁵⁶ einzelhandelsrelevanten Ausgaben seit Jahren. Dieser Trend kann allerdings für die nächsten Jahre nicht fortgeschrieben werden. So verdeutlicht z. B. die positive einzelhandelsrelevante Kaufkraftentwicklung Ende der 1990er Jahre bis 2001, dass in Phasen des Wirtschaftswachstums auch die realen Einzelhandelsausgaben ansteigen. Mit der wirtschaftlichen Erholung in 2006 und 2007, die sich in den nächsten Jahren fortsetzen soll, ist in den nächsten Jahren mit einem moderaten Anstieg der einzelhandelsrelevanten Ausgaben zu rechnen (vgl. folgende Abbildung).

⁵⁶ Grundsätzlich ist zwischen der nominalen und der realen Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft zu differenzieren. Da die nominale Entwicklung die inflationären Entwicklungen unberücksichtigt lässt, lassen sich aus der nominalen Entwicklung keine Rückschlüsse auf zusätzlich absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenpotenziale ziehen. Daher wird auf inflationsbereinigte Werte zurückgegriffen, die die reale Entwicklung beschreiben.

Abbildung 39: Einzelhandelsrelevante Konsumausgaben pro Kopf (in %)

Quelle: eigene Darstellung auf der Basis eigener Berechnungen

Entwicklung sortimentspezifischer Ausgabenanteile

Die Entwicklung der sortimentsbezogenen Ausgabenanteile ist insbesondere abhängig von der Entwicklung des Nachfrageverhaltens, welches mit demographischen, sozioökonomischen und gesamtwirtschaftlichen Entwicklungstrends korreliert. Als Beispiel können die Sortimentsgruppen Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Sportartikel/Fahrräder/Camping und Medien herausgegriffen werden. Diese oftmals mit dem Oberbegriff „Lifestyle“ umschriebenen Angebotsbereiche dürften von einer anhaltend steigenden Nachfrage profitieren. Auch medizinische und orthopädische Artikel werden vom mit dem demografischen Wandel einhergehenden wachsenden Bevölkerungsanteil älterer Menschen vergleichsweise stärker nachgefragt werden.

Gleichzeitig ist in einigen Warengruppen mit abnehmenden Ausgabenanteilen zu rechnen: Dies dürfte insbesondere den Bereich Nahrungs- und Genussmittel betreffen. Der Ausgabenanteil ist zwar in den letzten Jahren geringfügig angestiegen, letztendlich ist der Grund dafür allerdings in den schlechten konjunkturellen Rahmenbedingungen in den Jahren 2001 bis 2005 zu suchen, die z. T. deutlich geringere Ausgabenanteile in langfristig nachgefragten Angebotsbereichen bedingten (z. B. Uhren/Schmuck, Elektro/Leuchten/ Haushaltsgeräte). Mit der wirtschaftlichen Erholung seit 2005/06 ist mit einem leicht rückläufigen Ausgabenanteil für Nahrungs- und Genussmittel zu rechnen.

Abbildung 40: Ausgabenanteile für verschiedene Warengruppen im Einzelhandel - Tendenz-
aussagen

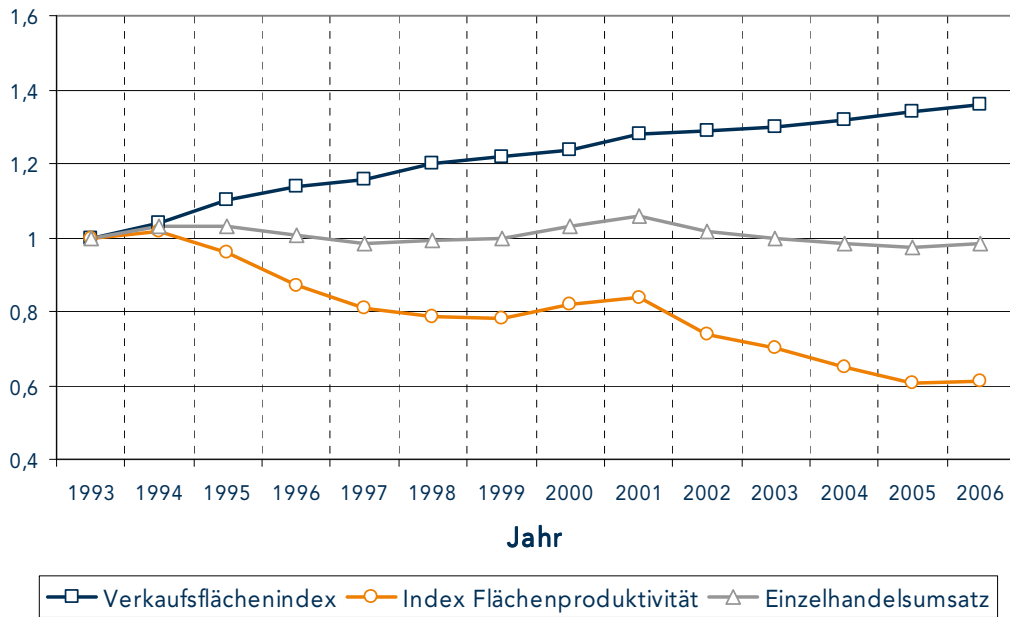
Warengruppen	Tendenz
Nahrungs- und Genussmittel	-
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	+
Blumen, zoologischer Bedarf	+
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	○
Bekleidung/ Wäsche	-
Schuhe, Lederwaren	-
Pflanzen/ Gartenbedarf	+
Baumarktsortiment i.e.S.	○
GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör	○
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	○
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	+
Medizinische und orthopädische Artikel	+
Teppiche/ Gardinen/ Deko/ Sicht- und Sonnenschutz	○
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	○
Möbel	○
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	○
Medien	+
Uhren/ Schmuck	○
Sonstiges	○

Quelle: eigene Darstellung auf der Basis von EuroHandelsinstitut (EHI): Einzelhandel Aktuell 2005/06, KPMG-Studie 2005

Entwicklung der Flächenproduktivitäten

In der Zeit von 1993 bis 2006 erfolgte bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterungen und Neuanlagen von Einzelhandelsbetrieben. Gleichzeitig stagnierte die Umsatzentwicklung nahezu, sodass folglich die Flächenproduktivität stetig abnahm.

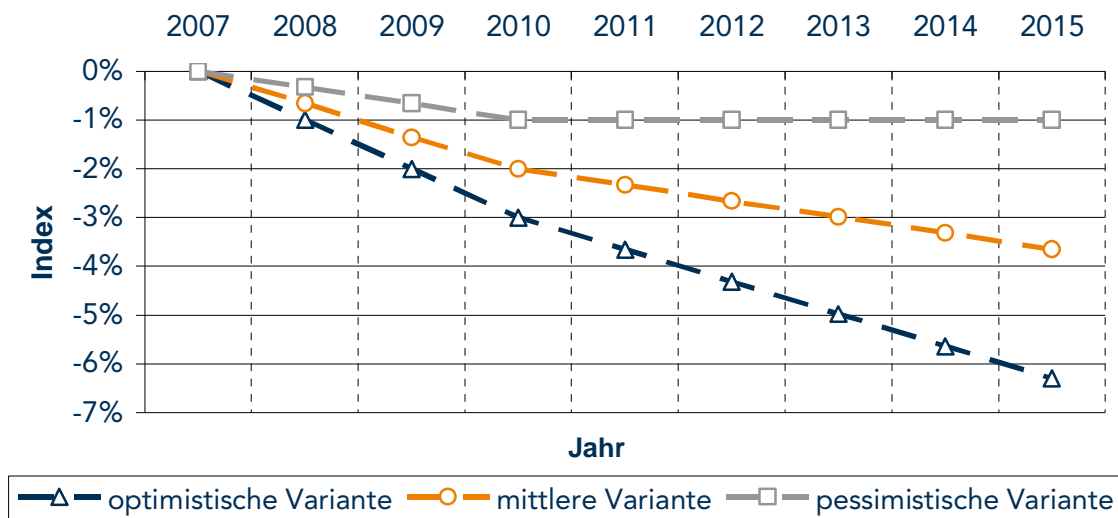
Abbildung 41: Entwicklungsindex der Flächenproduktivitäten von 1993 bis 2006



Quelle: eigene Darstellung auf der Basis von Hahn-Immobilien: Real Estate Report 06; WABE-Institut: Einzelhandel Branchendaten 07

Die lineare Fortsetzung dieses Trends ist unwahrscheinlich. 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 zum Teil abgeschwächt. Das Erreichen von Grenztabilitäten wird durch die hohe und zunehmende Zahl der Betriebsaufgaben unterstrichen. Dies geht mit Marktsättigungstendenzen einher, die in einem weiteren Fortschreiten von Konzentrationsprozessen münden werden. Konsequenterweise kann zukünftig mit einem abgeschwächten Trend bei der Abnahme der Raumleistungen oder sogar – zumindest teilweise – mit stagnierenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden. Für die Entwicklung der Flächenproduktivitäten in Burgdorf werden auf der erläuterten Ausgangsbasis mit einer Perspektive bis 2010 bzw. 2015 drei Varianten entwickelt, die die genannten Trends widerspiegeln (vgl. folgende Abbildung).

Abbildung 42: Indizierte künftige Entwicklung der Flächenproduktivität



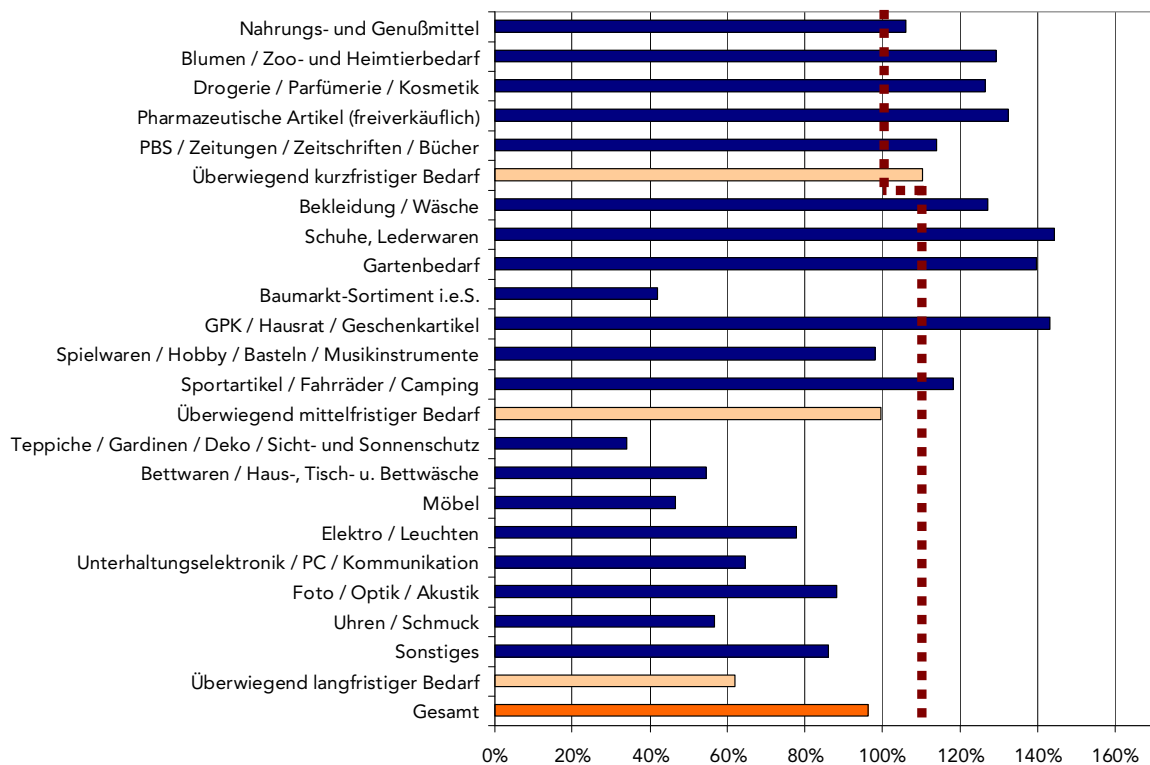
Quelle: eigene Darstellung auf der Basis eigener Berechnungen

Jede dieser Varianten geht von einem zunächst – in unterschiedlich deutlicher Ausprägung – anhaltenden Rückgang der Flächenproduktivitäten aus, wobei der pessimistischen Annahme bis 2010 ein Rückgang von einem Prozent gegenüber dem Stand von 2007 und eine Stagnation ab 2010 zu Grunde gelegt ist. Die mittlere und die optimistische Variante gehen von einer stetigen – allerdings im Zeitverlauf im Vergleich zu den vergangenen Jahren – moderaten Abnahme der Flächenproduktivitäten bis 2015 aus. Ein Sinken der Flächenproduktivität um rd. sechs Prozent bis zum Jahr 2015 ergibt sich bei einer im Sinne der Verkaufsflächenpotenzialberechnung positiven linearen Fortschreibung des bis heute anhaltenden Trends von jährlich rund einem Prozent bis 2010 gefolgt von einem abgeschwächten Rückgang um rd. 0,7 %/Jahr bis 2015.

5.2.4 Versorgungsauftrag: Zielzentralitäten

Für die Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs ist, da diese gemäß landes- und regionalplanerischer Vorgaben auch in benachbarten Grundzentren zur Verfügung gestellt werden sollen, eine Zielzentralität von über 100 % nicht plausibel. Für den mittelfristigen bis langfristigen Bedarf erscheinen angesichts des polyzentralen Verflechtungsraums der Region Hannover (mit zusätzlichen Kaufkraftflüssen zu weiteren Oberzentren jenseits der Region Hannover) Zielzentralitäten von 110 % realistisch und fachlich vertretbar.

Die gesamtstädtische Zentralität liegt heute knapp unter 100 %, was auf Kaufkraftabflüsse in das Umland hindeutet. Die Versorgungsbedeutung Burgdorfs erscheint vor dem Hintergrund des mittelzentralen Versorgungsauftrages grundsätzlich ausbaubar. Insbesondere den langfristigen Warengruppen sind quantitative Ausstattungsdefizite zu attestieren, so dass sich hier zusätzliche Potenziale für Burgdorf ergeben.

Abbildung 43: Zentralitäten nach Sortimentsgruppen und die Zielzentralität

Quelle: eigene Darstellung auf der Basis eigener Berechnungen

5.2.5 Absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenpotenziale für Burgdorf

Die nachstehende Abbildung zeigt die zusätzlichen absatzwirtschaftlich tragfähigen Verkaufsflächenpotenziale unter Berücksichtigung des oben beschriebenen Burgdorfer Versorgungsauftrags differenziert nach Warengruppen. Die Prognosen ergeben sich aus den Annahmen der vorstehend dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Prognosespannweiten und den versorgungsstrukturellen Aspekten (Versorgungsauftrag).

Nachfrageseitig ergeben sich aufgrund der rückläufigen Bevölkerungszahl und der Stagnation bzw. nur moderaten Zunahme des zur Verfügung stehenden einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials pro Kopf insgesamt geringe Impulse für zusätzliche Entwicklungen. Angebotsseitig eröffnen sich in begrenztem Maße zusätzliche absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenspielräume durch weiter rückläufige Flächenproduktivitäten. Mit Blick auf den zentralörtlichen Versorgungsauftrag Burgdorfs ergeben sich allerdings z. T. deutliche Potenziale z. B. in den Warengruppen Möbel, Bau- und Gartenmarktsortimente sowie Unterhaltungselektronik, insbesondere also im langfristig, teilw. auch im mittelfristig nachgefragten Sortimentsbereich.

Abbildung 44: Absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenpotenziale für Burgdorf (in qm VKF)

Warengruppe	2010			2015		
	v	>	Δ	v	>	Δ
Nahrungs- und Genußmittel	160	590	1.030	0	1.110	2.280
Blumen / Zoo- und Heimtierbedarf	30	90	150	10	170	330
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	30	100	160	10	190	370
Pharmazeutische Artikel	10	30	50	10	60	110
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	20	60	110	0	120	240
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	250	880	1.500	30	1.650	3.330
Bekleidung / Wäsche	60	240	420	0	450	910
Schuhe, Lederwaren	20	60	100	0	110	220
Gartenbedarf	70	210	350	30	410	790
Baumarkt-Sortiment	5.050	5.280	5.510	5.000	5.570	6.200
GPK / Hausrat / Geschenkartikel	20	70	120	0	150	280
Spielwaren / Hobby	140	170	210	130	220	320
Sportartikel	10	60	90	0	100	190
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	5.370	6.090	6.800	5.160	7.010	8.910
Teppiche / Einrichtungsbedarf	960	1.000	1.030	960	1.060	1.170
Bettwaren / Haus-, Tisch- u. Bettwäsche	600	630	670	590	680	770
Möbel	3.860	4.040	4.230	3.820	4.290	4.790
Elektro / Leuchten / Haushaltsgeräte	470	510	560	460	570	690
Unterhaltungselektronik	940	1.010	1.070	920	1.110	1.270
Foto / Optik / Akustik	140	160	180	140	190	240
Uhren / Schmuck	120	130	130	120	130	160
Sonstiges	110	130	140	110	140	170
Überwiegend langfristiger Bedarf	7.200	7.610	8.020	7.120	8.170	9.260
Gesamt	12.830	14.580	16.320	12.310	16.830	21.500

v pessimistische > mittlere Δ optimistische Variante

Quelle: eigene Darstellung auf der Basis eigener Berechnungen

In der Zusammenschau ergibt die Ermittlung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume in Burgdorf folgendes Potenzial für die Perspektive 2010/2015:

Es bestehen rechnerische Verkaufsflächenpotenziale in einer Größenordnung von rund 12.800 qm bis 16.300 qm bis 2010 und rd. 12.300 qm bis 21.500 qm bis 2015.⁵⁷ In den einzelnen Sortimentsgruppen ergibt sich ein differenziertes Bild. Während in den kurzfristig⁵⁸ und mittelfristig⁵⁹ nachgefragten Warengruppen überwiegend nur Arrondierungsspielräume bestehen, ist eine Ausweitung des Angebotes in einigen langfristigen Warengruppen zur Verbesserung der lokalen Versorgung und der Ausstrahlung Burgdorfs anzustreben.

⁵⁷ Das geringere Potenzial der pessimistischen Variante in 2015 gegenüber 2010 begründet sich darin, dass die demografische Entwicklung bis 2015 in stärkerem Maße die Gesamtprognose beeinflusst als bis 2010.

⁵⁸ Abgesehen von Nahrungs- und Genussmittel

⁵⁹ Abgesehen von Baumarktsortimenten

Letztendlich bedeuten diese Werte für Burgdorf, dass...

- die zugewiesene Versorgungsfunktion und die überörtliche Strahlkraft Burgdorfs durch neue Angebote und Verkaufsflächen verbessert werden können,
- in den Warengruppen ohne nennenswerte Verkaufsflächenpotenziale neue Angebote und Verkaufsflächen überwiegend nur durch Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern nur bedingt zu),
- bei einer deutlichen Überschreitung der ermittelten Verkaufsflächenpotenziale ein ruinöser Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für die Burgdorfer Zentrenstruktur resultiert.

Beispielhaft werden im Folgenden die rechnerischen Verkaufsflächenpotenziale für einige Warengruppen mit den zu erwartenden Entwicklungen aufgezeigt und die daraus resultierenden Konsequenzen erläutert.

Nahrungs- und Genussmittel

In Burgdorf ist in der Perspektive bis 2010/15 ein zusätzlicher Verkaufsflächenbedarf zu erwarten, der bis 2015 ein absatzwirtschaftlich tragfähiges Potenzial für maximal ein bis zwei neue Lebensmittelmärkte bieten kann.⁶⁰ Hierbei kommt der Standortfrage daher eine besondere Bedeutung zu: Die Um- oder Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes sollte im Sinne des räumlichen Entwicklungsleitbildes für Burgdorf (vgl. Kapitel 5.3) und mit einer Verbesserung der wohnstandortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und/oder der Stärkung des gewachsenen Innenstadtzentrums einhergehen (vgl. auch Kapitel 5.4.1 und 5.4.3).

Bau- und Gartenmarktsortimente, Möbel

In den Warengruppen Bau- und Gartenmarkt sowie Möbel ergeben sich bis 2010 Verkaufsflächenpotenziale von jeweils max. rd. 5.000 qm (Möbel) bzw. 6.000 qm (Baumarktsortiment) Verkaufsfläche.

Unter Berücksichtigung aktueller Marktanforderungen in diesen Angebotssegmenten ergibt sich im Bereich Möbel, in dem aktuell für Möbelvollsortimenter Verkaufsflächenanforderungen von mindestens 20.000 bis 30.000 qm bestehen, vielmehr Arrondierungsspielraum für bestehende Anbieter bzw. Ansiedlungsspielraum für einen hoch spezialisierten Anbieter. Die ermittelten Potenziale dienen in Bezug auf Möbel daher primär als inhaltlich abgesicherter quantitativer Beurteilungsrahmen bei zukünftigen Betriebserweiterungen oder -verlagerungen.

Baumärkte benötigen marktüblich aktuell je nach Wettbewerbslage mindestens 5.000 bis 8.000 qm Verkaufsfläche. Das für Burgdorf ermittelte absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenpotenzial von rd. 5.000 qm bis 6.000 qm sollte diesbezüglich, mit Blick auf eine

⁶⁰ Der neu errichtete Plus-Markt an der Schillerslager Landstraße wurde in der Potenzialermittlung bereits als Bestand berücksichtigt, die derzeit durch Bauleitplanung vorbereitete Verlagerung des REWE an die Marktstraße noch nicht.

Verbesserung der defizitären Ausstattung mit Baumarktverkaufsflächen in Burgdorf, nicht als Deckelung einer möglichen Entwicklung verstanden werden. So kann ein zusätzlicher Baumarkt mit mehr als 6.000 qm Verkaufsfläche trotz der gemessen an der Potenzialberechnung zu großen Dimensionierung dann sinnvoll sein, wenn sich in Abwägung mit dem räumlich funktionalen Entwicklungsleitbild die Korrespondenz mit den Zielen und Grundsätzen der Burgdorfer Einzelhandelsentwicklung ergibt.

Mittelfristig nachgefragte Warengruppen

Die Prognosen der Entwicklungsspielräume für die mittelfristig nachgefragten Warengruppen (außer Baumarktsortiment) verdeutlichen, dass im Fokus der zukünftigen Entwicklungen nicht ein quantitativer Ausbau, sondern die gezielte Arrondierung vorhandener Angebotsstrukturen stehen sollte.

Langfristig nachgefragte Warengruppen

Neben der o.g. Warengruppe Möbel fallen insbesondere Ansiedlungsspielräume in den Warengruppen Teppiche/Einrichtungsbedarf sowie Unterhaltungselektronik auf. Da beide Warengruppen jeweils als zentrenrelevant zu bewerten sind (vgl. Kapitel 6.1), sollten diese Sortimente künftig im Innenstadtzentrum angesiedelt werden.

Zwischenfazit: Absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume in Burgdorf

Die ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume verdeutlichen, dass neben dem punktuellen quantitativen Ausbau (Nahrungs- und Genussmittel, Baumarktsortimente, einige langfristig nachgefragte Warengruppen) die räumlich-strukturelle Verbesserung der Angebotssituation im Fokus der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Burgdorf stehen sollte. Konsequenterweise kommt daher der räumlichen und funktionalen Steuerung von zukünftigen Betriebsansiedlungen und -erweiterungen eine besondere Bedeutung zu: Neue oder sich vergrößernde Angebote sollten strategisch gezielt und korrespondierend mit den Zielen des räumlichen Leitbildes (vgl. Kapitel 5.3) entwickelt werden. Als wichtige Aufgabe von Verwaltung und Politik stellt sich demnach die eingehende Prüfung des Angebotschwerpunktes als auch der Verkaufsfläche zusätzlicher Anbieter dar. Über die ermittelten Verkaufsflächenpotenziale hinausgehende Entwicklungen sind im Detail zu prüfen und nur dann sinnvoll, wenn sie die angestrebte räumlich-strukturelle Entwicklung des Einzelhandels in Burgdorf forcieren können – z. B. durch eine Stärkung des Innenstadtzentrums.

5.3 Räumliche Entwicklungsszenarien: Der „Burgdorfer Dreiklang“

Die Erarbeitung von Szenarien für die künftige Entwicklung des Einzelhandels stellt einen zentralen Baustein des Einzelhandelskonzepts bei der Erarbeitung der Zielebene dar. Die Szenarien basieren auf unterschiedlichen politischen und planerischen Annahmen und werden hinsichtlich ihrer planerischen, ökonomischen und städtebaulichen Folgewirkungen beschrieben. Durch die Szenarien werden Zusammenhänge der Burgdorfer Zentrenentwick-

lung, Standort- und Nahversorgungsstruktur aufgezeigt, die zwischen der Ansiedlung, dem Aus- oder Rückbau von Einzelhandelsstandorten einerseits und der Entwicklung des gesamten Versorgungsnetzes andererseits bestehen.

Im Einzelnen werden das Innenstadtzentrum Burgdorfs, die Nebenzentren sowie städtebaulich integrierte und nicht integrierte Einzelhandelsstandorte grafisch vereinfacht berücksichtigt. Es werden vier Entwicklungsszenarien dargelegt, die idealtypisch zu verstehen und zur Verdeutlichung der Handlungsfolgen bewusst überzeichnet sind. Die Entwicklungsannahmen beinhalten die politisch denkbaren Zielebenen ebenso wie die grundsätzlich realistischere annehmbaren absatzwirtschaftlichen und raumwirtschaftlichen Trends sowie potenziell absehbare Ereignisse der örtlichen Standortentwicklung.

Zu Beginn der Darstellung jedes Szenarios werden die zentralen Annahmen des zugrunde liegenden „extremen“ Planungskonzepts dargelegt und mit den zu erwartenden Auswirkungen auf die räumliche Entwicklung der Einzelhandelsstandorte in Burgdorf verknüpft. Sowohl die Veränderungen der Angebots- als auch der Nachfragestrukturen nehmen dabei Einfluss auf die räumliche Entwicklung und stehen daher im Fokus der Betrachtungen. Abschließend erfolgt eine Kurzbewertung des jeweiligen Szenarios. Ergänzend zu den ersten beiden Szenarien, die im Hinblick auf den Steuerungsgrad der Kommune Extrempositionen widerspiegeln, wird darüber hinaus die Entwicklung der Einzelhandelsstandorte in einer mittleren Variante (Szenario 3) sowie bei einer bestmöglichen Nahversorgung (Szenario 4) illustriert. Bei der Herleitung wurde in allen Szenarien der geplante Bau der Umgehungsstraße B 188 n berücksichtigt.

Im Rahmen des begleitenden Arbeitskreises⁶¹ wurden die Szenarien und ihre Folgewirkungen diskutiert. Die teilnehmenden Vertreter der örtlichen Ratsfraktionen, des Einzelhandels, der regionalen Institutionen sowie der Verwaltung und des Gutachterbüros stellten in dieser Diskussion fest, dass die idealtypische Entwicklungsoption für Burgdorf aus einem „Mix“ dreier wesentlicher Grundentwicklungen besteht. Am Ende dieses Teilbausteins steht daher ein Entwicklungsszenario, welches mit Blick auf die Einzelhandels-, Zentren- und Nahversorgungsentwicklung unter Berücksichtigung der Sicherung und Weiterentwicklung der städtebaulich-funktionalen zentralen Bereiche sowie der Nahversorgungsstruktur das zukünftige Entwicklungsleitbild für die Stadt Burgdorf sein soll. Daher wird nachfolgend auch dieser „Mix“, der auch für die weitere konzeptionelle Ebene des Einzelhandelskonzepts die Grundlage darstellt, am Ende dieses Bausteins grafisch und textlich erläutert.

1. Szenario: Städtebaulich-funktionale Zentrenstärkung

Annahmen zur räumlichen Entwicklung der Einzelhandelsstandorte

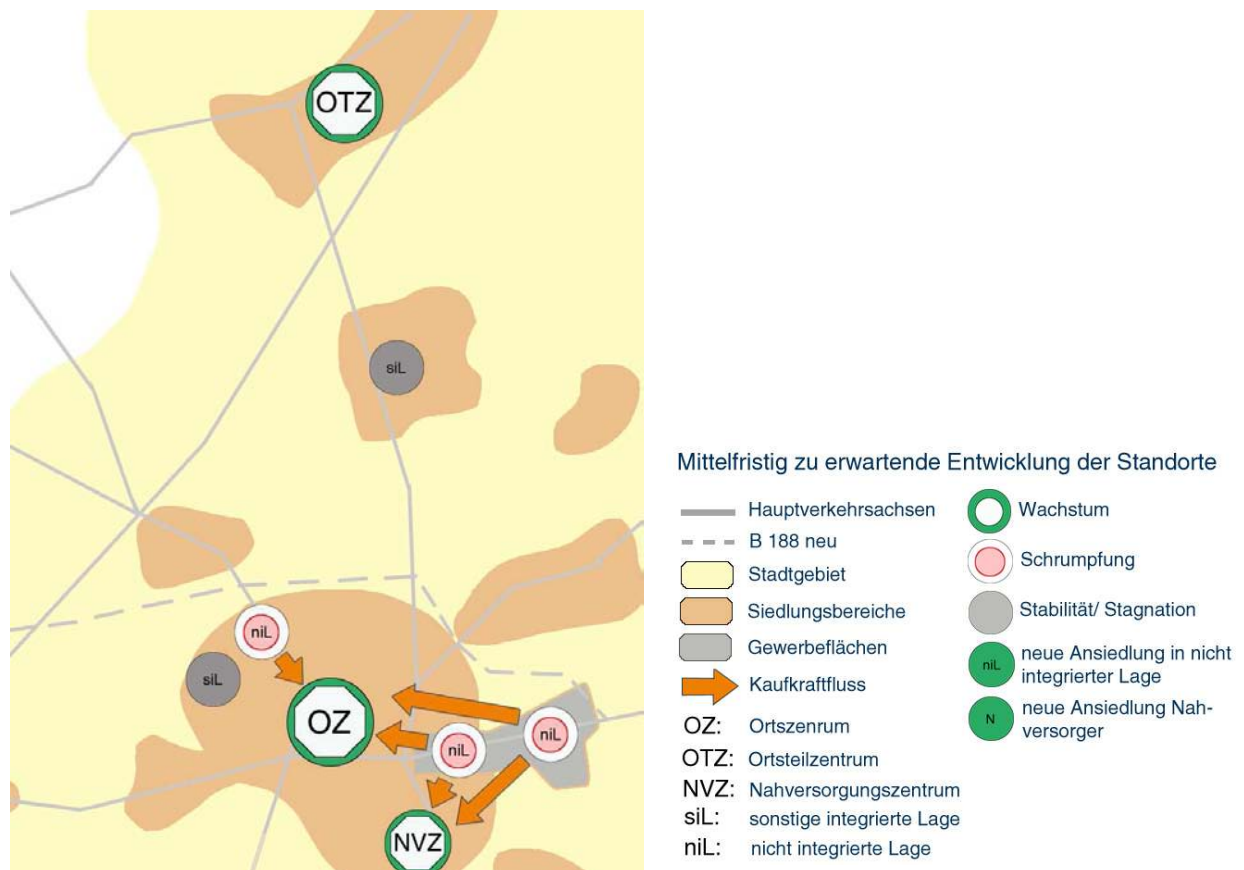
Im Mittelpunkt dieses Szenarios steht die Konzentration der künftigen Einzelhandelsentwicklung auf das gewachsene Innenstadtzentrum Burgdorfs sowie ergänzend das Ortsteilzentrum Ehlershausen. Hintergrund dieses Planungskonzepts ist der Schutz und die Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, die als Schutzgut im Städtebaurecht verankert sind. Die Stärkung der Einzelhandelsstandorte im Innenstadtzentrum und im

⁶¹ Vgl. auch Kapitel 2.3

Ortsteilzentrum wird deutlich forciert, während die Entwicklung der übrigen gesamtstädtischen Sonder- bzw. Einzelstandorte und Ergänzungsgebiete mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben politisch nicht weiter verfolgt wird. Das Ortszentrum wächst daher, allerdings zu Lasten aller übrigen Einzelhandelsstandorte (vgl. die folgende Abbildung).

Vorhaben, die außerhalb des Ortszentrums in sonstigen städtebaulich integrierten oder nicht integrierten Lagen geplant sind, werden zurückgestellt. Darüber hinaus sind Versorgungsstandorte in nicht integrierten Lagen, beispielsweise in Hülptingsen, bei konsequenter Umsetzung des Planungskonzepts nicht weiterzuentwickeln. Mittel- bis langfristig betrachtet ist mit dem Szenario der Zentrenstärkung auch ein Rückbau der Einzelhandelsstandorte in nicht integrierten Lagen verbunden. Infolge der einseitigen Zentrenstärkung ist eine Umlenkung und Konzentration der örtlichen Kaufkraftströme auf das Innenstadtzentrum zu erwarten.

Abbildung 45: Szenario 1 – „Städtebaulich-funktionale Zentrenstärkung“



Quelle: eigene Darstellung

Kurzbewertung dieses Szenarios

Dieses Szenario, das ausschließlich auf dem Schutz und der Weiterentwicklung zentraler Versorgungsbereiche basiert, bietet den Vorteil einer deutlichen Stärkung der Innenstadt. Da es zugleich eine konsequente und klar geregelte Strategie darstellt, gewährleistet es für die Planungsverwaltung, die bestehenden Einzelhandelsbetriebe sowie für Neuansiedlungen eine hohe Planungs-, Investitions- und Rechtssicherheit.

Andererseits ist ein mittelfristig zu erwartender Attraktivitätsverlust und eine Verringerung der Eigenbindung der Einzelhandelsstandorte in städtebaulich nicht integrierten Lagen sowie Randlagen der Kommune nicht auszuschließen. Insbesondere sind auch negative Auswirkungen auf die Nahversorgung der Bürger an den Wohnstandorten zu erwarten. Gesamtstädtisch betrachtet kann ein Kaufkraftverlust nicht ausgeschlossen werden.

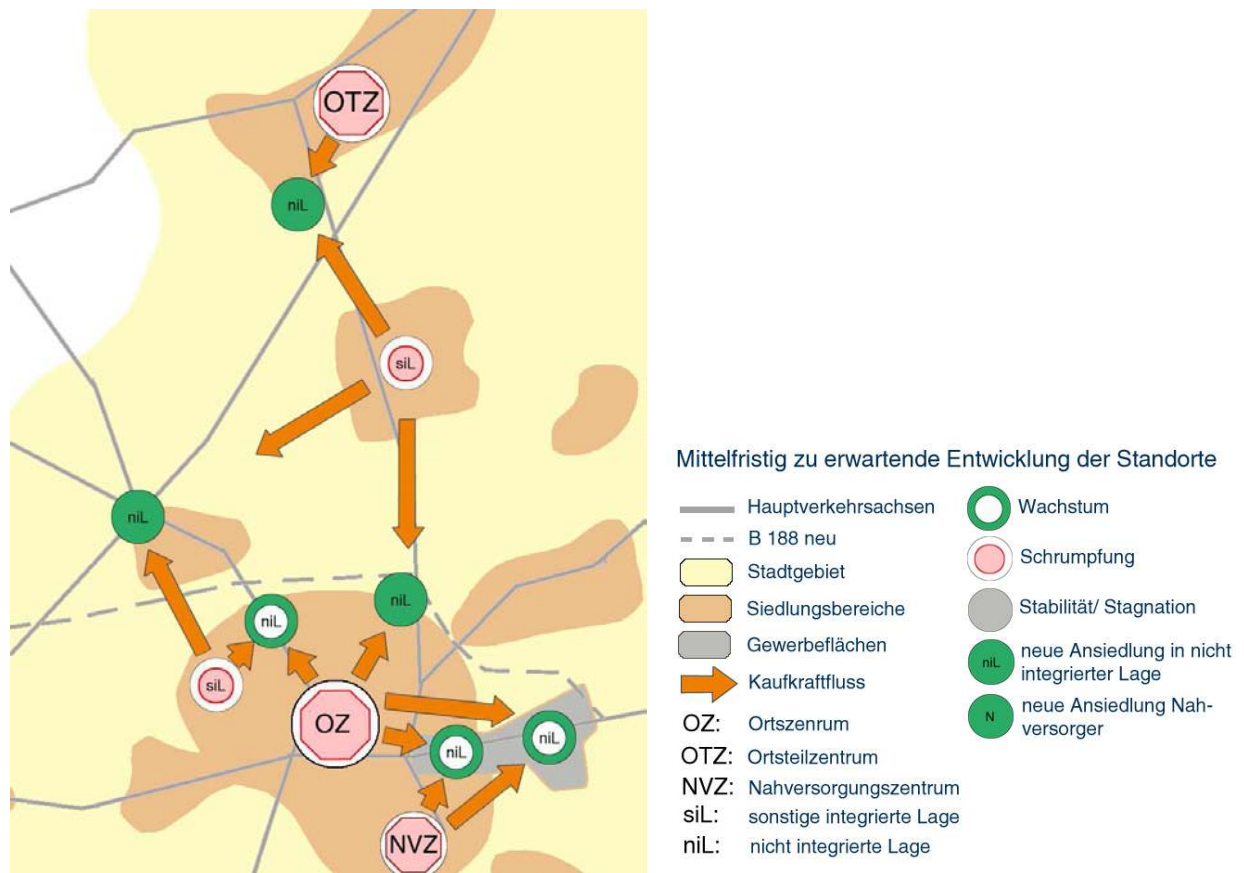
2. Szenario: Freie Entfaltung der Kräfte des Marktes

Annahmen zur räumlichen Entwicklung der Einzelhandelsstandorte

Dieses Szenario basiert auf der Annahme, dass Kommunen ihr gesetzlich verankertes Recht, städtebauliche Planungen innerhalb ihres Gemeindegebiets eigenverantwortlich und im Rahmen der Gesetze durchzuführen, nicht wahrnehmen. Anstelle der Kommune steuern Investoren und Unternehmer die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und deren Entwicklungen im Raum.

Es ist davon auszugehen, dass Einzelhandelsbetriebe an autokundenorientierten Standorten und auf preisgünstigen Gewerbegrundstücken in Burgdorf, insbesondere in städtebaulich nicht integrierten Lagen, weiter entwickelt werden und wachsen (vgl. folgende Abbildung). Flächen für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe stehen in Burgdorf beispielsweise an verkehrsgünstig gelegenen Standorten in Ehlershausen oder in Schillerslage zur Verfügung. Auch mit neuen Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben in vergleichbaren städtebaulichen Lagen ist zu rechnen. Die Stärkung der Standorte außerhalb des Ortszentrums wirkt sich zu Lasten von Betrieben in städtebaulich integrierten Lagen aus. Folgen sind eine Reduktion der Versorgungsangebote an zentralen Standorten wie der Innenstadt sowie ggf. Betriebsschließungen und die damit einhergehenden Probleme der Folgenutzung oder des Leerstands.

Abbildung 46: Szenario 2 – „Freie Entfaltung der Kräfte des Marktes“



Quelle: eigene Darstellung

Kurzbewertung dieses Szenarios

Für Burgdorf bedeutet die konsequente Umsetzung dieses Konzepts der freien Entfaltung der Kräfte des Marktes, dass eine deutliche Schieflage zwischen dem Innenstadtzentrum einerseits und den Ergänzungsstandorten andererseits, die von großflächigen Betrieben geprägt sind, entsteht. Ohne eine kommunale Steuerung der geplanten Einzelhandelsstandorte ist eine Weiterentwicklung des Innenstadtzentrums durch Neuansiedlungen nicht mehr wahrscheinlich. Die vorhersehbare Realisierung von Vorhaben in verkehrsgünstig gelegenen und städtebaulich nicht integrierten Lagen würde zu einem deutlichen Bedeutungs- und Attraktivitätsverlust des Geschäftszentrums führen. Die zentralörtlichen Prinzipien der Raumordnung sowie der baurechtlich verankerte Schutz zentraler Versorgungsgebiete werden auf diese Weise untergraben.

Da diesem Szenario nicht allein die regionalen Genehmigungsbehörden entgegenstehen, sondern auch die Innenstadt-Einzelhändler und ihre Interessengemeinschaften, ist dieses Szenario keineswegs als realitätsnah zu bewerten. Seine Funktion liegt vielmehr darin, durch das überzogen konträre Bild die Vor- und Nachteile der jeweils anderen Szenarien deutlicher hervorzuheben.

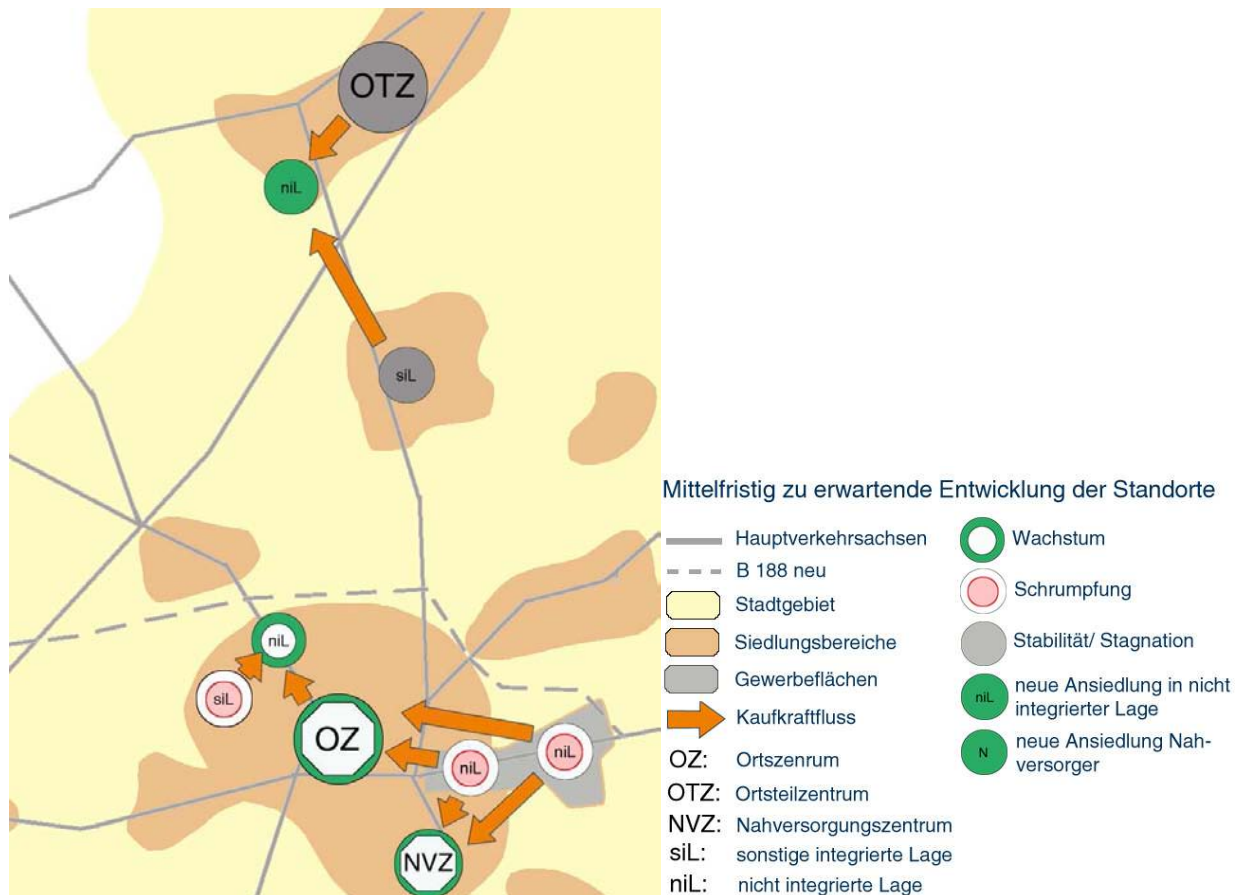
3. Szenario: Zentrenstärkung mit unregulierten Ausnahmen

Annahmen zur räumlichen Entwicklung der Einzelhandelsstandorte

Die städtebaulich-funktionale Zentrenstärkung steht – wie im 1. Szenario – im Mittelpunkt der räumlichen Entwicklung dieses 3. Szenarios. Allerdings werden zugleich marktbeeinflusste und politisch motivierte Ausnahmen von Einzelhandelsansiedlungen angenommen. Die Definition von Ausnahmen und deren Bedingungen werden dabei entsprechend den aktuellen Planungsvorhaben und Entwicklungen der Anbieterseite begründet. Vorhaben außerhalb des Innenstadtzentrums können beispielsweise an Standorten in städtebaulich nicht integrierten Lagen im Einzelfall realisiert werden, obwohl diese prinzipiell nicht weiter entwickelt werden sollten (vgl. folgende Abbildung). Für Burgdorf bedeutet dieses, dass sich die Ansiedlungs- und Entwicklungsaktivitäten zwar einerseits auf die Standorte im Innenstadtzentrum konzentrieren, dass aber andererseits auch ungeplante und mit der gesamtstädtischen Stadtentwicklungsstrategie nicht abgestimmten Standorte unreguliert zu Einzelhandelsstandorten umfunktioniert werden.

Das Szenario der Zentrenstärkung mit unregulierten Ausnahmen führt zu Kaukraftumverteilungsprozessen innerhalb des Gemeindegebiets, welche sowohl zu Gunsten des Innenstadtzentrums sowie der im Ausnahmefall entwickelten Standorte in städtebaulich nicht integrierten Lagen ausfallen. Die weiteren Auswirkungen hinsichtlich der (Nah-) Versorgungsfunktion in den Siedlungsgebieten außerhalb des Innenstadtzentrums sowie in Randlagen sind darüber hinaus vergleichbar mit denen des ersten Szenarios.

Abbildung 47: Szenario 3 – „Zentrenstärkung mit unregelmäßigen Ausnahmen“



Quelle: eigene Darstellung

Kurzbewertung dieses Szenarios

Durch die städtebaulich-funktionale Zentrenstärkung mit Ausnahmen wird Burgdorf die Stärkung des Innenstadtzentrums ermöglicht. Denn durch konzentrierte Einzelhandelsansiedlungen dort ist eine Erhöhung der Attraktivität und – damit einhergehend – der Kaufkraftbindung wahrscheinlich. Kaufkraftströme, die ehemals auf die Standorte in den städtebaulich nicht integrierten Lagen zielten wie in Hülptingsen, werden in das Ortszentrum umgelenkt (vgl. Szenario 1).

Negativ zu bewerten ist die Beeinträchtigung der Versorgungsfunktionen in den übrigen Ortsteilen und Randlagen, deren Standorte auch in Ausnahmefällen nicht weiter entwickelt werden. In hohem Maße fraglich ist zudem die Rechts- und Investitionssicherheit bei wiederholten Genehmigungen von Vorhaben in städtebaulichen Lagen, die bei einer konsequenten Umsetzung der Zentrenstärkung für Einzelhandelsansiedlung nicht in Betracht kommen. Mittel- bis langfristig würden die unregelmäßigen Ausnahmen daher einerseits das Prinzip der Zentrenstärkung aushöhlen sowie andererseits eine deutliche Schwächung sowohl der Innenstadt als auch der wohnortnahen Grundversorgung bewirken. Insgesamt gibt die Kommune die Steuerungshoheit damit aus den Händen.

4. Szenario: Bestmögliche Nahversorgung

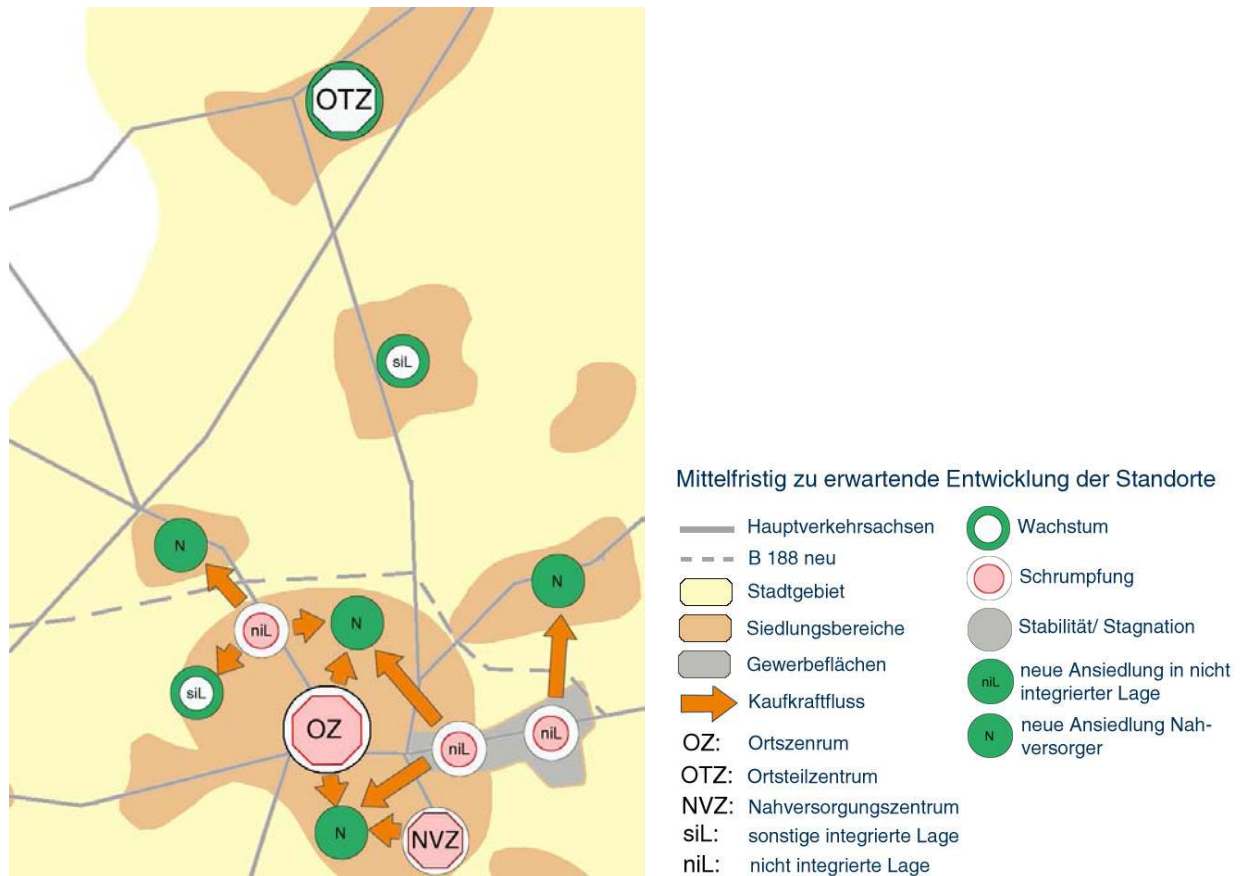
Annahmen zur räumlichen Entwicklung der Einzelhandelsstandorte

Das Szenario einer bestmöglichen Nahversorgung basiert auf der Idealvorstellung der zentralörtlichen Ordnung und der Verteilung von Versorgungsfunktionen. Ziel ist ein feinmaschiges und flächendeckendes Netz der Grund- und Nahversorgung, das für die Bevölkerung fußläufig erreichbar ist. Im Bezug auf Burgdorf bedeutet dieses Szenario eine Erweiterung der kommunalen Versorgungsstrukturen durch Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben insbesondere an bisher unterversorgten Standorten.

Das Szenario zeichnet sich sowohl durch eine Betriebs- als auch Versorgungshierarchie aus, die wiederum von der Zentralität der Standorte abhängig sind. Das heißt, das Innenstadtzentrum besitzt die höchste Zentralität und damit auch die höchste Stufe der Versorgungs- und Betriebshierarchie. Insgesamt gilt: Je kleinräumiger das Versorgungsgebiet eines Standortes desto weniger ist die Versorgung auf den mittel- oder langfristigen Bedarf ausgerichtet und desto geringer sind Betriebsgröße sowie Sortimentstiefe und -breite.

Wird dieses Planungskonzept konsequent umgesetzt, ist insgesamt eine Umverteilung der örtlichen Kaufkraft im Gemeindegebiet zu erwarten. Einzelhandelsstandorte in städtebaulich nicht integrierten Lagen werden zu Gunsten neuer Nahversorgungsstandorte geschwächt; Betriebe in städtebaulich nicht integrierten Lagen werden darüber hinaus nicht weiter entwickelt. Der Einzelhandel in städtebaulich integrierten Lagen – d.h. in den Wohngebieten – profitiert hingegen von dieser Kaufkraftverschiebung. Infolge der intrakommunalen Kaufkraftumverteilung ist allerdings auch die Schwächung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich zu erwarten.

Abbildung 48: Szenario 4 – „Bestmögliche Nahversorgung“



Quelle: eigene Darstellung

Kurzbewertung dieses Szenarios

Das Szenario der bestmöglichen Nahversorgung garantiert die wohnungsnah Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und kommt somit den täglichen Bedürfnissen insbesondere der immobilen Bevölkerungsgruppen in Burgdorf entgegen. Vor dem Hintergrund der Bevölkerungsprognose und dem Trend der demografischen Entwicklung ist die aufgezeigte Standortentwicklung daher zu begrüßen. Positiv wirkt sich dieses Szenario auch auf bisher unterversorgte Gebiete aus: Nahversorgungslücken können weitgehend geschlossen werden.

Mit Blick auf die Angebotsseite haben bereits bestehende Betriebe infolge der Umlenkung von Kaufkraftströmen mit Umsatzeinbußen zu rechnen; neben den Standorten in städtebaulich nicht integrierten Lagen betrifft dieses auch die Betriebe im Innenstadtzentrum. Aufgrund von Betriebsschließungen oder Rückbau könnte die Attraktivität des zentralen Versorgungsbereiches im Allgemeinen gefährdet sein und an Bedeutung verlieren. Dieses ist mit Blick auf den baurechtlich verankerten und stadtentwicklungspolitisch zu empfehlenden Schutzstatus zentraler Versorgungsbereiche nicht vereinbar. Auch die Anbieterseite wird die Realisierung dieses Szenarios zunächst unwahrscheinlich erscheinen lassen, da Standortanforderungen und die modernen Betriebsformen inzwischen kaum noch auf eine kleinteilige vollständige Bedarfsdeckung in den Wohngebieten abgestellt sind. Stattdessen

könnten allerdings mittelfristig neue Einzelhandelsmodelle und Konzepte mit kleinflächigen Betrieben in Frage kommen, die derzeit noch nicht bundesweit verbreitet sind.

Zwischenfazit: Der „Burgdorfer Dreiklang“

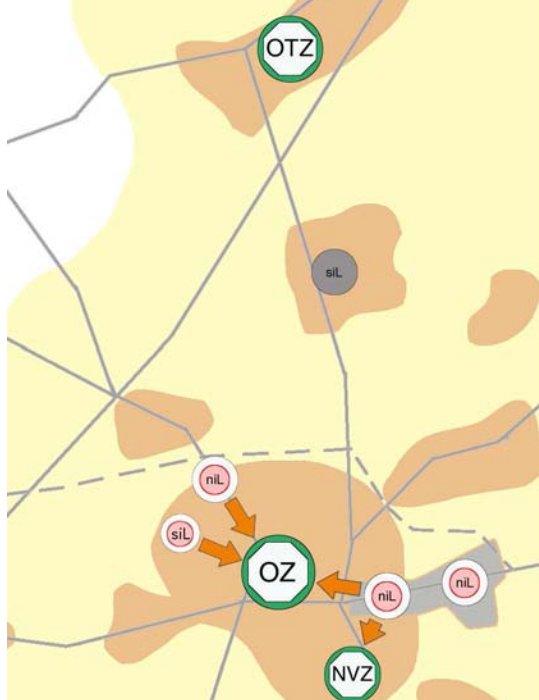
Wie eingangs bereits angedeutet, wurden die Szenarien im begleitenden Arbeitskreis in ihrer jeweiligen Reinform als nicht dauerhaft praktikabel bewertet. Vielmehr soll, so die einheitliche Meinung aller Vertreter im Arbeitskreis, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Stärkung der Zentren einerseits sowie einer maßvollen Sicherung von Nahversorgungsangeboten in den Wohngebieten und einer gezielten, nicht zentrenschädigenden Fortentwicklung von Sonderstandorten andererseits als Ziel verfolgt werden. Dieser „Burgdorfer Dreiklang“ aus Zentrenstärkung, Nahversorgungssicherung und geregelten Ausnahmen für weitere Standorte ist in der folgenden Abbildung modellhaft und differenziert nach Sortimentsarten wiedergegeben.

Die folgenden drei grafischen Entwicklungsleitlinien veranschaulichen die übergeordneten Ziele für die künftige Entwicklung des Einzelhandels in Burgdorf. Die Stärkung der Zentren ist als primäres Ziel in allen drei Grafiken grundsätzlich enthalten. Die Fokussierung auf das Innenstadtzentrum ist aber insbesondere für zentrenrelevante Sortimente vorgesehen (vgl. Grafik oben links).

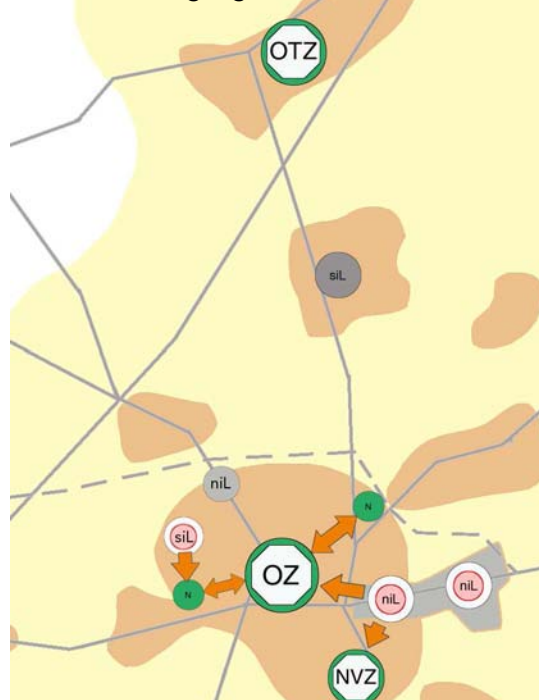
Zugleich soll eine angemessene Nahversorgung in allen Stadtteilen gesichert und ausgebaut werden, ohne zugleich die Stabilität des Innenstadtzentrums und der übrigen Zentren zu gefährden (vgl. Grafik oben rechts). Diese einschränkende Bedingung ist gerade deswegen erforderlich, weil die Nahversorgungsangebote in den Zentren einen wesentlichen Frequenzbringer darstellen, der im Sinne einer Zentrensicherung nicht gefährdet werden sollte.

Abbildung 49: Entwicklungsleitlinien zur künftigen Einzelhandelsentwicklung...

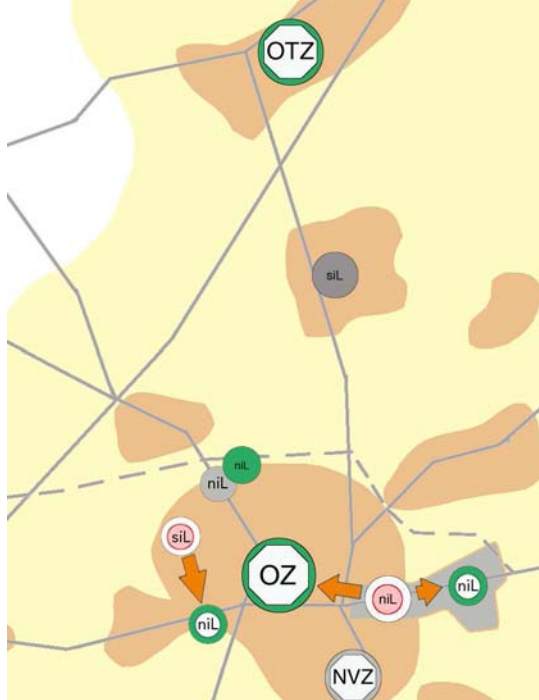
...für zentrenrelevante Sortimente



...für nahversorgungsrelevante Sortimente



...für nicht zentrenrelevante Sortimente



Mittelfristig zu erwartende Entwicklung der Standorte

- Hauptverkehrsachsen
- - - B 188 neu
- Stadtgebiet
- Siedlungsbereiche
- Gewerbeflächen
- Wachstum
- Schrumpfung
- Stabilität/ Stagnation
- neue Ansiedlung in nicht integrierter Lage
- neue Ansiedlung Nahversorger
- OZ: Ortszentrum
- OTZ: Ortsteilzentrum
- NVZ: Nahversorgungszentrum
- siL: sonstige integrierte Lage
- niL: nicht integrierte Lage

Quelle: eigene Darstellung

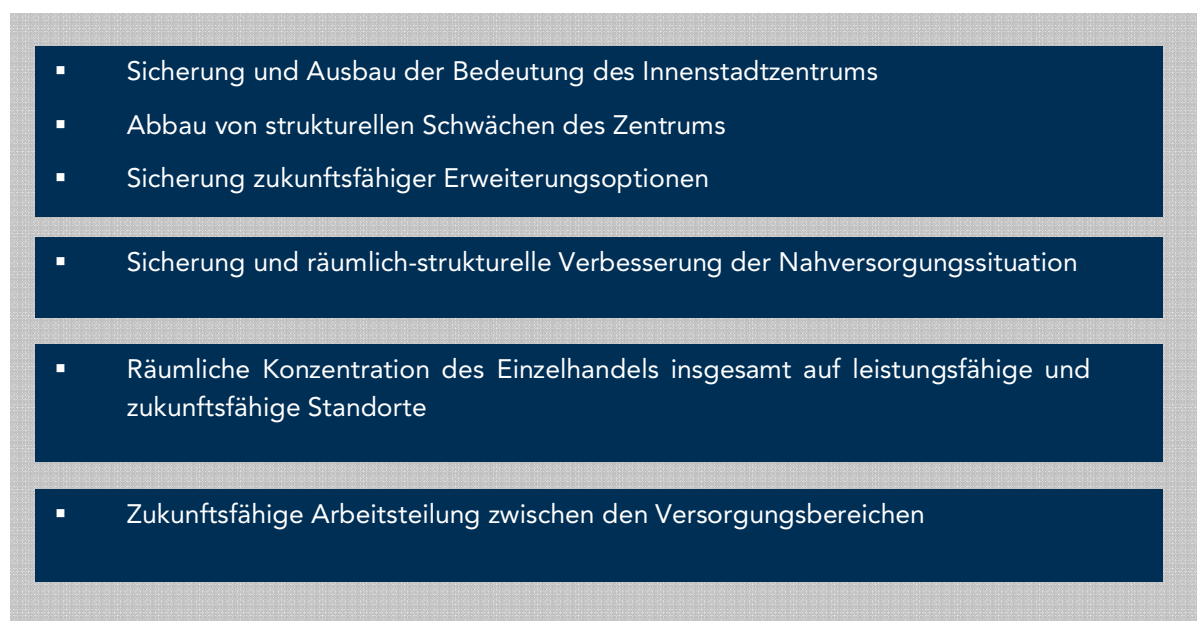
Für nicht zentrenrelevante Sortimente soll, insbesondere sofern diese in großflächigen Betriebsformen angesiedelt oder erweitert werden, eine Bündelung an den definierten leistungs- und zukunftsfähigen Sonderstandorten (vgl. Kapitel 5.4.2) erreicht werden (vgl. Grafik unten links). Eine Bündelung auf die definierten Standorte ist aus zwei wesentlichen Gründen zu empfehlen:

- Aus Kundensicht sind gebündelte Angebote attraktiver als dispers im Stadtgebiet verteilte Angebote; die Standorte werden durch eine Bündelung also gestärkt und gewinnen an Gewicht auch gegenüber Kunden von außerhalb.
- Der Ansiedlungsdruck an sonstigen Standorten außerhalb der definierten Sonderstandorte kann gering gehalten werden. Auf diese Weise wird ein unnötiger Preisdruck vermieden und günstige Grundstücke werden für die gewerbliche Entwicklung Burgdorfs gesichert.

Weitere Einzelhandelsstandorte als die genannten Zentren, die benötigten Standorte für die Sicherung der Nahversorgung sowie für die ergänzenden Sonderstandorte sollen künftig nicht weiter ausgebaut werden. Langfristig empfiehlt sich darüber hinaus, nicht für den Einzelhandel definierte Standorte im Rahmen der planungsrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Möglichkeiten zurückzubauen zugunsten anderer Nutzungen (Standortumbau).

Die Vorteile dieses „Burgdorfer Dreiklangs“ bestehen darin, neben der Stärkung des Innenstadtzentrums zugleich eine Schwächung der Nahversorgung vermeiden zu können. Zugleich bleibt das Zielkonzept flexibel zugunsten neuer – auch großflächiger – Angebotsformen, für die mehrere räumliche Ansiedlungspotenziale aufgezeigt werden. Durch klare Regelungstatbestände (vgl. Kapitel 6.2) wird der „Burgdorfer Dreiklang“ allen Beteiligten eine hohe Planungs-, Rechts- und Investitionssicherheit bieten.

Abbildung 50: Übergeordnete Ziele für die Einzelhandelsentwicklung in Burgdorf



Quelle: eigene Darstellung

Um diese je nach Sortimentsbereich – zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente – unterschiedlichen Leitlinien für die praxisgerechte Anwendung zu konkretisieren, sind nachfolgend weitere Schritte notwendig: einerseits das Zentren- und Standortkonzept einschließlich des Nahversorgungskonzeptes für Burgdorf (vgl. Kapitel 5.4), andererseits auch eine genaue Definition der zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimente (vgl. Kapitel 6.1). Nicht zuletzt ist auch die Erarbeitung von auf diese Sortimentsgruppen bezogenen Ansiedlungsleitsätzen erforderlich, die in Kapitel 6.2 erfolgt.

5.4 Zentren-, Standort- und Nahversorgungskonzept

Das Zentren- und Standortkonzept definiert für die zukünftige Entwicklung des Burgdorfer Einzelhandels die empfohlene Standort-Gesamtstruktur unter Berücksichtigung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale (vgl. Kapitel 5.2) und des „Burgdorfer Dreiklangs“ als Zielebene (vgl. Kapitel 5.3). Es baut zugleich auf der städtebaulichen Bestandsbewertung der relevanten Einzelhandelsstandorte auf (vgl. Kapitel 4.3).

5.4.1 Künftige zentrale Versorgungsbereiche

Für Burgdorf werden drei zentrale Versorgungsbereiche empfohlen. Dies ist neben den beiden bereits aus den bestehenden Angebotsstrukturen begründbaren zentralen Versorgungsbereichen Innenstadtzentrum und Ehlershausen (vgl. Kapitel 4.3.2 und 4.3.3) zusätzlich der Rubensplatz.

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum

Das Innenstadtzentrum wird als zentraler Versorgungsbereich mit der Versorgungsfunktion für Burgdorf und den mittelzentralen Einzugsbereich bewertet. Als städtebauliches Zentrum einer regionalplanerisch als Mittelzentrum ausgewiesenen Kommune soll es wie bisher auch künftig Angebotsschwerpunkte für kurzfristig wie auch mittelfristig nachgefragte Bedarfsgüter verschiedener Qualität bereithalten, ergänzt um einige langfristig nachgefragte Bedarfsgüter.

Das breite und tiefe Einzelhandelsangebot mit in der Regel mehreren Betrieben je Warengruppe sollte zugunsten einer aus Kundensicht attraktiven Konkurrenzsituation erhalten und ergänzt werden, auch damit der Einzelhandel als Leitfunktion für das Innenstadtzentrum zur vollen Geltung kommen kann. Als Leitfunktion sichert der Einzelhandel übrigen Zentrenfunktionen ein hohes Besucheraufkommen; er trägt somit erheblich zu einer vitalen kulturellen, handwerks- und dienstleistungsbezogenen, gastronomischen Nutzungsvielfalt bei, unterstützt auch durch das Wohnen, durch eine angemessene Verkehrsstruktur sowie nicht zuletzt Bildungseinrichtungen und Freizeitangebote. Als vitaler und vielfältiger Mittelpunkt der Stadt soll das Innenstadtzentrum somit nicht nur Motor für die Versorgungsfunktion sein, sondern auch die gesamtökonomische, soziale und kulturelle Entwicklung der Stadt fördern.

Zur Gewährleistung dieser Leitfunktion sollte die im Einzelhandelskonzept beschriebene und bewertete Einzelhandelsbestandsstruktur insbesondere hinsichtlich der größeren Ankerbetriebe als auch der Vielfalt der kleineren Fachgeschäfte und Spezialangebote gesichert und fortentwickelt werden. Zu einer angebots- wie nachfragekonformen Fortentwicklung enthält dieses Einzelhandelskonzept sowohl Angaben zu sortimentsgruppenspezifischen absatzwirtschaftlichen Potenzialen als auch Empfehlungen zu geeigneten Standorten im Innenstadtzentrum.⁶²

⁶² Die Liste der geprüften Standorte ist nicht als abschließende Liste zu verstehen.

Weiterentwicklungsmöglichkeiten sind nicht nur fiktiv, sondern sind tatsächlich realistisch wahrnehmbar und bestehen

- in der Fortentwicklung der Nahversorgungsfunktion, z.B. durch den Ausbau zeitgemäßer Lebensmittelmärkte (sofern diese nicht bereits entsprechend marktgerecht neu gestaltet oder gebaut wurden)
- in der Ergänzung mittel- und langfristig nachgefragter Sortimente, und zwar sowohl der zentren- als auch der nicht zentrenrelevanten Sortimente
- in der Ansiedlung weiterer größerer Ankerangebote, insbesondere im Bereich der unteren Marktstraße bzw. zur Stärkung des Zusammenhangs zwischen Hauptlage und Nebenlagen
- in der Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Rahmen der anstehenden Neustrukturierung des Verkehrsnetzes

Zur Festlegung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich ist eine räumliche Abgrenzung erforderlich.⁶³ Diese wird wie in der folgenden Abbildung dargestellt empfohlen und umfasst die in der Bestandsanalyse bereits als Innenstadtzentrum beschriebenen Bereiche.

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum umfasst somit nicht nur die Hauptlage und die Nebenlagen des Einzelhandels, sondern auch den sog. funktionalen Ergänzungsbereich. Im funktionalen Ergänzungsbereich ist die Einzelhandelsdichte zwar geringer, dennoch sind dort wichtige Einrichtungen und Anlagen angesiedelt, die die Funktionalität des Innenstadtzentrums nicht nur fördern, sondern auch teilweise erst möglich machen. Zu diesen Einrichtungen und Anlagen zählen etwa bedeutende Anlagen des öffentlichen Personennahverkehrs, öffentliche Stellplatzanlagen für Innenstadtbesucher, Einrichtungen der Verwaltung, der Kultur sowie der Bildung (vgl. hierzu auch Kapitel 4.3.1 und 4.3.2).

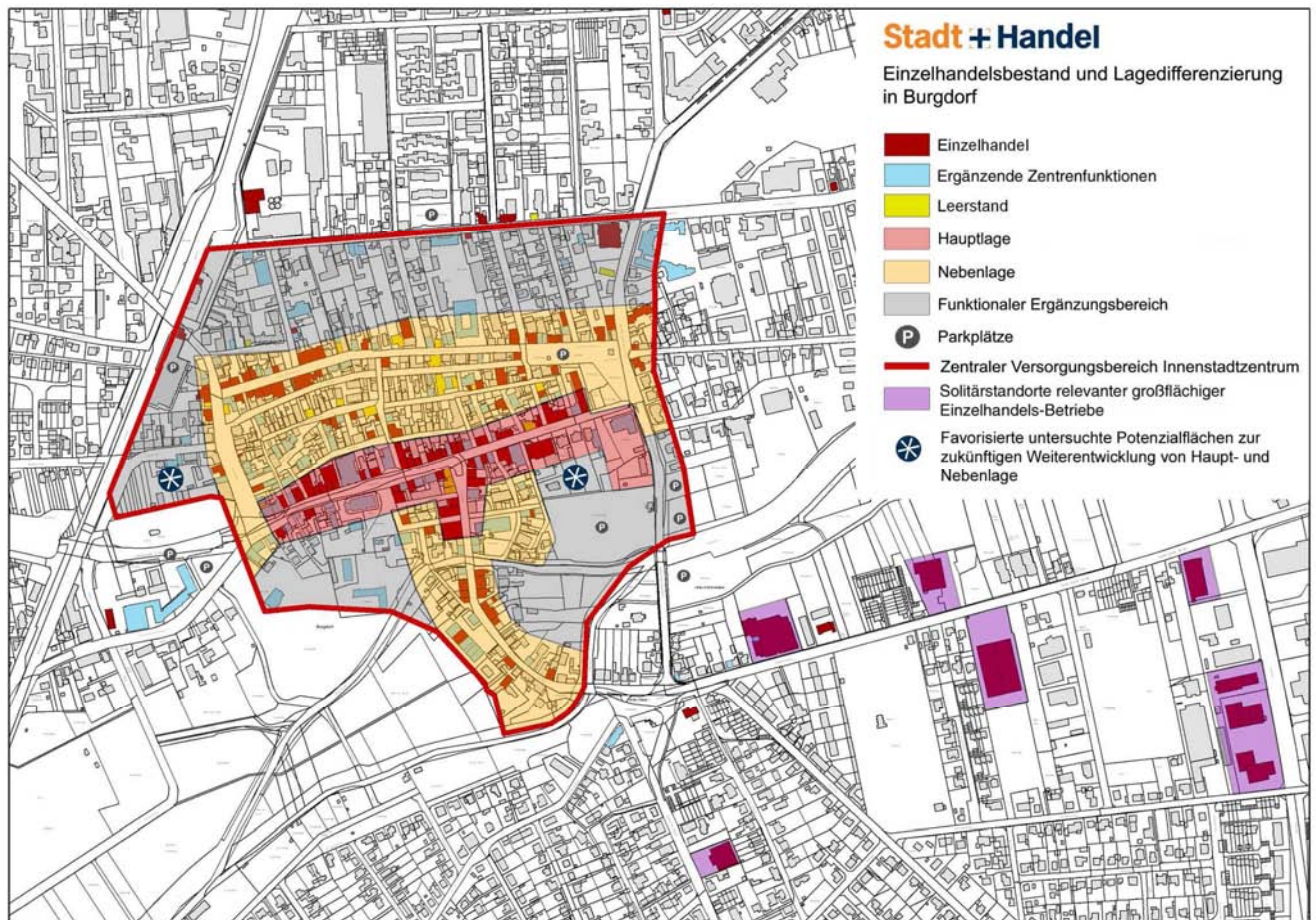
Eine Begrenzung erfährt der zentrale Versorgungsbereich einerseits entweder durch städtebauliche Barrieren, durch Bereiche ohne eine hohe Nutzungsvielfalt, oder durch Bereiche, die einen eindeutigen funktionalen und fußläufig angemessen erreichbaren Zusammenhang zum Kern des Innenstadtzentrums, der Hauptlage, vermissen lassen.

Im südlichen Bereich begrenzen die Aue bzw. der Gümmekanal als städtebauliche Barriere das Innenstadtzentrum. Die Einzelhandelsnutzungen südöstlich dieser Gewässer, also etwa stadtauswärts entlang der Uetzer Straße, können auch aufgrund der Barrierewirkung des Kreuzungsbereichs Immenser Straße / Uetzer Straße sowie zusätzlich der aus Passantensicht unangemessen langen Wegedistanz zur Hauptlage nicht mehr als zentraler Versorgungsbereich gewertet werden. Ebenso fehlen die Merkmale der Nutzungsvielfalt und der städtebaulichen Dichte.⁶⁴

⁶³ Die dargestellte Abgrenzung ist als gebietscharfe, nicht als parzellenscharfe Abgrenzung zu verstehen. Eine parzellenscharfe Konkretisierung kann nachfolgend im Bauleitplanverfahren vorgenommen werden. Die in der Abbildung verdeutlichte Begrenzung bezieht sich auf städtebauliche Barrieren sowie auf die in der Realität ablesbare Gebäude- und Nutzungsstruktur.

⁶⁴ Diese räumliche Konkretisierung der grobmaßstäblichen Abgrenzungsempfehlung des Regionalen Raumordnungsprogramms wurde von den beteiligten Arbeitskreismitgliedern eindeutig bestätigt.

Abbildung 51: Räumliche Konkretisierung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum (Zielkonzept)



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2007; Kartengrundlage: ALK-Rasterdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © VKV; ohne Maßstab

Im Westen begrenzen neben den als Barriere wirkenden großen Verkehrsanlagen an der Kreuzung Marktstraße / Bahnhofstraße und auch neben dem Friedhof im Wesentlichen die Bahnanlagen den zentralen Versorgungsbereich. Bis einschließlich des Bahnhofs sind noch vielfältige und dichte Nutzungsstrukturen zu verzeichnen, während jenseits der Bahn, die nur an zwei Stellen zu queren ist, diese Nutzungsvielfalt und Dichte abbricht.

Im Norden begrenzt die Gartenstraße den zentralen Versorgungsbereich, da sie eine verkehrlich wirkende Barriere darstellt. Zudem nimmt nördlich der Gartenstraße die bauliche Dichte ab, und die fußläufige Entfernung zur Hauptlage ist gemessen an der vorhandenen Kompaktheit der Innenstadtfunktionen zu groß.

Östlich wird das Innenstadtzentrum durch die östlich an die Straße Vor dem Celler Tor / Kleiner Brückendamm angrenzende Bebauung definiert. Zwar stellt der Straßenzug, ähnlich wie die Gartenstraße, eine Barrierewirkung dar, jedoch ist hier die Vielfalt und Dichte der Nutzung östlich der Straße sowohl groß als auch räumlich deutlich der Hauptlage zugewandt (vergleichsweise dem Bereich westlich der Bahnhofstraße). Östlich dieser straßenbegleitenden und noch zum zentralen Versorgungsbereich zu zählenden Bebauung nimmt die bauliche Dichte und Nutzungsvielfalt deutlich ab, so dass diese Bereiche nicht als Innenstadtzentrum bewertet werden.

Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Ehlershausen

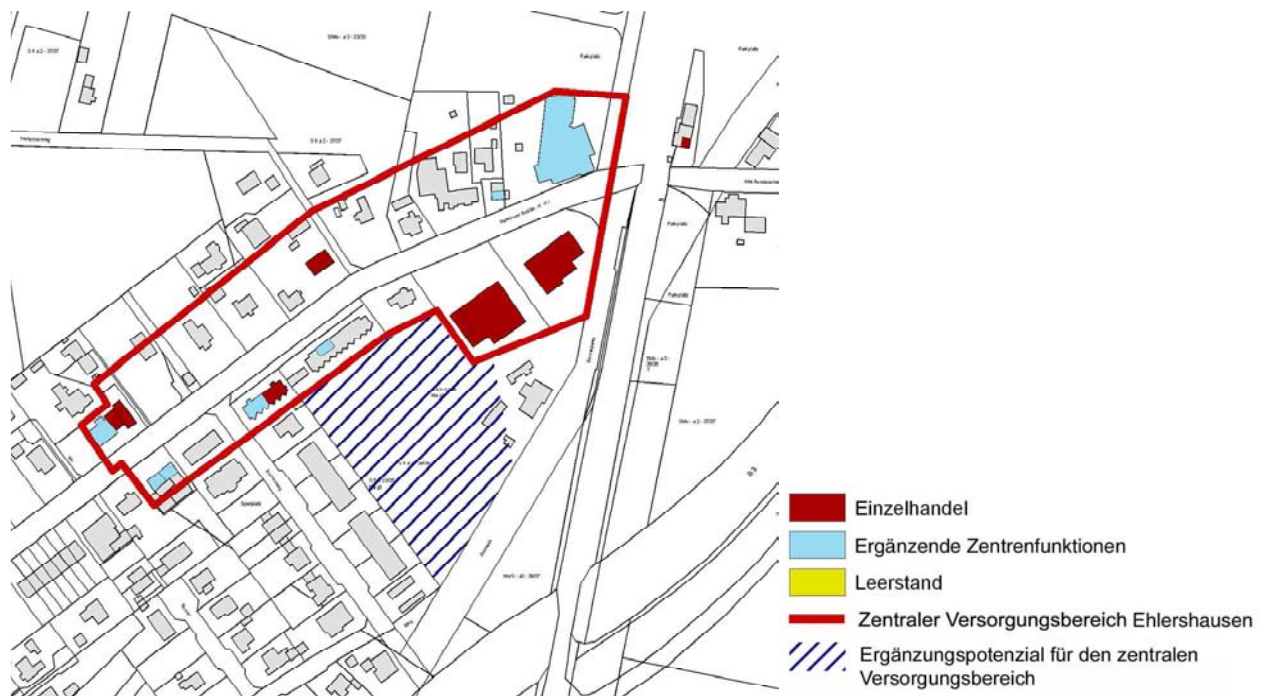
Auch die gebündelten Einzelhandelsangebote entlang der Ramlinger Straße in Ehlershausen werden als zentraler Versorgungsbereich bewertet. Dieser zentrale Versorgungsbereich soll wie bisher auch künftig überwiegend die Funktion eines Nahversorgungszentrums für den engeren siedlungsräumlichen Zusammenhang Ramlingen-Ehlershausen mit insgesamt rund 3.500 Einwohnern übernehmen. Die auf den kurzfristigen Bedarf zur Versorgung dieses zugeordneten Gebietes zielenden Sortimente können auch – wie bereits heute – ergänzt werden durch Sortimente anderer Fristigkeitsstufen. Hierzu werden die Ansiedlungsleitsätze eine Konkretisierung schaffen.

Die Angebote dieses Nahversorgungszentrums stellen eine gewisse Attraktivität dar für die Bevölkerung in den Ortsteilen Ramlingen und insbesondere Ehlershausen. Mit rund 1.650 qm VKF innerhalb dieses Nahversorgungszentrums bündeln sich rund 75 % der gesamten Verkaufsfläche dieser beiden Ortsteile an einem Standort. Die insgesamt sieben Einzelhandelsbetriebe bieten überwiegend kurzfristig nachgefragte Warengruppen an (vgl. Kapitel 4.3.3); Lebensmittel als Hauptsortiment bieten drei Betriebe, darunter die beiden Lebensmittelmärkte. Das Einzelhandelsangebot wird ergänzt u. a. um ein Hotel und um Gastronomie-, Post- und Bankdienstleistungen in räumlicher Zuordnung zueinander.

Das Nahversorgungszentrum liegt zwar nicht im räumlichen Mittelpunkt des zu versorgenden Siedlungsbereichs, ist aber durch den öffentlichen Personennahverkehr durch die direkte Lage am Haltepunkt des Regionalschienenverkehrs und am Busbahnhof Ehlershausen sehr gut auch für nicht mobile Bevölkerungsgruppen erreichbar.

Die Versorgungsfunktion stellt städtebaurechtlich ein schutzwürdiges Gut dar. Insofern sollte die Stadt Burgdorf weiterhin das Ziel verfolgen, die ortsteilbezogene Versorgungsleistung sowie die vorhandene Nutzungsvielfalt und -dichte nicht nur zu sichern, sondern auch in einem gewissen Rahmen fortzuentwickeln. Hierzu zählt insbesondere, die beiden Lebensmittelbetriebe als Ankerfunktionen zu stabilisieren sowie bei Bedarf zu ergänzen um weitere auf den örtlichen Bedarf bezogene Einzelhandelsangebote.

Eine Begrenzung sollte die weitere Entwicklung dieses Nahversorgungszentrums darin finden, das Innenstadtzentrum – als dem wichtigsten städtischen Zentrum mit gesamtstädtischer Versorgungsfunktion – nicht zu beeinträchtigen. Die zu entwickelnden Ansiedlungsleitsätze werden diese Vorgabe berücksichtigen.

Abbildung 52: Räumliche Konkretisierung des Nahversorgungszentrums Ehlershausen

Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2007; Kartengrundlage: ALK-Rasterdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © VKV; ohne Maßstab

Im Südwesten findet das Nahversorgungszentrum seine Begrenzung durch den Übergang in die überwiegende Wohnnutzung; die Volksbank stellt damit den „Beginn“ des zentralen Versorgungsbereichs dar. Die Abgrenzung umfasst die beidseitige Bebauung entlang der Ramlinger Straße, und zwar in einer Tiefe, die sich an der tatsächlichen Ausdehnung der Ladenlokale und Dienstleistungs- wie auch Gastronomieangebote auf den Grundstücken orientiert. Der abgebildete Abgrenzungsvorschlag des zentralen Versorgungsbereichs begründet sich im Osten aus der städtebaulichen Barriere der Bahnlinie, die für Ehlershausen zugleich die Grenze des besiedelten Ortsteils darstellt. Östlich der Bahn grenzt keine nennenswerte Wohnbebauung an.

Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Rubensplatz

Als dritter zentraler Versorgungsbereich sollte der Rubensplatz künftig als zentraler Versorgungsbereich dem städtebaurechtlichem Schutzregime unterworfen und seitens der Stadt Burgdorf gezielt als Nahversorgungszentrum weiterentwickelt werden.

Der Rubensplatz kann allein aus dem Bestand derzeit zwar nicht als zentraler Versorgungsbereich bewertet werden. Allerdings ist die Hinzunahme der besonderen Zielperspektive aufgrund folgender Aspekte zu empfehlen:

- der Rubensplatz wurde in den 1960er und -70er Jahren als Quartierszentrum für die Südstadt einheitlich konzipiert und trägt die Zentrenmerkmale der städtebaulichen Dichte, der verkehrlichen Anbindung und der Funktionsmischung noch deutlich ablesbar im Bestand

- die baulichen Ansiedlungshemmnisse, auf die der derzeitige Leerstand zum Teil zurückzuführen ist (vgl. Steckbrief 11, Anhang), lassen sich durch ein städtebauliches Gesamtkonzept in Verbindung mit einer stärkeren Einbindung der Eigentümerseite sowie durch einen Einsatz zielgerichteter städtebaulicher Instrumente (sowohl repressive als auch begünstigende) potenziell beheben
- der Standort birgt aufgrund der Lage an einer überörtlichen Ausfallstraße aus Anbieterseite für Einzelhandelsbetriebe eine hohe Lagegunst
- der Standort Rubensplatz kann eine ermittelte Nahversorgungslücke im Nahbereich der südlichen Südstadt schließen (vgl. Kapitel 4.3.5 und 5.4.3) und liegt im Suchraum für die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes
- auch gutachterlicherseits wird vor dem Hintergrund der absatzwirtschaftlichen Ansiedlungspotenziale gerade im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel, ergänzt um weitere vornehmlich auf die Versorgung des Gebietes bezogene Sortimente, die Standortstärkung als realistisch angesehen

Sollte in der Südstadt ein alternativer Standort mit den genannten Einzelhandelsangeboten früher als der Rubensplatz entwickelt werden bzw. erscheint eine Standortstärkung im Rahmen der kommenden Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes als nicht mehr Erfolg versprechend, so ist bei der Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes der Status des Rubensplatzes als zentraler Versorgungsbereich zu überprüfen und ggf. zurückzunehmen.

Die Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich beinhaltet einen zeitlich begrenzten Anreizeffekt hinsichtlich künftig zulässiger Einzelhandelsangebote im Rahmen der entwickelten Ansiedlungsleitsätze (vgl. Kapitel 6.2).

Abbildung 53: Rubensplatz



Quelle: eigene Abbildungen

Der Rubensplatz sollte eine teilräumliche Versorgungsfunktion für den südlichen Bereich der Südstadt für Angebote des kurzfristigen Bedarfs – ggf. ergänzt um weitere, das Innenstadtzentrum nicht beeinträchtigende Einzelhandelsangebote – wiedererlangen. Die Ziel-funktion des Rubensplatzes besteht in der Funktion eines Nahversorgungszentrums für rund 3.500 bis 4.500 Einwohner im unmittelbar zugeordneten Funktionsbereich.⁶⁵

⁶⁵ Die übrige Bevölkerung der rund 9.000 Einwohner zählenden Südstadt wird bereits durch weitere Lebensmittelmärkte bzw. einen Verbrauchermarkt ausreichend versorgt.

Abbildung 54: Räumliche Konkretisierung des zentralen Versorgungsbereichs Rubensplatz

Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2007; Kartengrundlage: ALK-Rasterdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © VKV; ohne Maßstab

Der zentrale Versorgungsbereich Rubensplatz umfasst den Geschäftsbereich, der zwischen den beiden Gebäuderiegeln durch eine erhöht gelegene Passage erreicht wird, die dem Rubensplatz zugeordneten öffentlichen oberirdischen Stellplatzanlagen vor der derzeitigen Apotheke und vor der Kirche sowie die Gebäude der Sparkasse und der Volksbank. Durch diese räumliche Konkretisierung werden alle wesentlichen vorhandenen Zentrenfunktionen erfasst.

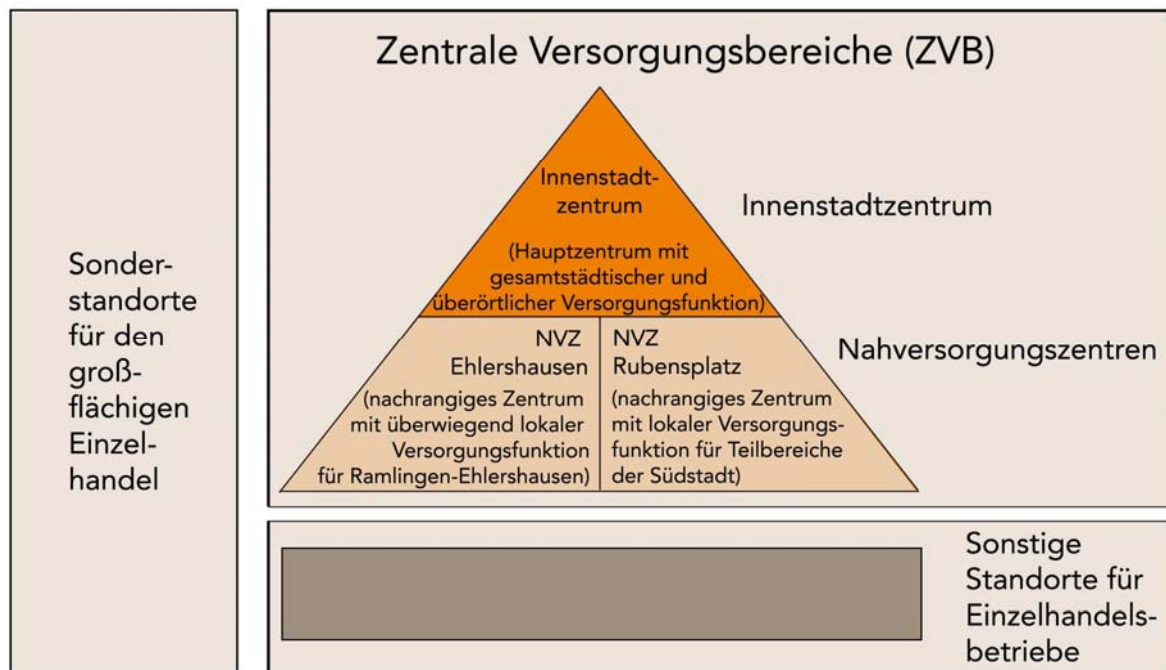
Bewertung der Zentrenfunktion übriger Einzelhandelsstandorte in Burgdorf

Neben diesen drei genannten Bereichen werden keine weiteren Einzelhandelsstandorte als zentrale Versorgungsbereiche definiert. Obschon mehrere Standorte gewisse Funktionsbündelungen und insbesondere eine aus Einzelhandelsicht zu bewertende Agglomeration erkennen lassen (etwa am Ostlandring oder das Burgdorf Carré), weisen solche Standorte nicht die genannten Merkmale für zentrale Versorgungsbereiche auf. Insbesondere ist bei ihnen der Grad der Nutzungsmischung, die städtebauliche Dichte und die damit verbundene Vitalität auch in den Bereichen Gastronomie, Dienstleistungen und ggf. Kultur/Bildung nicht ausreichend ausgeprägt. Von dieser Bewertung unberührt bleibt die Tatsache, dass die übrigen Standorte teilweise andere Funktionen als diejenigen von zentralen Versorgungsbereichen übernehmen können und sollten, etwa Nahversorgungsfunktionen oder die Funktion als Sonderstandort für bestimmte großflächige Einzelhandelsvorhaben (vgl. die folgenden Kapitel 5.4.2 und 5.4.3).

Zwischenfazit und Entwicklungsprioritäten

Für Burgdorf werden demnach drei Standortbereiche als zentrale Versorgungsbereiche definiert (vgl. folgende Abbildung).

Abbildung 55: Zentrale Versorgungsbereiche in Burgdorf



Quelle: eigene Darstellung

Entwicklungsprioritäten ergeben sich aus der besonderen Bedeutung des Innenstadtzentrums einerseits und der inneren Lagedifferenzierung andererseits. Danach ergibt sich folgendes Prioritätenschema als Empfehlung:

Im Innenstadtzentrum:

1. Maßnahmen zur Stabilisierung und Fortentwicklung des Einzelhandels in der Hauptlage
2. Maßnahmen zur Stabilisierung und Fortentwicklung des Einzelhandels in den Nebenlagen und zur besseren Anbindung der Nebenlagen an die Hauptlage, ggf. basierend auf einem mit anderen Entwicklungsbelangen abgestimmten städtebaulichen Masterplan, der auch Angaben über Entwicklungsachsen, Entwicklungsschwerpunkte und thematische Verknüpfungen enthält
3. Maßnahmen zur Stabilisierung und Fortentwicklung des Einzelhandels im funktionalen Ergänzungsbereich, sofern hieraus eine strategische Fortentwicklung auch der Haupt- und Nebenlagen resultiert

In den Nahversorgungszentren Ehlershausen und Rubensplatz:

1. Sicherung der vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungs- bzw. Gastronomieangebote (am Rubensplatz zudem Aufwertung des Standortes durch neue Angebote im Rahmen eines umfassenden Neuordnungskonzeptes)

2. Ausbau der Nachfrage durch flankierende Maßnahmen (ggf. hinsichtlich der Erreichbarkeit, der städtebaulichen und stadtgestalterischen Attraktivität, des Marketings und der Kundenbindung etc.)

5.4.2 Künftige Sonderstandorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe als Ergänzung zur Innenstadt

Zwar können die Sonderstandorte gezielt als Ergänzung zur Innenstadt eingesetzt werden. Dennoch sollte der Stärkung des Innenstadtzentrums die höchste Priorität städtischer Entwicklungsmaßnahmen und Planungen beigemessen werden – etwa durch Ansiedlung auch nicht zentrenrelevanter Sortimente. Hierfür stehen in der Innenstadt und in räumlicher Nähe zur Innenstadt mehrere näher bewertete⁶⁶ sowie weitere potenzielle, bislang nicht näher bewertete Standorte zur Verfügung.

Sonderstandorte ergänzen, soweit notwendig, die Innenstadtfunktion und – im begrenzten Rahmen – die beiden Nahversorgungszentren in Burgdorf. Einzelhandelsentwicklungen an den Sonderstandorten sollten weder die Zentren noch die Nahversorgungsstruktur gefährden. Daher werden die potenziellen Entwicklungsmöglichkeiten im gesamtstädtischen Interesse in Verbindung mit den Ansiedlungsleitsätzen zu begrenzen sein. Diese Begrenzung ist auch deswegen zu empfehlen, weil eine Standortbündelung aus Kundensicht attraktivere und damit auch für das überörtliche Nachfragepotenzial im mittelzentralen Einzugsgebiet interessantere Standorte schafft.⁶⁷

Andererseits benötigt ein Mittelzentrum wie Burgdorf Flächenreserven auch für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die im Zentrum ggf. nicht angesiedelt werden können. Diese Flächenreserven sollten zugleich üblichen Standortanforderungen von Handelsunternehmen – etwa die verkehrliche Erreichbarkeit an klassifizierten Straßen – entsprechen.

Absatzwirtschaftlich tragfähiges Ansiedlungspotenzial bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten besteht zum einen hinsichtlich der Baumarktsortimente. Die Ansiedlung eines weiteren Marktes ist in der beschriebenen Größenordnung (vgl. Kapitel 5.2.5) realistisch.⁶⁸ Zum anderen erscheinen in der Warengruppe Möbel entweder die Arrondierung bestehender Angebote oder die Neuansiedlung eines eher spezialisierten Möbelangebotes wirtschaftlich tragfähig.

Die empfohlenen Sonderstandorte können im Rahmen der empfohlenen Ansiedlungsleitsätze (vgl. Kapitel 6.2) und der genannten tragfähigen Verkaufsflächenpotenziale zur Erweiterung oder Neuansiedlung von insbesondere großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten genutzt werden, sofern nicht die Ziele des „Burgdorfer Dreiklangs“ oder regionalplanerische Aspekte entgegen stehen.

⁶⁶ Vgl. hierzu die Steckbriefe im Anhang

⁶⁷ Vergleichbar der bereits bestehenden Bündelung der Bau- und Gartenmarktsortimente im Gewerbegebiet Hülptingsen.

⁶⁸ Alternativ, sofern die Ansiedlung eines Baumarkt-Vollsortimentes nicht erreicht werden kann, ist die Ansiedlung von Teilsortimenten des Baumarktbedarfs (z.B. Bodenbeläge, Tapeten/Farben usw.) anzustreben.

Für Burgdorf werden insgesamt drei Sonderstandorte für den großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel empfohlen:

- Gewerbegebiet Hülptingsen (Weiterentwicklung des bereits vorhandenen Standortangebotes)
- Gewerbegebiet Nordwest (erstmalige Entwicklung im Rahmen der Weststadterweiterung)
- Gewerbegebiet An der Mösch (ggf. Weiterentwicklung des bereits vorhandenen Standortangebotes bzw. potenzieller Standortumbau)

Die drei Sonderstandorte verfügen über eine sehr gute örtliche und überörtliche Erreichbarkeit. Durch diese Standortempfehlung ist gewährleistet, dass

- gesamtstädtisch betrachtet eine Bündelungswirkung erreicht wird
- Bereiche sowohl östlich der Bahnlinie als auch westlich enthalten sind, so dass neben der Standortbündelung zugleich die gesamtstädtische Erreichbarkeit gewahrt werden kann, sowie
- dass weitere gewerbliche Standorte zugunsten des bereits vorhandenen oder anzusiedelnden sonstigen Gewerbes gesichert werden können⁶⁹

Eine nähere Bewertung dieser Sonderstandorte erfolgt im Rahmen der Standortsteckbriefe im Anhang. Dort werden auch die bereits in der Bestandsanalyse erwähnten Standortagglomerationen entlang der Uetzer Straße sowie am Ostlandring näher dargestellt.

Entwicklungsprioritäten

Die höchste Priorität sollte – wie oben genannt – stets der Innenstadtarrondierung und -weiterentwicklung beigemessen werden, selbst wenn es sich um Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten handelt.

Zweithöchste Priorität genießt aus gutachterlicher Sicht der Standort Gewerbegebiet Hülptingsen, da er

- ein bestehender Standort ist, der nicht neu entwickelt werden muss
- gesamtstädtisch und im mittelfentralen Verflechtungsbereich nachfrageseitig bereits als Standort für großflächige nicht zentrenrelevante Sortimente bekannt ist
- über Flächenreserven verfügt und daher schnell genutzt werden kann

Dritte Priorität genießen gleichrangig die Standorte Gewerbegebiet Nordwest und An der Mösch. Sofern nach einer Würdigung der zuvor genannten Prioritäten noch Ansiedlungspotenziale verbleiben, kann einer dieser beiden Standorte entwickelt werden. Angesichts des nicht unbegrenzten gesamten Ansiedlungsspielraums ist eine Entwicklung beider Flächenanbieterseitig nicht wahrscheinlich. Zudem sollte sie bewusst und zugunsten einer Standortbündelung und -konzentration in der Weststadt vermieden werden.

⁶⁹ Standortsicherung und Gewerbeförderung durch Vermeidung von einzelhandelsbedingtem Nachfragedruck auf den Bodenpreis

Parallel zu den zuvor genannten Prioritäten sollte bereits der Standortumbau entlang der Uetzer Straße und am Ostlandring begonnen werden. Hierbei sollte zunächst bauleitplanerisch sichergestellt werden, dass zentrenrelevante sowie nahversorgungsrelevante Sortimente nicht weiter ausgebaut werden können. Flächen, die zur Nachnutzung anstehen, sollten gemäß dieser Empfehlungen maximal für nicht zentrenrelevante Sortimente in nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben bauleitplanerisch gesichert werden, sofern nicht auch Nutzungen ohne Einzelhandelsbezug alternativ in Frage kommen. Die Standortsteckbriefe 12 und 13 enthalten hierzu weitere Empfehlungen.

5.4.3 Nahversorgungskonzept

Die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur wird in Kapitel 4.3.5 beschrieben und analysiert. Vor diesem Hintergrund werden im folgenden Kapitel Empfehlungen zur Stabilisierung und Verbesserung der flächendeckenden Nahversorgung in Burgdorf ausgesprochen. Diese Empfehlungen stehen im engen Zusammenhang mit

- den absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen (Kapitel 5.2)
- den übergeordneten Zielen zur künftigen Einzelhandelsentwicklung (Kapitel 5.3)
- dem empfohlenen Zentren- und Standortkonzept (Kapitel 5.4)
- den Ansiedlungsleitsätzen (Kapitel 6.2)
- sowie den Standortprüfungen (Kapitel 6.3)

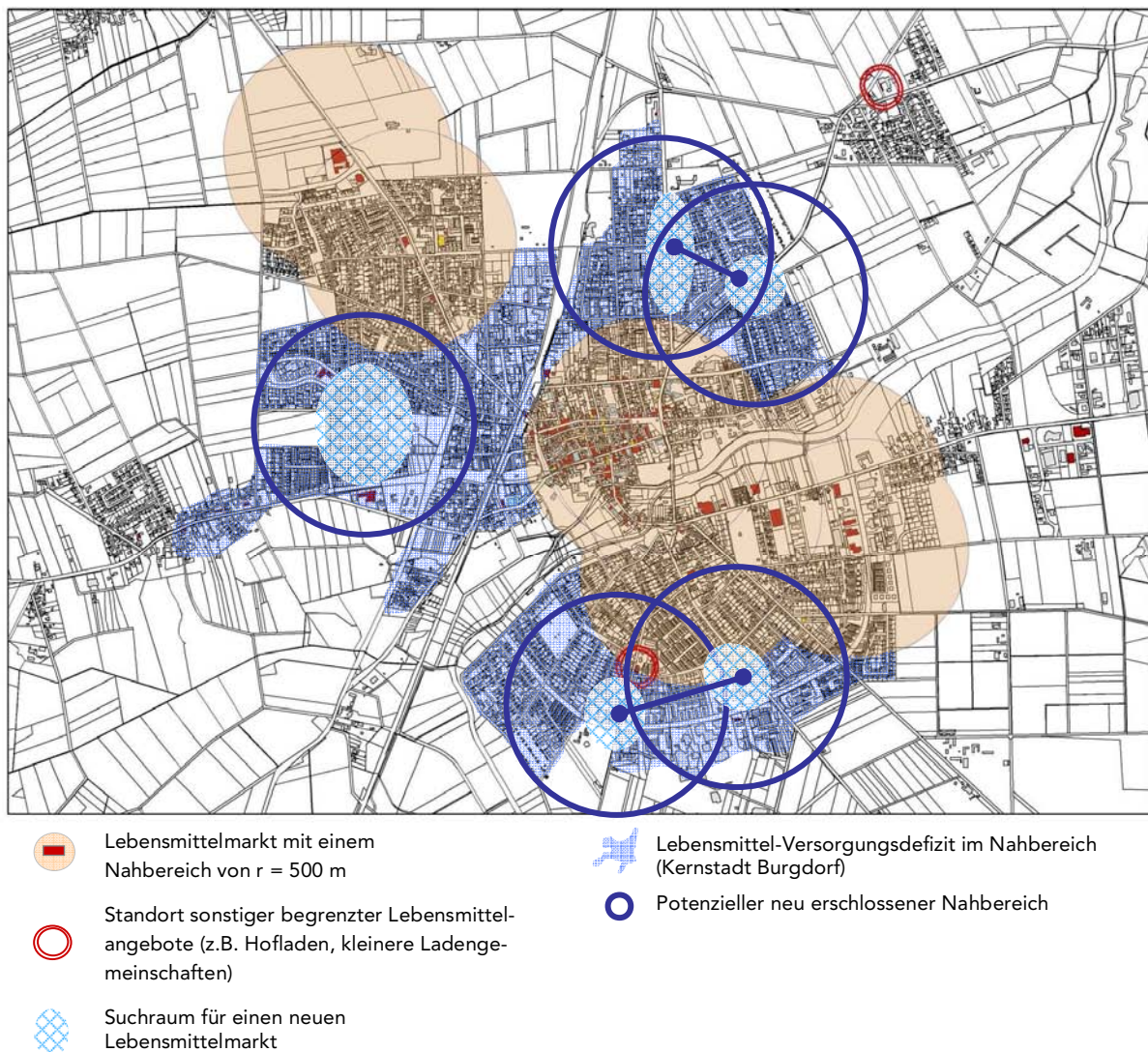
Die Ausgangslage ist, wie beschrieben, durch drei größere Teilbereiche mit Versorgungsdefiziten im Nahbereich im Hauptort Burgdorf, einer hohen Bedeutung der Lebensmittelmärkte für das Innenstadtzentrum und das Nahversorgungszentrum Ehlershausen, der hohen potenziellen Bedeutung der Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Nahversorgungszentrum Rubensplatz sowie dem teils vollständigen Fehlen von Nahversorgungsangeboten in den Dorflagen gekennzeichnet.

Das künftige Ansiedlungspotenzial für Nahrungs- und Genussmittel liegt mit maximal rund 1.000 qm VKF bis 2010 und rund 2.300 qm VKF bis 2015 in einer Größenordnung von etwa zwei weiteren Lebensmittelmärkten.⁷⁰

Da dieses Ansiedlungspotenzial also nicht unbegrenzt ist, sollte das Ziel darin bestehen, künftige Neuansiedlungen strategisch zur Schließung der identifizierten Versorgungslücken im Nahbereich der Wohngebiete zu nutzen. Die folgende Abbildung enthält Empfehlungen für Suchräume, in denen die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes künftig räumlich-funktional sinnvoll erscheint. Die dargestellten Radien berücksichtigen wie in der Analyse einen Nahbereich von $r = 500$ m bzw. 10 Gehminuten als Zielgröße für eine angemessene fußläufige Erreichbarkeit.

⁷⁰ Der neu errichtete Plus-Markt an der Schillerslager Landstraße wurde in der Potenzialermittlung bereits als Bestand berücksichtigt. Künftige Verlagerungen verändern dieses Ansiedlungspotenzial zunächst nicht, sofern mit der Verlagerung keine Verkaufsflächenerweiterungen verbunden sind.

Abbildung 56: Suchräume für Lebensmittelmärkte



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2007; Kartengrundlage: ALK-Rasterdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © VKV; ohne Maßstab

Die dargestellten Suchräume sind als schematische Leitlinie, weniger als eine parzellenscharfe Vorgabe zu verstehen. Ihnen ist gemeinsam, dass sie sich an leistungsfähigen örtlichen und überörtlichen Straßen orientieren, um eine potenziell gute verkehrliche Erreichbarkeit von vorneherein zu gewährleisten. Zum Schutz des Innenstadtzentrums sollten im Bereich Nordost sowie in der Südstadt nur jeweils einer der beiden potenziellen Suchräume für ein neues Lebensmittelangebot genutzt werden. Details zu möglichen geeigneten Standorten innerhalb dieser Suchräume enthalten die Steckbriefe zu den Prüfstandorten im Anhang.

Die Grafik verdeutlicht, dass selbst bei einer vollständigen Besetzung der Suchräume kleine Versorgungslücken bestehen blieben, in denen dauerhaft nicht von einer optimalen Erreichbarkeit der Nahversorgungsangebote ausgegangen werden kann. Diese Lücken sind jedoch marginal und können in einer leicht verlängerten Gehwegentfernung von rund 15 Minuten durch Nahversorgungsbetriebe abgedeckt werden.

Empfehlungen für die Ortsteile

Das bestehende Nahversorgungsangebot in Ehlershausen ist zu sichern und zukunftsfähig zu gestalten (vgl. hierzu auch Kapitel 4.3.3 und 5.4.1). In den übrigen Dorflagen ist unter Berücksichtigung aktueller Betriebsformen für die Lebensmittelnaheversorgung und der Standortanforderungen kurz- bis mittelfristig nicht von Ansiedlungen eines oder mehrerer Lebensmittelmärkte auszugehen. In solchen nicht mit einem Vollsortiment ausgestatteten Dorflagen sind die vorhandenen Hofläden als Grundangebot der Nahversorgung ernst zu nehmen, sofern ihnen aus Kundensicht eine gewisse Attraktivität aufgrund ihrer Größe und Sortimentsstruktur beigemessen wird. Hofläden sollten in solchen Fällen als Grundangebot gesichert und ggf. weiterentwickelt werden.

Neben Hofläden können prinzipiell auch neue Formen von Convenience-Stores⁷¹ mit einem standardisierten Marktauftritt Nahversorgungslücken auch bei weit weniger als den durch Lebensmitteldiscounter oftmals geforderten 5.000 bis 10.000 Einwohnern schließen. In der Regel sind sie auf mindestens 1.000 Einwohnern, häufig 1.500 bis 2.500 Einwohner im direkten siedlungsräumlichen Einzugsbereich angewiesen. Schillerslage liegt knapp unter diesen Regelgrößen; zudem liegt in rund 1 km eine Standortagglomeration mit einem Verbrauchermarkt und weiteren Einzelhandelsbetrieben (Burgdorf-Carré). Insofern ist eine Ansiedlung eines Convenience-Store in Schillerslage unter wirtschaftlichen Bedingungen nicht realistisch.

Auch mobile Angebote der Nahversorgung können in begrenztem Maße eine Grundversorgungsfunktion für die Ortslagen darstellen. Angebotsumfang und -qualität⁷² können hierbei allerdings deutlich verschieden ausfallen und bieten u. U. ausbaubare Angebotsoptionen.

⁷¹ Teils auch als kleiner Nahversorgungsladen bzw. als Nachbarschaftsladen bezeichnet.

⁷² Anfahrhäufigkeit, Sortimentsbreite, ggf. zusätzliche Dienstleistungen und Services (Bring- und Lieferservice, Annahme von Dienstleistungen wie Paketdienst, Reinigung usw.), Angebotskoppelungen mehrerer mobiler Anbieter zu gemeinsam fixierten Uhrzeiten an gemeinsamen Standorten (z.B. viertelstündiger „Mini-Wochenmarkt“) etc.

Tabelle 15: Nahversorgungsempfehlungen für die Ortsteile

Ortsteil	Einwohner	Nahversorgung künftig anzustreben durch...
Ramlingen-Ehlershausen	3.485	... das Nahversorgungszentrum Ehlershausen, ergänzt durch die vorhandenen Einzelbetriebe in sonstiger städtebaulich integrierter Lage
Otze	1.806	... durch das beschriebene stationäre Angebot des Lebensmittelhandwerks und die mit einem teils breiten Sortiment ausgestatteten Hofläden
Heeßel	1.089	... eine Mitversorgung durch den neu anzusiedelnden Lebensmittelmarkt in der südlichen Weststadt
Schillerslage	937	... eine Mitversorgung durch den nahe gelegenen Verbrauchermarkt in der Weststadt; zugunsten der nicht mobilen Einwohner und aufgrund der separaten Lage gegenüber dem Hauptsiedlungsbereich ggf. ergänzt durch mobile Angebote
Hülptingsen	562	... eine Mitversorgung durch die Lebensmittelmärkte in der nahe gelegenen Südstadt
Sorgensen	543	... eine Mitversorgung durch das Innenstadtzentrum und ggf. durch einen neu anzusiedelnden Lebensmittelmarkt in der nordöstlichen Innenstadt; zugunsten der nicht mobilen Einwohner und aufgrund der separaten Lage gegenüber dem Hauptsiedlungsbereich ggf. ergänzt durch mobile Angebote
Dachtmissen	431	... im Idealfall durch mobile Angebote
Weferlingsen	254	... im Idealfall durch mobile Angebote
Beinhorn	132	... im Idealfall durch mobile Angebote

Quelle: Einwohnerdaten: Stadt Burgdorf, Stand Feb. 2007, unveröffentlichtes Dokument; eigene Bewertung

Entwicklungsprioritäten

Die höchste Priorität sollte – wie bereits genannt – stets der Innenstadtarrondierung und -weiterentwicklung beigemessen werden. Hierzu sind die vorhandenen Nahversorgungsangebote im Innenstadtzentrum zu sichern, weiterzuentwickeln und – sofern dies die Zukunftsfähigkeit einzelner Betriebe unausweichlich macht – durch Neubauten in der Hauptlage im Innenstadtzentrum zu ersetzen oder innerhalb des engeren Zusammenhangs zu verlagern.

Als zweite Priorität gilt die Stabilisierung und – begrenzte – Fortentwicklung des Nahversorgungszentrums Ehlershausen sowie zugleich die Neustrukturierung im zu entwickelnden Nahversorgungszentrum Rubensplatz. Die Aufwertung des Rubensplatzes kann zugleich helfen, ein Nahversorgungsdefizit in der Südstadt zu beheben.

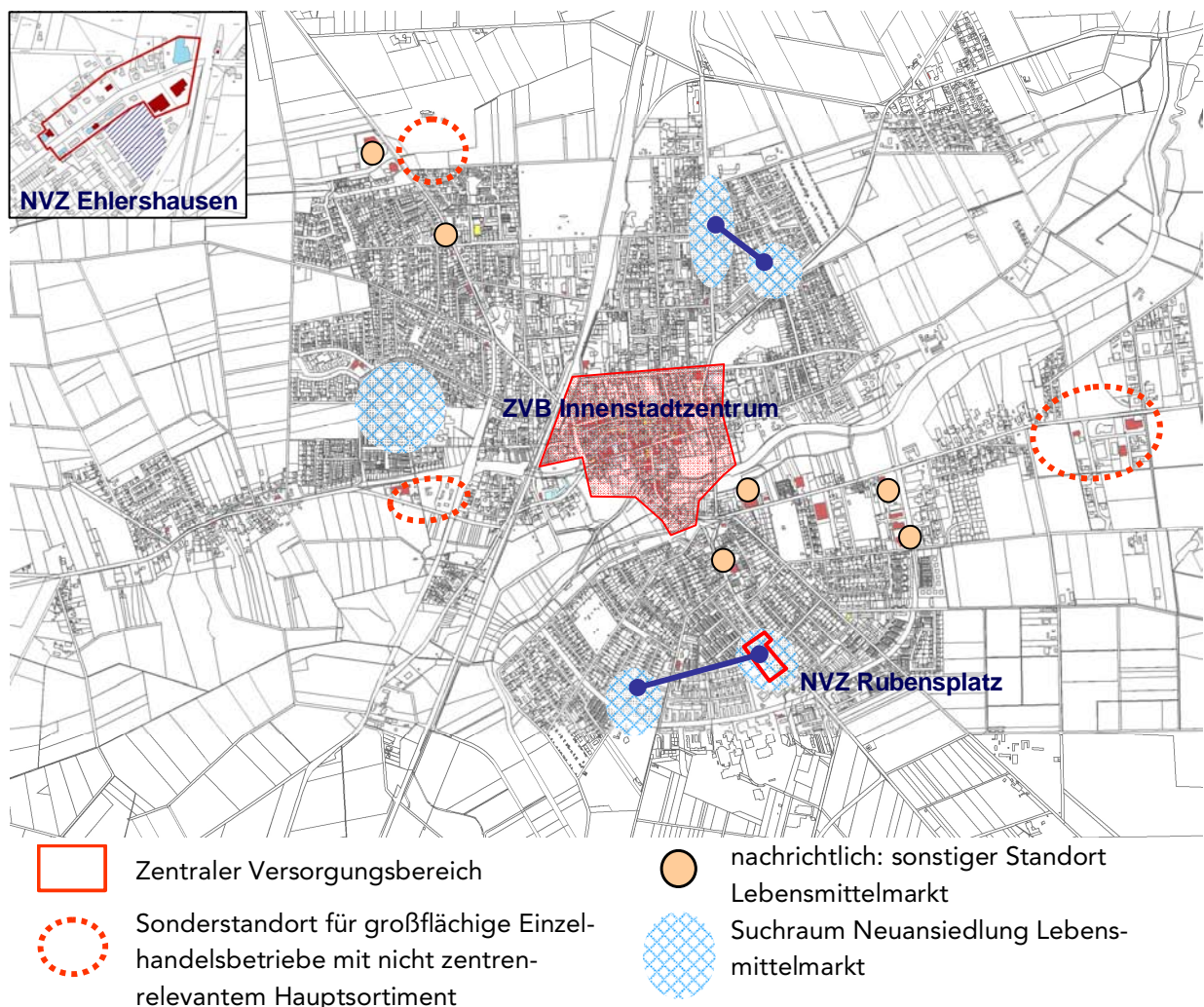
Dritte Priorität sollte die Neuerrichtung eines Lebensmittelmarktes im gekennzeichneten Suchraum in der Weststadt genießen, ebenso im Suchraum nordöstlich der Innenstadt sowie in der Südstadt, sofern das Ansiedlungspotenzial in der Südstadt nicht am Rubensplatz eingesetzt werden kann.

Da den drei Suchräumen nur das Neuansiedlungspotenzial für etwa zwei neue Lebensmittelmärkte gegenübersteht, könnte eines der Nahversorgungsdefizite auch im Rahmen einer Verlagerung eines Lebensmittelmarktes aus bereits gut ausgestatteten Teilbereichen – allerdings nicht der zentralen Versorgungsbereiche – behoben werden.

5.4.4 Zwischenfazit: das gesamtstädtische Zentren- und Standortkonzept

Gesamtstädtisch ergibt sich ein Zielkonzept für die künftige Standortstruktur des Einzelhandels, und zwar differenziert nach den verschiedenen Funktionen der Einzelstandorte, die diese einnehmen sollten. Auf der folgenden Abbildung sind neben den zentralen Versorgungsbereichen auch die Suchräume für Neuansiedlungen von Lebensmittelmärkten zur Stärkung der wohnortnahen Grundversorgung sowie die ergänzenden Sonderstandorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment gekennzeichnet.

Abbildung 57: Das künftige Zentren- und Standortkonzept der Stadt Burgdorf, einschließlich Nahversorgungskonzept



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2007; Kartengrundlage: ALK-Rasterdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © VKV; ohne Maßstab

Die Steckbriefe im Anhang sowie die Ausführungen zu den zentralen Versorgungsbereichen, den Sonderstandorten und dem Nahversorgungskonzept enthalten jeweils weitere Empfehlungen sowie Handlungsprioritäten aus Sicht einer einzelhandelsbasierten Gesamtbewertung.

6 Instrumentelles Umsetzungs- und Steuerungskonzept

Nachdem im vorangegangenen Kapitel bereits die übergeordneten Leitlinien erörtert werden, können im Folgenden konkrete konzeptionelle Umsetzungsinstrumente darauf aufbauend vorgestellt werden. Dieses sind neben der Liste zentrenrelevanter Sortimente (Sortimentsliste bzw. „Burgdorfer Liste“, Kapitel 6.1) auch die bei Standortanfragen anzuwendenden Ansiedlungsleitsätze (Kapitel 6.2). Das Umsetzungskonzept wird komplettiert durch Bewertungen mehrerer aktueller Potenzialstandorte (Kapitel 6.3) sowie planungsrechtliche Festsetzungsempfehlungen für Burgdorf (Kapitel 6.4).

6.1 Die „Burgdorfer Liste“

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Burgdorf als zentrenrelevant zu bewertenden Sortimente (Sortimentsliste) erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen „Burgdorfer Liste“ kann die Bauleitplanung oder kann im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Ansiedlungsleitsätzen des Einzelhandelskonzeptes über zulässige, begrenzt zulässige oder nicht zulässige Vorhaben entschieden werden.

Bei der Herleitung bzw. Begründung einer solchen Sortimentsliste sind die örtlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen. Ein bloßer Rückgriff auf landesweite Listen genügt nicht und kann zu Abwägungsfehlern und somit zur Nichtigkeit von Bauleitplänen führen.⁷³

In der Konsequenz ist also einerseits die örtliche Angebotsstruktur zu analysieren und zugrunde zu legen. Andererseits können auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in den zentralen Versorgungsbereichen 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 zu erreichen sein muss. Beide Arten, also die bereits aus dem Bestand zentrenprägenden und die qua Zielperspektive zentrenrelevanten Sortimente, bilden zusammen schließlich die zentrenrelevanten Sortimente der „Burgdorfer Liste“.

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich alleine genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Attraktivität oftmals zusätzlich aus der Koppelung mit anderen Sortimenten begründet.

Für jedes einzelne der rund 65 untersuchten Sortimente ist daher fachlich begründet dessen Zentrenrelevanz herzuleiten. Hierbei lassen sich Sortimente identifizieren, deren Zuordnung sehr eindeutig ist. Für einen Großteil der Sortimentsgruppen sind allerdings eine genauere Analyse der Lageverteilung sowie der bestehenden und entwicklungspolitisch realistisch erreichbaren Angebotsstruktur erforderlich. Für jedes Sortiment wird diese Prüfung detailliert durchgeführt.

Bei der Herleitung der Burgdorfer Liste wurde zudem eine Abstimmung mit den beiden regionalen Sortimentslisten vorgenommen.⁷⁴

⁷³ Obergerichtliche Rechtsprechung hierzu z.B. OVG NRW, Urteil vom 03.06.2002 – 7 a D 92/99.NE sowie VGH BW, Urteil vom 02.05.2005 – 8 S 1848/04

Abbildung 58: Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten

<p>Zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente, die...</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ prägend für die Innenstadt und Stadtteilzentren sind (Einzelhandelsstruktur) ▪ Besucher anziehen oder selbst auf Frequenzbringer angewiesen sind und Konkurrenz benötigen, um ein entsprechendes Absatzpotenzial zu erreichen (Besucherdichte) ▪ überwiegend einen geringen Flächenanspruch haben (Integrationsfähigkeit) ▪ für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind (Kopplungsaffinität) ▪ vom Kunden gleich mitgenommen werden können („Handtaschensortiment“/Transportfähigkeit)
<p>Nicht-zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente, die...</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ zentrale Lagen nicht prägen ▪ aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit auch in nicht-integrierten Lagen angeboten werden (z. B. Baustoffe) bzw. aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit nicht für zentrale Lagen geeignet sind (z. B. Möbel) ▪ überwiegend eine geringe Flächenproduktivität aufweisen

Quelle: eigene Darstellung

Über die Benennung zentren- und nicht zentrenrelevanter Sortimente hinaus hat sich im Rahmen der Planungspraxis die Konkretisierung nahversorgungsrelevanter Sortimente bewährt. Wenngleich diese aufgrund ihrer Charakteristik nahezu immer auch zentrenrelevant sind, kommt diesen Sortimentsgruppen eine besondere Aufgabe im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge im Hinblick auf die Gewährleistung einer möglichst wohnungsnahen Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs zu. Zur Gewährleistung dieses Versorgungsziels werden im folgenden Kapitel konkrete Entwicklungsleitsätze für Einzelhandelsansiedlungen oder -erweiterungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten formuliert. Damit ist konsequenterweise eine gesonderte Benennung dieser Sortimente im Rahmen der „Burgdorfer Liste“ verbunden: als zentren- und nahversorgungsrelevant sind für Burgdorf die Sortimente Blumen, Drogerie, Kosmetik/Parfümerie, Nahrungs- und Genussmittel, pharmazeutische Artikel (Apotheke) und Zeitungen/Zeitschriften zu bezeichnen.

Im Ergebnis der Sortimentsanalyse ergibt sich die folgende Liste zentren- bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Burgdorf als sog. „Burgdorfer Liste“.

⁷⁴ Regionales Raumordnungsprogramm 2005, Begründung, S. 61; Regionales Einzelhandelskonzept für die Region Hannover (CIMA) 2007, S. 20

Tabelle 16: Sortimentsliste für die Stadt Burgdorf („Burgdorfer Liste“)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2003 ⁷⁵	Bezeichnung nach WZ 2003
Zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	52.49.3	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	52.42	Einzelhandel mit Bekleidung
Bücher	aus 52.47.2	Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (NUR: Bücher)
Computer	52.49.5	Einzelhandel mit Computern, Computerteilen, peripheren Einheiten und Software
Elektrokleingeräte	aus 52.45.1	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus nur: Elektrokleingeräte)
Fahrräder und Zubehör	52.49.7	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	52.49.4	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Glas/Porzellan/Keramik	52.44.4	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	52.41.2	Einzelhandel mit Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 52.41.1	Einzelhandel mit Haushaltstextilien (darunter NICHT: Einzelhandel mit Bettwaren und Matratzen)
Heimtextilien/Gardinen	52.44.7	Einzelhandel mit Heimtextilien
Hausrat	aus 52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (darunter NICHT: Einzelhandel mit Bedarfsartikeln für den Garten, Möbeln und Grillgeräten für Garten und Camping, Kohle-, Gas- und Öl-öfen)
Leuchten/Lampen	52.44.2	Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln
Medizinische und orthopädische Geräte	52.32.0	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Geräten

⁷⁵ WZ 2003 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2003

Musikinstrumente und Musikalien	52.45.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	52.47.1 aus 52.49.9	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln Sonstiger Facheinzelhandel (NUR: Einzelhandel mit Organisationsmitteln für Büro Zwecke)
Schuhe, Lederwaren	52.43	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	52.48.6	Einzelhandel mit Spielwaren
Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und Angelbedarf)	52.49.8	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel)
Telekommunikationsartikel	52.49.6	Einzelhandel mit Telekommunikationsendgeräten und Mobiltelefonen
Teppiche (ohne Teppichböden)	aus 52.48.1	Einzelhandel mit Tapeten und Bodenbelägen (daraus nur: Einzelhandel mit Teppichen)
Uhren/Schmuck	52.48.5	Einzelhandel mit Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
Unterhaltungselektronik	52.45.2	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik und Zubehör
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus nur: Einzelhandel mit Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräten)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	aus 52.48.2 aus 52.44.6	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (darunter NICHT: Möbel aus Holz, Kork, Flechtwerk oder Korbwaren)

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

Blumen	aus 52.49.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (NUR: Blumen)
Drogerie, Kosmetik/Parfümerie	52.33 aus 52.49.9	Einzelhandel mit Parfümeriewaren und Körperpflegemitteln Sonstiger Facheinzelhandel, anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Waschmitteln für Wäsche, Putz- und Reinigungsmitteln, Bürstenwaren und Kerzen)
Nahrungs- und Genussmittel	52.11.1 52.2	Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren, ohne ausgeprägten Schwerpunkt Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	52.31.0	Apotheken
Zeitungen/Zeitschriften	aus 52.47.2 52.47.3	Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (NUR Fachzeitschriften) Einzelhandel mit Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen

Nicht zentrenrelevante Sortimente

Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne	aus 52.46 und aus 52.44.3 und aus 52.48.1 und aus 52.45.1	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus nicht: Garten- und Campingartikel, Kfz- und Fahrradzubehör) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Kohle-, Gas- und Ölöfen) Einzelhandel mit Tapeten und Bodenbelägen (daraus nicht: Einzelhandel mit Teppichen) Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten und elektrotechnischen Erzeugnissen (daraus nur: anderweitig nicht genannte elektrotechnische Erzeugnisse)
Bettwaren	aus 52.41.1	Einzelhandel mit Haushaltstextilien (daraus nur: Einzelhandel mit Bettwaren)
Elektrogroßgeräte	aus 52.45.1	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus nur: Elektrogroßgeräte)
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 52.44.3 und aus 52.46.1	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten) Einzelhandel mit Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (daraus nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)
Kfz-Zubehör	50.30.3	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
Möbel	52.44.1 und aus 52.49.9 und aus 52.44.3 und aus 52.44.6 und aus 52.50.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln Sonstiger Facheinzelhandel (daraus nur: Einzelhandel mit Büromöbeln) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Möbel für Garten und Camping) Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (daraus nur: Einzelhandel mit Korbmöbeln) Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Pflanzen/Samen	aus 52.49.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (daraus nur: Einzelhandel mit Pflanzen und Saatgut)
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	52.49.2	Einzelhandel mit zoologischen Bedarf und lebenden Tieren

Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2007

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründung) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandelskonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen.⁷⁶ Hierbei sollten gleichzeitig die Sortimente mit den angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

6.2 Ansiedlungsleitsätze

Zwar wurden bisher Entwicklungsleitlinien, absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume, das künftige Zentren-, Standort- und Nahversorgungskonzept sowie nicht zuletzt die Burgdorfer Spezifizierung zentrenrelevanter Sortimente vorgestellt. Für die konkrete Zulässigkeitsbewertung von Vorhaben oder die Ausgestaltung von Bebauungsplänen fehlt jedoch eine Verknüpfung dieser Leistungsbausteine zu einem Bewertungsinstrument. Dieses Instrument wird durch die nachfolgenden Ansiedlungsleitsätze zur Verfügung gestellt.

Diese Ansiedlungsleitsätze stellen ein Regelwerk dar, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereitet. Sie konkretisieren gleichzeitig den „Burgdorfer Dreiklang“, indem sie

- den Schutz und die Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche
- die Sicherung und Ergänzung der wohnortbezogenen Nahversorgung
- die abgewogene Entwicklung von ergänzenden Sonderstandorten

steuernd ermöglichen und hierbei zudem die notwendige Flexibilität hinsichtlich künftig ggf. erforderlicher Einzelfallentscheidungen gewährleisten. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Burgdorfer Einzelhandels insbesondere zugunsten einer gesamtstädtisch gewinnbringenden Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten.

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen tragen diese Ansiedlungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Burgdorfer Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und von Bauleitplänen bei und garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber noch nicht in Burgdorf ansässiger Einzelhandelsbetriebe.⁷⁷

Die in den Ansiedlungsleitsätzen gefassten Steuerungsempfehlungen differenzieren Einzelhandelsbetriebe nach

⁷⁶ Vgl. Kuschnerus 2007: Rn. 531

⁷⁷ Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung der in diesem Einzelhandelskonzept enthaltenen Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ist die politisch gestützte Bekräftigung dieser Inhalte, verbunden mit einer konsequenten künftigen Anwendung. Auf diese Weise entfalten die Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ihre Potenziale für die Rechtssicherheit kommunaler Instrumente, für die Investitionssicherheit sowie für die Sicherung und strategische Weiterentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Burgdorf, insbesondere des Innenstadtzentrums.

- zentrenrelevanten, zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Sortimenten (Sortimentsstruktur)
- städtebaulichen Lagen bzw. Standorttypen
- Verkaufsflächenumfang
- Haupt- und Randsortimenten

Folgende Ansiedlungsleitsätze werden für Burgdorf empfohlen:

Leitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment zukünftig nur im Innenstadtzentrum

Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment sollen grundsätzlich nur im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich des Innenstadtzentrums zulässig sein. Damit kann das Innenstadtzentrum in seiner heutigen Attraktivität gesichert und weiter ausgebaut werden. Gleichzeitig wird eine Streuung solcher wichtiger Einzelhandelsangebote, ein Ungleichgewicht der Sonderstandorte gegenüber der Innenstadt sowie die potenzielle Gefährdung des Zentrums verhindert.

Innerhalb des Innenstadtzentrums sollen neue Betriebe oder Betriebserweiterungen primär auf die gekennzeichnete Hauptlage und die Nebenlagen konzentriert werden. Großflächige Einzelhandelsvorhaben sollen wegen ihrer besonderen Bedeutung für das Innenstadtzentrum im gekennzeichneten funktionalen Ergänzungsbereich des Innenstadtzentrums nur dann entwickelt werden, sofern sie eine strategische städtebauliche Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs inklusive seiner Haupt- und Nebenlagen darstellen.

Die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume dienen im Innenstadtzentrum nur als Leitlinie, deren Überschreiten im Innenstadtzentrum im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebots beitragen kann. Die Entwicklungsspielräume stellen für das Innenstadtzentrum daher keine Entwicklungsgrenze dar, da es sich bei der Innenstadt um einen stadtentwicklungspolitisch höchst bedeutsamen Einzelhandelsstandort handelt.

Als definierte Ausnahme von Leitsatz I sollen Vorhaben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auch in den beiden definierten Nahversorgungszentren Ehlershausen und Rubensplatz zulässig sein, sofern das Angebot des Vorhabens erkennbar nicht über den funktional zugeordneten Ortsteil hinaus gerichtet ist.

Leitsatz II: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment zukünftig nur im Innenstadtzentrum sowie in den Nahversorgungszentren

Aufgrund der hohen Bedeutung, die die nahversorgungsrelevanten Sortimente als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz im Innenstadtzentrum haben, sowie mit Blick auf die begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment primär nur im Innenstadtzentrum selbst angesiedelt werden. In den Nahversorgungszentren sollen sie ebenfalls zugelassen werden, sofern sie in ihrer Ausprägung erkennbar auf die Versorgung des funktional zugeordneten Ortsteils ausgerichtet sind. Eine weitere Stärkung der Sonderstandorte bzw. der städtebaulich nicht integrierten

Standorte kann hierdurch zugunsten einer dauerhaften Stabilisierung der Innenstadt unterbunden werden.

Leitsatz III: Einzelhandel i. S. d. Leitsatz II auch an sonstigen integrierten Standorten zur Versorgung des Gebietes, wenn negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden

Neben der hohen Bedeutung für die zentralen Versorgungsbereiche spielen Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment auch für die wohnortnahe Grundversorgung eine gewichtige Rolle. Diese Einschätzung ist im Zielkonzept des „Burgdorfer Dreiklang“ enthalten. Insofern soll in Burgdorf die flächendeckende Nahversorgung gezielt gestärkt werden, ohne dabei die zentralen Versorgungsbereiche zu schädigen.

Sofern eine Schädigung der Innenstadt, der Nahversorgungszentren oder der wohnortnahen Grundversorgung ausgeschlossen werden kann, soll daher die Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Betrieben auch an sonstigen städtebaulich integrierten Standorten möglich sein, sofern sie der Versorgung des zugeordneten Gebietes dienen. Die begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume der nahversorgungsbezogenen Sortimente sind als restriktives Element zu beachten. Für den Hauptort Burgdorf sollen künftige Lebensmittelmärkte primär in den gekennzeichneten Suchräumen angesiedelt werden.

Mit Blick auf die vorgenannten Aspekte sind außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Verkaufsflächenobergrenzen für Betriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel zu empfehlen, die 800 qm nicht überschreiten sollen. Unter Einhaltung eines geringen Randsortimentsumfangs soll für Lebensmittelmärkte eine größere Verkaufsfläche im Einzelfall und bei Anwendung der Kriterien der AG Strukturwandel⁷⁸ möglich sein.

Leitsatz IV: Großflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel im Innenstadtzentrum und an den gekennzeichneten Sonderstandorten

Großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen zur Angebotsbereicherung zum einen im Innenstadtzentrum angesiedelt werden. Zum anderen sollen sie auf im Einzelhandelskonzept gekennzeichnete Sonderstandorte fokussiert werden, um Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und einer Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges auch im Interesse der Standortsicherung für weitere produzierende und Handwerksbetriebe entgegenzuwirken.

Nicht großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen prinzipiell an allen Standorten im Stadtgebiet zugelassen werden. Zugunsten der oben genannten Faktoren ist im Einzelfall die Ansiedlung in den zentralen Versorgungsbereichen oder eine Standortbündelung an Sonderstandorten nahe zu legen.

⁷⁸ Bericht der „Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ beim Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) 2002

Leitsatz V: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Randsortiment

Zur Steigerung ihrer Attraktivität aus Kundensicht ergänzen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment dieses häufig durch sog. Randsortimente, die oftmals auch zentrenrelevante Sortimente umfassen.

Diese zentrenrelevanten Randsortimente beinhalten, sofern sie außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angeboten werden, jedoch je nach Verkaufsflächenumfang das Potenzial einer Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere des Innenstadtzentrums sowie das potenzielle Hemmnis einer Fortentwicklung dessen. Um die zentralen Versorgungsbereiche vor diesen gemäß den Burgdorfer Entwicklungszielen ungewünschten Beeinträchtigungen zu schützen, um künftige Ansiedlungspotenziale für die zentralen Versorgungsbereiche nicht zu verringern und um gleichzeitig jedoch auch städtebaulich nicht integrierten Einzelhandelsbetrieben eine marktübliche Mindestattraktivität im Wettbewerbsumfeld zu ermöglichen, sollen zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment auch jenseits der zentralen Versorgungsbereiche in begrenztem Umfang zugelassen werden.

Diese Begrenzung soll bei 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. max. 800 qm Verkaufsfläche für die zentrenrelevanten Randsortimente liegen⁷⁹.

Da eine solche Hilfsgröße die unterschiedliche Sensitivität der zentrenrelevanten Sortimente nicht ausreichend berücksichtigen kann, die sich aus ihrem jeweils unterschiedlichen Verkaufsflächenanteil gesamtstädtisch bzw. aus der sortimentspezifischen Angebotsstruktur im Innenstadtzentrum ergibt, sollen Verkaufsflächenobergrenzen für Randsortimente *je Sortimentsgruppe* zugrunde gelegt werden. Orientierungswerte und -kriterien zu solchen sortimentsbezogenen Obergrenzen enthält der Anhang dieses Berichts.⁸⁰ Diese Orientierungswerte sollen auch dann herangezogen werden, wenn das fragliche Vorhaben weniger als 8.000 qm Gesamtverkaufsfläche aufweist und die Randsortimente insgesamt daher auch bei deutlich weniger als 800 qm liegen.

Andererseits soll zudem eine deutliche Zuordnung des Randsortiments zum Hauptsortiment gegeben sein (z. B. Wohneinrichtungsgegenstände als Randsortiment zu Möbeln, Zooartikel als Randsortiment im Gartenmarkt, nicht jedoch z. B. Unterhaltungselektronik). Hierdurch werden Vorhaben aus Kundensicht klar definiert und es wird eine Angebotsdiversität jenseits der zentralen Versorgungsbereiche vermieden.

Zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment in Vorhaben *im Innenstadtzentrum* sollen regelmäßig und ohne Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden, sofern Grundsatz I gewahrt bleibt.

⁷⁹ Das Regionale Raumordnungsprogramm enthält derzeit noch eine Obergrenze von max. 700 qm VKF (vgl. RROP 2005: S. 8). Die darüber hinaus gehende Empfehlung von max. 800 qm VKF orientiert sich einerseits an der aktuellen Grenze zur Großflächigkeit gemäß der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes sowie andererseits dem Entwurf zu Ziel 2.3. 03 der Landesraumordnungsprogramm-Novelle (vgl. Niedersächsischer Landtag 2007). Es ist anzunehmen, dass das Regionale Raumordnungsprogramm zeitnah an diese neue Obergrenze angepasst wird.

⁸⁰ Ein Einzelfallnachweis der Unschädlichkeit gerade der zentrenrelevanten Randsortimente ist bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zusätzlich im Rahmen der erforderlichen vorhabenbezogenen Verträglichkeitsbewertung nach § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. § 34 Abs. 3 BauGB zu leisten.

Nicht zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment sollen ebenfalls regelmäßig und ohne Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden, sofern die übrigen Empfehlungen dieses Einzelhandelskonzeptes eingehalten werden (u.a. strategischer Einsatz auch nicht zentrenrelevanter Sortimente zur Stärkung der Innenstadt, Standortbündelung, Vermeidung einer Angebotsdiversität außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche).

Leitsatz VI: Ausnahmsweise zulässig: Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben (Handwerkerprivileg)

Ausnahmsweise sollen Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben zugelassen werden, wenn

- eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb
- die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang
- eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist
- und wenn die Grenze der Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird.

Zwischenfazit

In der Zusammenschau der aus der räumlichen Entwicklungsleitlinie des „Burgdorfer Dreiklangs“ abgeleiteten Ziele und deren weiterer Differenzierung innerhalb der Leitsätze ergibt sich ein Bewertungsinstrument für spezifizierte Einzelhandelsvorhaben sowie ein Anwendungsrahmen für die Bauleitplanung, und zwar bezogen auch auf die im Zentren- und Standortkonzept sowie im Nahversorgungskonzept gekennzeichneten Standortziele. In der konsequenten Anwendung ergeben sich für geplante Einzelhandelsvorhaben je nach Sortiments- und Größenstruktur empfohlene oder abzulehnende Standorte sowie innerhalb möglicher Standorte eine teils mit Prioritäten versehene Empfehlung.

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

Eine exemplarische Anwendung der Ansiedlungsleitsätze findet im Rahmen der folgenden Bewertung von Einzelstandorten statt (vgl. folgendes Kapitel).

6.3 Standortbewertungen

Die Standortbewertungen werden als gesonderte Einzelprüfung von potenziellen oder bestehenden Einzelhandelsstandorten in Burgdorf durchgeführt. Bewertet werden – unter Anwendung der o.g. Ansiedlungsleitsätze – 16 Standorte in Burgdorf, für die jeweils ein Steckbrief die Standortmerkmale und -potenziale in Kürze darstellt und die Eignung für verschiedene Einzelhandelsangebote – und ggf. erkennbare Nutzungsalternativen – wiedergibt. Die Steckbriefe selbst sind im Anhang wiedergegeben.

Die Prüfungen erfolgen primär aus der Sicht einer optimalen Zielverwirklichung des einzelhandelsbasierten „Burgdorfer Dreiklangs“; insofern sollten weitere, im Rahmen dieses Einzelhandelskonzeptes nicht vorliegende Aspekte in eine vollständige Gesamtbewertung eingestellt werden.

Bewertet werden u. a. die bauplanungsrechtlichen Verhältnisse, die Lage innerhalb der Siedlungsstruktur, die Zuordnung zum Burgdorfer System der zentralen Versorgungsbereiche, zur empfohlenen Nahversorgungsstruktur sowie zu den Sonderstandorten, die verkehrliche Anbindung.

Die Ausführungen zu den zentralen Versorgungsbereichen (Kapitel 5.4.1), den Sonderstandorten (Kapitel 5.4.2) und zum Nahversorgungskonzept (Kapitel 5.4.3) enthalten jeweils auch Empfehlungen zu Handlungsprioritäten bezüglich geprüfter und sonstiger Standorte.

6.4 Planungsrechtliche Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen

Im Zusammenhang mit den neuen Ansiedlungsleitsätzen für Einzelhandelsvorhaben in Burgdorf sowie einzelnen Standortbewertungen werden durch diesen Leistungsbaustein Empfehlungen für bauplanungsrechtliche Steuerungsstrategien sowie für Musterfestsetzungen zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels ausgesprochen, die sowohl für neu zu erarbeitende Bebauungspläne als auch für im Einzelfall die Anpassung bestehender älterer Bebauungspläne herangezogen werden können.

Empfohlene bauplanungsrechtliche Steuerungsstrategien

Ein wesentlicher Umsetzungsaspekt zur gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels besteht darin, „gewünschte“ Standorte planungsrechtlich für die entsprechenden Ansiedlungsvorhaben vorzubereiten sowie andererseits „ungewünschte“ Standorte⁸¹ bzw. Sortimente frühzeitig bauplanungsrechtlich auszuschließen.

Hieraus begründen sich u. a. folgende strategische kommunale Aufgaben

- Planungsrechtliche und sonstige Vorbereitung der Ansiedlung weiterer gewünschter Einzelhandelsvorhaben im Innenstadtzentrum gemäß den im Einzelhandelskonzept empfohlenen Sortimentsgruppen, -größenordnungen und den im Konzept angesprochenen mikro- und makroräumlichen Standort- und Lagebewertungen

⁸¹ „Gewünscht“ bzw. „ungewünscht“ im Sinne des Zentren-, Standort- und Nahversorgungskonzeptes im Zusammenhang mit den Ansiedlungsleitsätzen

- Mittel- bis langfristiger Standortumbau auf Grundlage der Ansiedlungsleitsätze an denjenigen Standorten, die gemäß dem Zentren- und Standortkonzept für die entsprechenden Sortimente (insbesondere zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante) dauerhaft nicht mehr in Frage kommen sollen, vorbereitet durch eine entsprechende Überarbeitung planungsrechtlicher Festsetzungen für diese Gebiete unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Entschädigungsregelungen
- Kurzfristiger Standortumbau an Standorten, die hierfür sofort in Frage kommen
- Konsequenter und frühzeitig erarbeiteter planungsrechtlicher Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten auf Grundlage des Zentren- und Standortkonzeptes in Verbindung mit den Ansiedlungsleitsätzen, ggf. können handwerks- und produktionsbedingter Verkauf ausnahmsweise zugelassen werden (vgl. Leitsatz VI)
- Planungsrechtliche und sonstige Vorbereitung der Ansiedlung von verkaufsflächen- und sortimentsbezogen begrenzten Lebensmittelmärkten an jeweils ausgewählten Standorten in den gekennzeichneten Suchräumen
- Abwehr bzw. Hinwirken auf die Modifikation von einzelhandelsbezogenen Planvorhaben in Nachbarkommunen, die erkennbar die eigenen zentralen Versorgungsbereiche zu schädigen drohen und die gewünschte zusätzliche Ansiedlungsfälle in den zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen der eigenen mittelzentralen Ansiedlungsspielräume gefährden, und zwar auf Basis der regionalen Abstimmungsregelungen in Verbindung mit den Abwehrrechten des BauGB und der Burgdorfer Liste zentrenrelevanter Sortimente

Allgemeine Hinweise zu den Musterfestsetzungen

Die vorgenannten strategischen Empfehlungen beinhalten eine Vielzahl möglicher planungsrechtlicher Anwendungsfragestellungen, die je Vorhaben und Standort weiter differieren. Insofern können und dürfen keine dauerhaft gültigen generellen Musterfestsetzungen entworfen werden. Zur Ausgestaltung rechtssicherer Bauleitpläne ist generell zu empfehlen, dass sich die Begründung zum jeweiligen Bebauungsplan deutlich auf dieses Einzelhandelskonzept in Verbindung mit dem bestätigenden Beschluss des zuständigen politischen Gremiums ausdrücklich bezieht. Dies sollte jedoch nicht als pauschales Zitat erfolgen, sondern als konkrete und standortbezogene Auseinandersetzung mit

- dem jeweils individuellen Planerfordernis
- der aktuellen Einzelhandelsbestandsbewertung zu den zentralen Versorgungsbereichen (einschließlich der strukturprägenden Angebotsmerkmale wie etwa das Warenangebot prägende Sortimente und Betriebsgrößen, Stärken und Schwächen usw.)
- der Begründung, warum der Schutz und die Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, der Nahversorgungsstruktur sowie der ergänzenden Sonderstandorte sinnvoll erscheint
- der Lage des Planvorhabens innerhalb des beabsichtigten zukünftigen Zentren-, Standort- und Nahversorgungskonzeptes dieses Einzelhandelskonzeptes

- den Zielen, die mit der Planung verfolgt werden und deren Bezug zum o. g. „Burgdorfer Dreiklang“
- den konkreten städtebaulichen Gründen, aus denen ein bestimmtes Einzelhandelsvorhaben am jeweiligen Standort hinsichtlich Verkaufsflächengröße und Sortimentsstruktur begrenzt werden sollen bzw. aus denen Einzelhandelsvorhaben am jeweiligen Standort vollständig ausgeschlossen werden sollen

Die Ansiedlungsleitsätze, die in diesem Einzelhandelskonzept enthalten sind, sollten als Abwägungsgrundsätze in die Erarbeitung des jeweiligen Bebauungsplans übernommen werden. Ebenso sollte, wie oben bereits erwähnt, die Sortimentsliste in die textlichen Festsetzungen der entsprechenden Bauleitpläne übernommen werden.

Weitere Begründungen für die Steuerung des Einzelhandels ergeben sich – neben den Zielen und Leitsätzen dieses Einzelhandelskonzeptes⁸² – bereits aus §§ 1 Abs. 6 Nr. 4 und 2 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO sowie den landes- und regionalplanerischen Vorgaben.

Die Musterfestsetzungen selbst sind als Anregungen zur Ausgestaltung im Einzelfall gedacht, die je nach Vorhaben und Standort zu modifizieren sind. Sie sind als rein auf den Einzelhandel bezogene Empfehlungen zu verstehen, die weitere stadtentwicklungspolitische Abwägungserfordernisse sowie zu berücksichtigende weitere Aspekte der zu überplanenden Gebiete noch nicht enthalten. Für atypische Standorte und Vorhaben sollten diese Musterfestsetzungen nicht zugrunde gelegt werden.

Wesentliches Instrument zur Feinsteuerung innerhalb der Bebauungspläne ist der Nutzungsausschluss gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO, wodurch einzelne in den §§ 2 und 4 bis 9 BauNVO genannte Nutzungsarten und Unterarten aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden können. Auf die allgemeinen Anforderungen an die Feinsteuerung in Bebauungsplänen sei verwiesen.⁸³

Die Burgdorfer Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente sollte, damit sie deutlich erkennbarer Bestandteil der Planung wird, in den Festsetzungen (bzw. der Begründung) des jeweiligen Bauleitplans aufgenommen werden.⁸⁴

Sofern Bebauungspläne Standorte in zentralen Versorgungsbereichen überplanen, so sollte in der Begründung zum Bebauungsplan dieser entsprechende zentrale Versorgungsbereich namentlich und ergänzend ggf. zeichnerisch bezeichnet werden; die Planzeichnung selbst eignet sich aufgrund des begrenzten Planzeichenkatalogs nicht zur Kennzeichnung dieser besonderen Standortkategorie.

⁸² Das Einzelhandelskonzept selbst stellt übrigens ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar.

⁸³ Z.B. die Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes, vgl. hierzu u.a. Kuschernus 2007: Rn. 509 ff., oder auch Gewährleistung real existierender Betriebstypen, vgl. hierzu BVerwG, Urteil vom 22.05.1987 – 4 C 77.84 sowie u.a. Kuschnerus 2007: Rn. 519 ff.

⁸⁴ Hierbei sollten die Sortimente mit den in der Sortimentsliste angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses (WZ 2003) sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

Empfohlene Musterfestsetzungen

a) Einzelhandelsbetriebe vorbereitende Bebauungsplanfestsetzungen

„Das Baugebiet *Name* wird festgesetzt als *Gebietstyp nach BauNVO*. In diesem Baugebiet ist zulässig ein Einzelhandelsbetrieb *Betriebstyp (z.B. Gartenfachmarkt, Baufachmarkt, Bekleidungsfachgeschäft, Lebensmitteldiscounter, Kiosk usw.)* mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von *xy* qm und dem Hauptsortiment *xy* (einfügen: präzise WZ-Nr. und -Benennung gemäß Burgdorfer Sortimentsliste).“

Ggf. Festsetzung zentrenrelevanter Randsortimente gemäß Ansiedlungsleitsatz V:

„Für diesen Einzelhandelsbetrieb werden die maximal zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente *(entweder)* auf insgesamt *xy* % der Gesamtverkaufsfläche *(oder)* maximal 800 qm begrenzt, wobei einzelne Sortimentsgruppen aufgrund der nach Sortimentsgruppe differenzierenden potenziellen Schädigungswirkung für die zentralen Versorgungsbereiche in Burgdorf, insbesondere das Innenstadtzentrum weitergehend gemäß folgender aus den örtlichen Angebotsverhältnissen im Innenstadtzentrum abgeleiteten Übersicht begrenzt werden:

- Sortiment oder Sortimentsgruppe *xy* (einfügen: präzise WZ-Nr. und -Benennung gemäß Burgdorfer Sortimentsliste): maximal *xy* qm Verkaufsfläche (hier ist ein für den Einzelfall mit Hilfe der Orientierungswerte zu Ansiedlungsleitsatz V abgeleiteter Wert einzufügen)
- *weitere Sortimente analog*

Die Begrenzung auf max. 800 qm VKF zulässiges Randsortiment für zentrenrelevante Sortimente begründet sich aus der Schwelle zur Großflächigkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO, da anzunehmen ist, dass unterhalb dieser Grenze im Regelfall keine nicht nur unwesentlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche bestehen. Für die alternative anteilige Begrenzung sowie die weitergehende Begrenzung nach Sortimentsgruppen enthält der Anhang eine Übersicht an Orientierungswerten.

Aus Gründen der im Einzelhandelskonzept empfohlenen gesamtstädtischen Angebotsbündelung sowie aufgrund der zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere des Innenstadtzentrums, zu vermeidenden Angebotsdiversifizierung insbesondere von zentrenrelevanten Sortimenten, sollen die zulässigen Randsortimente sich jeweils erkennbar auf das Hauptsortiment beziehen.

Bei mehreren geplanten Einzelhandelsbetrieben innerhalb des gleichen Gebietes können die einzelhandelsbezogenen Festsetzungen auf jeden Betrieb einzeln bezogen werden.
Beispiel:

„In diesem Baugebiet sind zulässig ein Einzelhandelsbetrieb *Betriebstyp (z.B. Gartenfachmarkt, Baufachmarkt, Bekleidungsfachgeschäft, Lebensmitteldiscounter, Kiosk usw.)* mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von *xy* qm und dem Hauptsortiment *xy* (einfügen: präzise WZ-Nr. und -Benennung gemäß Burgdorfer Sortimentsliste) sowie ein Einzelhandelsbetrieb *weitere Betriebe analog*.“

„Die in den Einzelhandelsbetrieben zulässigen Randsortimente [...] sind je Betrieb auf [...] zu begrenzen.“

b) Einzelhandelsbetriebe ausschließende Bebauungsplanfestsetzungen

„Das Baugebiet *Name* wird festgesetzt als *Gebietstyp nach BauNVO*. In diesem Gebiet sind zulässig *Benennung der zulässigen Nutzungsarten, etwa bestimmte Gewerbebetriebe* [...]. In diesem Baugebiet sind Einzelhandelsbetriebe aller Art zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in Burgdorf sowie basierend auf den städtebaulichen Zielen zur gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels (*in der Begründung näher zu benennen*) nicht zulässig.“

Ggf. Anwendung des „Handwerkerprivilegs“ in gewerblichen genutzten Gebieten gemäß Ansiedlungsleitsatz VI:

„Ausnahmsweise sind Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben zulässig, wenn eine unmittelbare räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb und die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang gegeben ist, wenn zudem eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist, sowie wenn die Grenze der Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erkennbar sind.“

7 Schlusswort

Die Stadt Burgdorf verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur über eine gute Ausgangsbasis für eine Stärkung der vorhandenen Standorte, insbesondere des Innenstadtzentrums. Während der Erarbeitung dieses Einzelhandelskonzeptes wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung und durch den parallel einberufenen Arbeitskreis – Entwicklungsszenarien und künftige Leitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und künftigen Vorhaben abzuleiten. In diesem Bericht werden die notwendigen Instrumente vorgestellt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten ausgesprochen und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen.

Durch den Beschluss dieses Einzelhandelskonzeptes durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung bindend; zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, dass die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortfragen gewährleistet werden kann.

Obschon dieses Einzelhandelskonzept zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung.

Anhang

Orientierungswerte für zentrenrelevante Randsortimente gemäß Ansiedlungsleitsatz V

Ansiedlungsleitsatz V beinhaltet eine Ausnahmeregelung für zentrenrelevante Sortimente außerhalb des Innenstadtzentrums, die als Randsortiment je nach geplantem Vorhaben und Betriebstyp marktüblich sinnvoll sein können. Zwar können alle zentrenrelevanten Sortimente als Randsortiment 10 % der Verkaufsfläche bzw. max. 800 qm einnehmen, im Einzelfall je Sortimentsgruppe sollte dieser Wert allerdings darunter liegen.

Diese sortimentsgruppenspezifische Begrenzung begründet sich aus der unterschiedlichen Sensitivität der Sortimentsgruppen im Innenstadtzentrum (Beispiel: 800 qm Randsortiment Foto/Optik/Akustik stünden im Bezug zum Innenstadtbestand von rund 450 qm VKF in einem deutlichen Missverhältnis und würden eine Schädigung des Innenstadteinzelhandels sowie ein Hemmnis dessen Fortentwicklung erwarten lassen). Insofern sollten die Bestände *strukturprägender* Einzelhandelsbetriebe des Innenstadtzentrums als Orientierungsgröße für die sortimentsbezogene Begrenzung herangezogen werden (vgl. folgende Übersichten). Ziel hierbei ist es, dass die zentrenrelevanten Randsortimente kein eigenständiges Gewicht gegenüber dem Innenstadtzentrum und keinen eigenständigen Fachgeschäft- bzw. Fachmarktcharakter gewinnen können, um die genannten Entwicklungsziele des Innenstadtzentrums dauerhaft gewährleisten zu können.

Eine Strukturprägung ergibt sich aus drei wesentlichen Faktoren:

- die jeweils größten Betriebe je Sortimentsgruppe, da sie in der Regel die wichtigen „Ankerbetriebe“ des Innenstadtzentrums gesamt oder zumindest für ihre jeweilige Sortimentsgruppe bilden
- die besonderen Struktur- bzw. Größenmerkmale der kleineren (Fach-)Geschäfte, da sie die Konkurrenz, Marktbelebung und Vielfalt je Sortimentsgruppe gewährleisten
- die Anzahl der Betriebe (Angebotsbreite) im Innenstadtzentrum, da die Sensitivität der Angebotsstruktur gegenüber Ansiedlungen jenseits des Innenstadtzentrums für die Vielfalt und Entwicklung des Innenstadtzentrums bei einer geringeren Bestandszahl höher ist als bei einer großen Bestandszahl

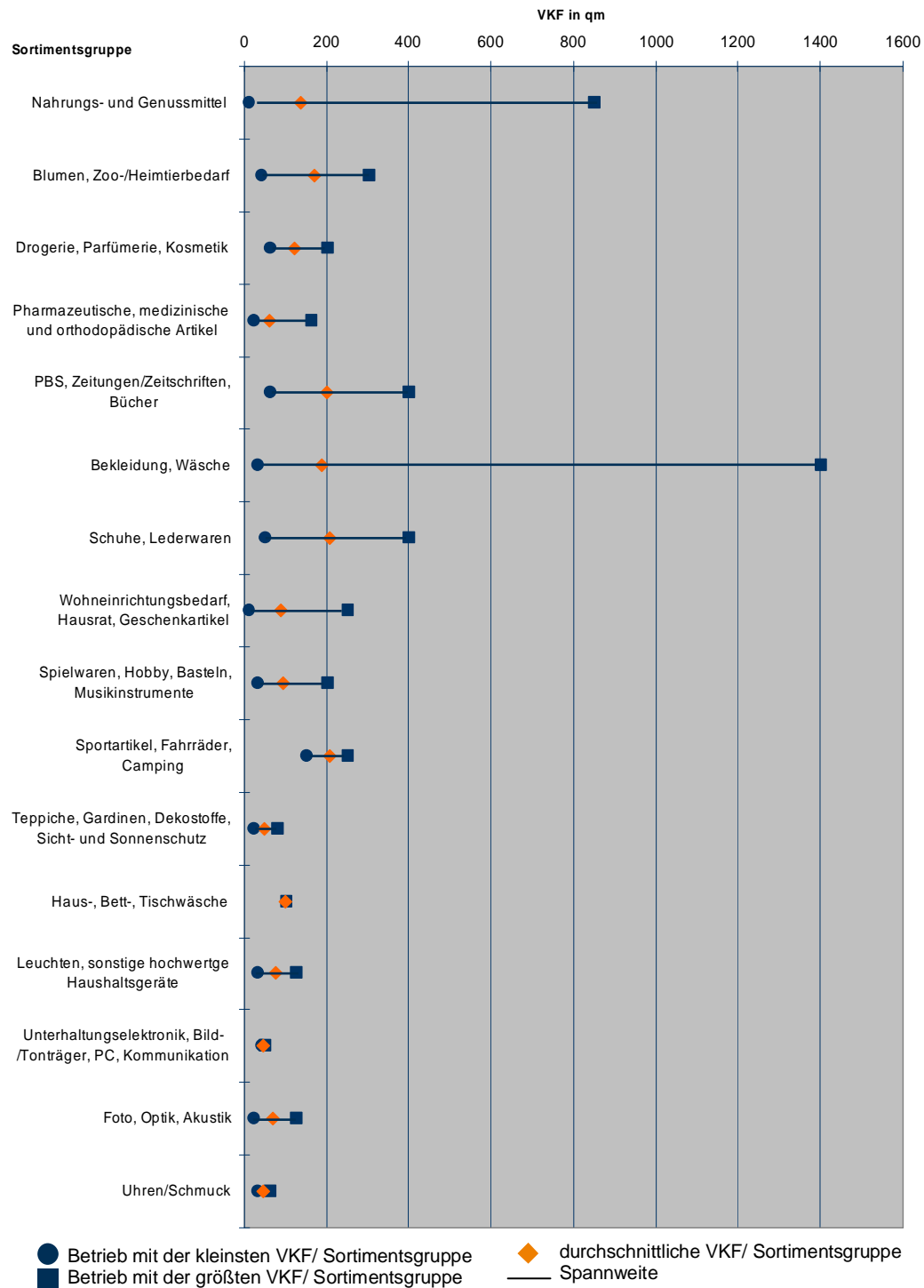
Des Weiteren sind die Attraktivität des Hauptsortimentes des zu prüfenden Vorhabens, dessen Standortattraktivität und -umfeld sowie die Entfernung zu den zentralen Versorgungsbereichen in der Herleitung einer sortimentspezifischen Obergrenze in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Tabelle 17: Analyse strukturprägender Betriebe des Innenstadtzentrums (Teil I)

Hauptbranche Betrieb	zentren- oder nahversor- gungsrelevant	Anzahl Betrie- be IZ	VKF einzeln										Durchschnitt
			5 kleinste Betriebe (VKF in qm)					5 größte Betriebe (VKF in qm)					
Nahrungs- und Genussmittel	x	21	10	20	30	30	30	80	80	475	850	850	136
Blumen, Zoo- /Heimtierbedarf	x	2	40									300	170
Drogerie, Parfü- merie, Kosmetik	x	5	60	90						120	140	200	122
Pharmazeutische, medizinische und orthopädische Artikel	x	6	20	30	40					40	70	160	60
PBS, Zeitun- gen/Zeitschriften, Bücher	x	4	60	150						200	200	400	202
Bekleidung, Wä- sche	x	26	30	40	60	60	70	175	200	350	750	1400	188
Schuhe, Lederwa- ren	x	5	50	80						200	300	400	206
Wohneinrich- tungsbedarf, Hausrat, Ges- chenkartikel	x	15	10	40	40	50	50	90	100	100	200	250	88
Spielwaren, Hob- by, Basteln, Mu- sikinstrumente	x	7	30	40	80				90	100	125	200	95
Sportartikel, Fahr- räder, Camping	x	4	150	175							250	250	206
Teppiche, Gardi- nen, Dekostoffe, Sicht- und Son- nenschutz	x	2	20									80	50
Haus-, Bett-, Tischwäsche	x	1										100	100
Leuchten, sonsti- ge hochwertige Haushaltsgeräte	x	2	30									125	78
Unterhaltungs- elektronik, Bild- /Tonträger, PC, Kommunikation	x	2	40									50	45
Foto, Optik, Akus- tik	x	6	20	40	50					90	100	125	71
Uhren/Schmuck	x	2	30									60	45

Quelle: Bestandsaufnahme Stadt + Handel 03/2007; Verkaufsflächen unter 100 qm gerundet auf 10 qm, Verkaufsflächen über 100 qm gerundet auf 25 qm

Abbildung 59: Analyse strukturprägender Betriebe des Innenstadtzentrums (Teil II)



Quelle: Bestandsaufnahme Stadt + Handel 03/2007; eigene Analyse

Standortbewertungen (Steckbriefe)

Bewertet werden – unter Anwendung der Ansiedlungsleitsätze und der sonstigen Empfehlungen – 16 Standorte in Burgdorf, für die jeweils ein Steckbrief die Standortmerkmale und -potenziale in Kürze darstellt und die Eignung für verschiedene Einzelhandelsangebote – und ggf. erkennbare Nutzungsalternativen – wiedergibt. Die Prüfungen erfolgen primär aus der Sicht einer optimalen Zielverwirklichung des einzelhandelsbasierten „Burgdorfer Dreiklangs“; insofern sollten weitere, im Rahmen dieses Einzelhandelskonzeptes nicht vorliegende Aspekte in eine vollständige Gesamtbewertung eingestellt werden.

Geprüft wurden für den Bereich Innenstadt/Nordost:

- Prüfstandort 1: Rolandstraße
- Prüfstandort 2: REWE / Vor dem Celler Tor
- Prüfstandort 3: Nördlich Schützenplatz
- Prüfstandort 4: Raiffeisengelände
- Prüfstandort 5: Dreieck Sorgenser Straße
- Prüfstandort 6: An der Mösch / B 188

Geprüft wurden für den Bereich Weststadt:

- Prüfstandort 7: Norderneystraße
- Prüfstandort 8: „Schulbaufläche“ Mönkeburgstr.
- Prüfstandort 9: Lippoldstraße
- Prüfstandort 10: Gewerbegebiet Nordwest

Geprüft wurden für den Bereich Südstadt/ Hülptingsen:

- Prüfstandort 11: Rubensplatz
- Prüfstandort 12: Uetzer Straße / Duderstädter Weg
- Prüfstandort 13: Ostlandring
- Prüfstandort 14: Gewerbegebiet Hülptingsen

Geprüft wurden für den Bereich Ramlingen-Ehlershausen:

- Prüfstandort 15: Ehlershausen / B 3
- Prüfstandort 16: Ehlershausen südwestlich Bahnhof



Prüfstandort 1: Rolandstraße

(Innenstadt/Nordost)



1 Mikrostandort	
Grundstücksmerkmale	Kleinparzellierte Grundstücke mit Gebäuden und Gartennutzungen.
Planungsrecht	B-Plan B 0-21 (Mischgebiet), für einige Gebäude besteht Denkmalschutz
Verwertungsinteressen	Offen aufgrund divergierender Eigentümerstruktur

2 Makrostandort

Lage, Umgebung	Der Standort grenzt direkt an die Nebenlage des Innenstadtzentrums an und ist auch zur Hauptlage nicht weit entfernt.
Verkehrsanbindung, Stellplätze	Die Erschließung des Standorts wird durch die Bahnhofstraße und die Rolandstraße gewährleistet.
Städtebauliche Integration	Städtebaulich-funktional liegt der Prüfstandort im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (funktionaler Ergänzungsbereich).

3 Potenziale für Einzelhandelsnutzungen

Synergien, Zentrenfunktionen	Der Standort stellt aufgrund der Nähe zur Hauptlage und aufgrund der Verbindungsfunktion zwischen Hauptlage und den nordwestlichen Nebenlagen eine Potenzialfläche für die Zentrenenerweiterung dar.
Anbindung zu Wohnorten	Die Mantelbevölkerung wird durch die als Barriere wirkende Bahnlinie teilweise begrenzt.
Handelsseitige Integration	Entlang der Bahnhofstraße sind verschiedene Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe vorhanden.

4 Bewertung

Die kleinteilige und stadthistorisch wertvolle Substanz der Innenstadt lässt wenig Spielraum für größere Neuansiedlungen. Daher sind gut eingebundene Potenzialflächen wie diese eine wichtige Entwicklungsoption für das Zentrum als Ganzes.

Empfehlungen

Der Standort ist als Potenzialfläche zur Zentrenergänzung zu empfehlen.

- Gegenüber anderen geprüften Standorten weist dieser Prüfstandort eine sehr gute Einbindung in die innere Lagestruktur des Hauptzentrums auf. Bei entsprechender Entwicklung trägt er zur Stärkung sowohl der Haupt- wie auch der Nebenlage sowie zur Verbindung dieser beiden untereinander bei.
- Sinnvolle ergänzende Sortimente, die das Zentrum bestmöglich bereichern, sind insbesondere zentrenrelevante Sortimente mit zusätzlichem absatzwirtschaftlichem Entwicklungsspielraum. Auch Ansiedlungen von nicht zentrenrelevanten Sortimenten sollten primär zur Standortstärkung im Innenstadtzentrum erwogen werden.
- Nahversorgungsrelevante Sortimente sollten nur dann angesiedelt werden, wenn ein bestehender Lebensmittelmarkt innerhalb des Innenstadtzentrums – z.B. aufgrund betrieblich notwendiger Modernisierungsbedarfe oder einer Erweiterung – verlagert werden muss.
- Voraussetzung für eine funktionale Zentrenergänzung durch diesen Prüfstandort ist eine auf die Zentrenmitte ausgerichtete Erschließung der Grundstücke sowie eine Minderung der Barrierewirkung der Bahnhofstraße für Fußgänger.

Prüfstandort 2:

REWE / Vor dem Celler Tor

(Innenstadt/Nordost)

**1 Mikrostandort**

Grundstücksmerkmale	Der Standort wird bis zum geplanten Neubau von Rewe genutzt.
Planungsrecht	B-Plan 0-21 (Mischgebiet)
Verwertungsinteressen	Es werden sinnvolle Nachnutzungsmöglichkeiten gesucht.

2 Makrostandort**Lage, Umgebung**

Die Umgebung ist geprägt durch Wohn- und Büronutzungen sowie eine Schule.

Verkehrsanbindung, Stellplätze

Die Zufahrtsituation ist trotz der Lage an einer innerstädtischen Hauptverkehrsstraße aufgrund teils schwieriger Abbiegebeziehungen im Kreuzungsbereich begrenzt.

Städtebauliche Integration

Der Standort liegt im Innenstadtzentrum Burgdorfs, allerdings rd. 250 m von der Hauptlage Marktstraße entfernt am äußeren nordöstlichen Rande des Zentrums.

3 Potenziale für Einzelhandelsnutzungen**Synergien, Zentrenfunktionen**

Der Standort profitiert von der innerstädtischen Lage, lässt allerdings aufgrund der Randlage im Zentrum keine nennenswerten Passantenströme erwarten.

**Anbindung zu Wohnorten
Handelsseitige Integration**

Im Norden, Nordosten und Osten grenzen größere Wohngebiete an. Südlich grenzt lediglich ein leer stehendes Ladenlokal an, das in eine Neuentwicklung einbezogen werden könnte. Nennenswerter Handelsbesatz findet sich erst am Hindenburgwall.

4 Bewertung

Der Standort ist als Grenzfall zu werten. An der Randlage des Zentrums ist er zwar von innerstädtischen Funktionen geprägt, gleichzeitig ist die Standortgröße und Erschließung begrenzt.

Empfehlungen**Eine Einzelhandelsentwicklung ist ggf. für nicht zentrenrelevante Sortimente zu empfehlen.**

- Für die Nahversorgung ist dieser Standort in seiner derzeitigen Form nur suboptimal geeignet, da er nicht nur klein, sondern auch teils problembehaftet erschlossen ist. Eine solche Nachnutzung könnte zudem zentraler gelegene Nahversorgungsbetriebe und damit wichtige Frequenzbringer für die Hauptlage schädigen. Außerdem erreicht dieser Standort die derzeit unterversorgten nordöstlichen Siedlungsbereiche aufgrund der Entfernung nicht.
- Zwar sind innerstädtische Potenzialflächen in Burgdorf aufgrund der kleinteiligen und historischen Substanz selten. Durch seine Randlage und die geringe Größe lässt dieser Standort jedoch Standorteigenschaften vermissen, die für die strategische Weiterentwicklung des Zentrums wichtig wären. Andere zentrale Potenzialflächen weisen nicht nur für zentrenrelevante Sortimente größere Entwicklungsvorteile auf.
- Nicht zentrenrelevante Sortimente, die innerhalb des Innenstadtzentrums nicht zum Anschub anderer Prüfstandorte der Innenstadt genutzt werden sollen, könnten an diesem Standort zum Ausbau des Innenstadtangebots beitragen.
- Alternativ sprechen die Standorteigenschaften für eine Nutzung als Bürostandort.

Prüfstandort 3:

Nördlich Schützenplatz

(Innenstadt/Nordost)

**1 Mikrostandort**

Grundstücksmerkmale	Hintere Grundstücksbereiche im Innenstadtzentrum
Planungsrecht	Teilweise einfacher B-Plan, teilweise unbeplant
Verwertungsinteressen	Es bestehen ergänzende Verwertungsinteressen der Eigentümer.

2 Makrostandort

Lage, Umgebung	Der Standort liegt zwischen der Hauptlage (obere Marktstraße) des Innenstadtzentrums und dem Schützenplatz.
Verkehrsanbindung, Stellplätze	Die Verkehrserschließung entspricht üblichen Merkmalen von Hinterlandgrundstücken, wenngleich am Schützenplatz Stellplatzpotenzial vorhanden ist.
Städtebauliche Integration	Städtebaulich-funktional liegt der Prüfstandort im zentralen Versorgungsbe- reich Innenstadt (funktionaler Ergänzungsbereich).

3 Potenziale für Einzelhandelsnutzungen

Synergien, Zentrenfunktionen	Der Standort stellt aufgrund der Nähe zur Hauptlage und aufgrund der Verbindungs- funktion zum Wochenmarkt eine Potenzialfläche für die Zentren- erweiterung dar.
Anbindung zu Wohnorten	Der Standort liegt zentral im Stadtgebiet.
Handelsseitige Integration	Entlang der unmittelbar benachbarten Marktstraße ist ein dichtes und vielfäl- tiges Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot vorhanden.

4 Bewertung

Die kleinteilige und stadhistorisch wertvolle Substanz der Innenstadt lässt wenig Spielraum für größere Neuansiedlungen. Daher sind gut eingebundene Potenzialflächen eine wichtige Entwicklungsoption für das Zentrum als Ganzes.

Empfehlungen**Der Standort ist als Potenzialfläche zur Zentrenergänzung nachgeordnet zu empfehlen.**

- Dieser Prüfstandort weist eine sehr gute Einbindung in die innere Lage- struktur des Hauptzentrums auf. Bei entsprechender Entwicklung trägt er zur Stärkung sowohl der Haupt- wie auch der Nebenlage sowie zur Verbin- dung des Wochenmarktes (sofern dieser nicht mittelfristig verlagert werden soll) bei.
- Sinnvolle ergänzende Sortimente, die das Zentrum bestmöglich bereichern, sind insbesondere zentrenrelevante Sortimente mit zusätzlichem absatzwirt- schaftlichem Entwicklungsspielraum. Auch Ansiedlungen von nicht zentren- relevanten Sortimenten sollten primär zur Standortstärkung im Innenstadtzentrum erwogen werden. Nahversorgungsrelevante Sortimente sollten nur dann angesiedelt werden, wenn ein bestehender Lebensmittelmarkt inner- halb des Innenstadtzentrums – z.B. aufgrund betrieblich notwendiger Mo- dernisierungsbedarfe oder einer Erweiterung – verlagert werden muss.
- Da die obere Marktstraße über mehrere Ankerbetriebe verfügt, in der unteren Marktstraße solche aber fehlen, sollte dieser Standort gegenüber neuen möglichen Standorten an der unteren Marktstraße nachrangig behandelt werden.



Prüfstandort 4: Raiffeisengelände

(Innenstadt/Nordost)



1 Mikrostandort	
Grundstücksmerkmale	Großes Areal mit überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden.
Planungsrecht	B-Plan 0-23, größtenteils Mischgebiet.
Verwertungsinteressen	Eigentümerinteresse an Entwicklung der Fläche mit Einzelhandel, Stadt wünscht städtebauliches Gesamtkonzept

2 Makrostandort	
Lage, Umgebung	Der Standort grenzt an den nördlichen Rand des Innenstadtzentrums an.

Verkehrsanbindung, Stellplätze	Durch die Lage an der Gartenstraße teilweise erschlossen. Die rückwärtigen Bereiche liegen allerdings in „2. Reihe“.
---------------------------------------	--

Städtebauliche Integration	Städtebaulich-funktional liegt der Prüfstandort in nicht integrierter Lage zwischen Wohngebieten und der Bahnlinie.
-----------------------------------	---

3 Potenziale für Einzelhandelsnutzungen

Synergien, Zentrenfunktionen	Der südliche Standortbereich grenzt an den Bahnhof bzw. Busbahnhof an. Die Laufentfernung zur Hauptlage der Innenstadt ist aber gerade aus dem mittleren und nördlichen Teil des Geländes zu groß, um Synergien zum Innenstadtzentrum zu erwirken.
-------------------------------------	--

Anbindung zu Wohnorten	Die vorhandene Mantelbevölkerung wird durch die Bahn als Barriere Richtung Westen begrenzt.
-------------------------------	---

Handelsseitige Integration	Der Standort wird aktuell für den bäuerlichen Warenabsatz sowie für ein Ladengeschäft genutzt. In unmittelbarer Umgebung grenzen keine weiteren Einzelhandelsbetriebe an.
-----------------------------------	---

4 Bewertung	Im Bezug auf mögliche Synergien für die Innenstadt weist der Standort eine zu große Laufentfernung auf. In Bezug auf Nahversorgung begrenzt die Bahn die potenzielle Mantelbevölkerung.
--------------------	---

Empfehlungen

Eine Einzelhandelsentwicklung ist nicht primär zu empfehlen.

- Zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente sollten an diesem Standort nicht angesiedelt werden, da einerseits Synergieeffekte zur Stärkung des Innenstadtzentrums nicht anzunehmen sind und andererseits keine positive Effekte auf die Nahversorgung zu erwarten sind.
- Nicht zentrenrelevante Sortimente könnten zwar erwogen werden, sofern sie städtebaulich attraktiv eingebunden werden. Für großflächige Betriebe werden allerdings im Rahmen dieses Einzelhandelskonzeptes alternative Standorte primär empfohlen. Außerdem bleibt abzuwarten, ob Anbieter solcher Sortimente die Lage an der Gartenstraße gegenüber Standorten wie dem Gewerbegebiet Hülptingen oder Nordwest bevorzugen.
- Die Nähe zu Bahnhof und Busbahnhof beinhaltet ein hohes Potenzial für eine künftige Entwicklung als Büro- und Dienstleistungsstandort.



Prüfstandort 5: Dreieck Sorgenser Straße

(Innenstadt/Nordost)



1 Mikrostandort	
Grundstücksmerkmale	11.000 qm Bruttofläche, Freifläche.
Planungsrecht	Außenbereich nach § 35 BauGB
Verwertungsinteressen	Öffentliches Eigentum, für das es bereits Standortanfragen zur Einzelhandelsentwicklung gab.

2 Makrostandort	
Lage, Umgebung	Der Standort liegt am nordöstlichen Stadtrand.

Verkehrsanbindung, Stellplätze	Künftig wird in unmittelbarer Nähe ein Anschluss der B 188n errichtet. Die Sorgenser Straße stellt eine inner- und überörtliche klassifizierte Straße dar.
---------------------------------------	--

Städtebauliche Integration	Städtebaulich-funktional liegt der Prüfstandort in nicht integrierter Lage im Außenbereich.
-----------------------------------	---

3 Potenziale für Einzelhandelsnutzungen	
--	--

Synergien, Zentrenfunktionen	Es sind keine weiteren Zentrenfunktionen vorhanden. Die Entfernung zum Innenstadtzentrum beträgt rd. 1,1 km.
-------------------------------------	--

Anbindung zu Wohnorten	Nordwestlich und südwestlich grenzen Wohngebiete an. Östlich kann in rd. 600 m der Ortsteil Sorgensen erreicht werden.
-------------------------------	--

Handelsseitige Integration	Am Standort sind keinerlei Handelsfunktionen vorhanden. Sowohl die angrenzenden Wohngebiete als auch Sorgensen sind derzeit hinsichtlich Nahversorgung unterversorgt.
-----------------------------------	---

4 Bewertung	Der Standort ist zwar nicht optimal in den Siedlungsbereich integriert. Sofern im Nordosten der Kernstadt jedoch keine Alternativstandorte erkennbar werden, kann am Prüfstandort die vorhandene Nahversorgungslücke geschlossen werden.
--------------------	--

Empfehlungen	<p>Eine Einzelhandelsentwicklung ist für nahversorgungsrelevante Sortimente im Sinne des Leitsatzes III zu empfehlen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Standort könnte bislang mit Nahversorgungsangeboten unterversorgte Gebiete im Nordosten der Kernstadt (vgl. Nahversorgungsanalyse) bedienen. - Eine Ansiedlung wäre auf einen Betrieb mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und unter Anwendung des Ansiedlungsleitsatzes III zu beschränken, ggf. ergänzt um Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckerei, Fleischerei). Weitere einzelhandelsnahe Nutzungen sollten nicht angesiedelt werden, um eine Koppelungsattraktivität des Standorts zulasten des Zentrums zu vermeiden. - Eine Schädigung von Nahversorgungsbetrieben im Zentrum ist unter diesen Rahmenbedingungen nicht anzunehmen. - Sofern dieser Standort wie beschrieben entwickelt wird, sollte bei darüber hinausgehenden Nahversorgungsansiedlungen im Nordosten der Kernstadt deren Auswirkungen auf das Zentrum einzelfallbezogen geprüft werden.
---------------------	---



Prüfstandort 6: An der Mösch / B 188 (Weststadt)



1 Mikrostandort	
Grundstücksmerkmale	Gewerbliche genutzte Grundstücke mit unterschiedlicher Parzellengröße.
Planungsrecht	B-Plan 0-45/2 „eingeschränktes Gewerbegebiet“, zurzeit Veränderungssperre.
Verwertungsinteressen	Bauantrag für ein Einzelhandelsvorhaben lag vor.

2 Makrostandort	
Lage, Umgebung	Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt rd. 700 m. Nördlich der Verkehrsachsen angrenzend Wohngebiete der Weststadt, südlich angrenzend Außenbereich.
Verkehrsanbindung, Stellplätze	Verkehrsgünstige Lage an der B 188 und der B 443, allerdings mangelhafte Anbindung für den Fuß- und Radverkehr aus den Wohngebieten der Weststadt aufgrund der Trennwirkung der Bundesstraßen.
Städtebauliche Integration	Städtebaulich-funktional liegt der Prüfstandort in nicht integrierter Lage am äußeren Rand des Siedlungsgebietes.

3 Potenziale für Einzelhandelsnutzungen	
Synergien, Zentrenfunktionen	Die städtebauliche Anbindung an das Innenstadtzentrum ist nicht gegeben. Synergien sind daher nicht zu erkennen. Der Standort selbst weist keine zentrentypischen Funktionen auf.
Anbindung zu Wohnorten	Durch die deutliche Randlage stark eingeschränkte Mantelbevölkerung im unmittelbaren Einzugsbereich.
Handelsseitige Integration	Es bestehen bereits ein Einzelhandelsbetrieb und ein einzelhandelsnaher Handwerksbetrieb mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

4 Bewertung	Der Standort zeichnet sich durch seine gute Erreichbarkeit für den autoorientierten Einkauf aus. Der Standort ist regionalplanerisch nicht als Fachmarktstandort gekennzeichnet. Als Standort für die wohnungnahe Versorgung ist der Standort nicht zu empfehlen.
--------------------	---

Empfehlungen	<p>Eine Einzelhandelsentwicklung ist ausschließlich für nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevante Sortimente nachrangig zu empfehlen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sofern die Grundstücksgrößen im Einzelfall angemessen sind, eignet sich dieser Standort für den nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevanten Einzelhandel, etwa den Kfz-Handel, Baumarktsortimente etc.; Voraussetzung für eine Entwicklung als Fachmarktstandort ist eine Abstimmung mit der Regionalplanung. - Eine Weiterentwicklung vorhandener einzelhandelsbezogener Angebote sollte zwar möglich sein; die Neuansiedlung von nicht zentrenrelevanten Sortimenten im Rahmen der absatzwirtschaftlich analysierten Bedarfe sollte jedoch primär, wenn nicht in oder am Rande des Innenstadtzentrums, am Standort Hülptingsen, erst nachrangig und alternativ zum Gewerbegebiet Nordwest erfolgen. - Alternativ lässt die Standortstruktur auch die weitere Ansiedlung von Handwerksbetrieben - ggf. verbunden mit betriebsbezogenen Ausstellungen (showrooms) - sinnvoll erscheinen.
---------------------	--



Prüfstandort 7: Norderneystraße (Weststadt)



1 Mikrostandort	
Grundstücksmerkmale	Günstiger Grundstückszuschnitt mit leicht verdichteter Bebauung, aber zu kleiner Betriebsfläche für heutige Lebensmittelmärkte.
Planungsrecht	B-Plan 0-32 (Allgemeines Wohngebiet)
Verwertungsinteressen	Verlagerung des bisherigen Ankerbetriebs bereits erfolgt. Während der Suche nach einer dauerhaften Nachnutzung werden zurzeit Restposten vertrieben.

2 Makrostandort	
Lage, Umgebung	Zentrale Lage in der Weststadt, zu allen Seiten umgeben von Wohnbebauung.

Verkehrsanbindung, Stellplätze	Günstige Erschließung durch die Mönkeburgstraße. Stellplätze gut situiert. ÖPNV-Anbindung durch Haltestelle unmittelbar gegeben.
---------------------------------------	--

Städtebauliche Integration	Bis zum Auszug des Ankerbetriebs PLUS war der Standort als integrierter Nahversorgungsstandort zu bewerten.
-----------------------------------	---

3 Potenziale für Einzelhandelsnutzungen	
Synergien, Zentrenfunktionen	Ein Ärztezentrum im Hauptgebäude sowie Bankdienstleistungen ergänzen die noch vorhandenen Einzelhandelsangebote.

Anbindung zu Wohnorten	Hinsichtlich zu erreichender Mantelbevölkerung optimale Lage innerhalb der Weststadt.
-------------------------------	---

Handelsseitige Integration	Begrenztes Nahversorgungsangebot zurzeit durch Apotheke, Sanitätsfachgeschäft sowie Lebensmittelhandwerk noch vorhanden.
-----------------------------------	--

4 Bewertung	Obschon der Standort für einen Vollversorger heute nicht mehr geeignet erscheint, ist aufgrund der Lage und den noch vorhandenen Angeboten eine Nachfolgenutzung erstrebenswert.
--------------------	--

Empfehlungen	<p>Eine Nachfolgenutzung ist für nahversorgungsrelevante Sortimente im Sinne des Leitsatzes III zu empfehlen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eine bauliche Erweiterung der Hauptverkaufsfläche ist kaum möglich. - Der Standort dürfte mittel- bis langfristig unter dem Fehlen des bisherigen Ankerbetriebes leiden. Eine sinnvolle Nachnutzung sollte sich auf nahversorgungsrelevante Hauptsortimente im Sinne des Ansiedlungsleitsatzes III beschränken. Auch während der Zwischennutzungsphase sollten zentrenrelevante Sortimente nicht angeboten werden (vgl. Ansiedlungsleitsatz I). - Hinsichtlich der Konkurrenz- und Standortstruktur kommen neben einem Getränkemarkt u. a. auch ein Drogerie- oder Reformmarkt oder ein Bioladen als Nachfolgenutzung in Betracht. - Falls sich ein Vollversorger in der Weststadt unter Würdigung weiterer Prüfstandorte nicht mehr ansiedeln ließe, dann könnte die entstandene Nahversorgungslücke durch einen Kleinflächenanbieter (convenience-store) gefüllt werden.
---------------------	--



Prüfstandort 8: „Schulbaufläche“ Mönkeburgstr. (Weststadt)



1 Mikrostandort	
Grundstücksmerkmale	Große, rechteckig geschnittene Freifläche in der Weststadt.
Planungsrecht	Außenbereich nach § 35 BauGB, im FNP Gemeinbedarfsfläche „Schule“
Verwertungsinteressen	Als Alternative zur ehemals geplanten Schulnutzung ist seitens der Stadt Einzelhandel und Wohnbebauung vorstellbar.

2 Makrostandort	
Lage, Umgebung	Zu drei Seiten ist die Fläche von Wohnbebauung umgeben.

Verkehrsanbindung, Stellplätze	Erschließung durch die Mönkeburgstraße mit einer nahe gelegenen Anbindung an die B 188. Vorhandene ÖPNV-Anbindung.
---------------------------------------	--

Städtebauliche Integration	Städtebaulich-funktional liegt der Prüfstandort in sonstiger städtebaulich integrierter Lage außerhalb der Zentren.
-----------------------------------	---

3 Potenziale für Einzelhandelsnutzungen	
--	--

Synergien, Zentrenfunktionen	Zurzeit keine Zentrenfunktionen vorhanden. Zum ehemaligen Nahversorgungsstandort Norderneystraße beträgt die Entfernung rd. 200 m.
-------------------------------------	--

Anbindung zu Wohnorten	Durch die zentrale Lage im Wohngebiet der südlichen Weststadt ist potenzielle Mantelbevölkerung vorhanden.
-------------------------------	--

Handelsseitige Integration	Zurzeit keine Einzelhandelsnutzungen vorhanden. Liegt im Suchbereich für die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes (vgl. Nahversorgungskonzept).
-----------------------------------	--

4 Bewertung	Der Standort eignet sich aufgrund der günstigen Grundstücks-, Lage- und Erschließungsmerkmale gut für eine nahversorgungsbezogene Einzelhandelsentwicklung und somit zur Schließung des analysierten Nahversorgungsdefizits.
--------------------	--

Empfehlungen	Eine Entwicklung mit einem Lebensmittelmarkt ist zu empfehlen.
---------------------	---

- Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes kann die bestehende Nahversorgungslücke der südlichen Weststadt schließen.
- Der Standort ist deutlich entfernt von den Konkurrenzstandorten PLUS Schillerslager Landstraße und Edeka Weserstraße.
- Zentrenrelevante Sortimente sollten unter Anwendung der Ansiedlungsleitsätze zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt ausgeschlossen werden.
- Ergänzend zu einem Lebensmittelmarkt sind ein Drogerie- oder Getränkemarkt oder andere nahversorgungsbezogene Angebote zu empfehlen, sofern diese nicht als Nachfolgenutzung am Standort Norderneystraße (s.o.) in Frage kommen.
- Die Tragfähigkeit des anzusiedelnden Angebotes muss sich unter Anwendung des Leitsatzes III aus dem Stadtteil heraus (einschl. Heeßel) begründen.



Prüfstandort 9: Lippoldstraße

(Weststadt)



1 Mikrostandort	
Grundstücksmerkmale	Ehemaliger Discounterstandort.
Planungsrecht	B-Plan 0-33 „Mönkeburg I“, Sondergebiet „Läden“
Verwertungsinteressen	Derzeit temporäre Verwertungsinteressen im jetzigen Sondergebiet

2 Makrostandort	
Lage, Umgebung	Den Standort kennzeichnet die Nähe zum ehemaligen PLUS-Standort Nordeystraße (Prüfstandort 7).
Verkehrsanbindung, Stellplätze	Das Grundstück ist bezogen auf potenzielle sowie vorhandene Einzelhandelsnutzungen über die Lippoldstraße nicht ausreichend in das gesamtstädtische Straßennetz eingebunden („3. Reihe“).
Städtebauliche Integration	Städtebaulich-funktional liegt der Prüfstandort in sonstiger städtebaulich integrierter Lage außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche.

3 Potenziale für Einzelhandelsnutzungen	
Synergien, Zentrenfunktionen	Eine Schule, ein Kindergarten sowie ein Bankterminal angrenzend vorhanden.
Anbindung zu Wohnorten	Lage inmitten der Weststadt, eine potenzielle Mantelbevölkerung ist daher vorhanden.
Handelsseitige Integration	Nachfolgenutzung der Discounterimmobilie erfolgt heute auf Teilflächen durch einen Getränkemarkt und einen Pizzabringdienst; weitere Teile stehen leer.

4 Bewertung	Für den Einzelhandel ist dieser Standort trotz der guten siedlungsräumlichen Integration aufgrund der Entfernung zum klassifizierten Straßennetz und benachbarter, auf zusätzlichen Verkehr sensible reagierende Nutzungen nicht ausreichend geeignet.
--------------------	--

Empfehlungen	<p>Eine langfristige Fortnutzung für den Einzelhandel ist nicht zu empfehlen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Standort stellt aufgrund der Erschließungssituation keine Alternative zum aufgegebenen PLUS-Markt dar. - Für die Wiederansiedlung eines Lebensmittelmarktes (Vollversorgers) sind alternative geprüfte Flächen geeigneter; eine temporäre Zwischenutzung könnte sicherlich zeitweise zur Behebung des Nahversorgungsdefizits in der südlichen Weststadt beitragen.. - Als Alternative zur Einzelhandelsentwicklung ist eine auf das Wohnen bezogene Nachfolgenutzung am Standort städtebaulich-funktional plausibel.
---------------------	---

Prüfstandort 10:

Gewerbegebiet Nordwest

(Weststadt)

**1 Mikrostandort****Grundstücksmerkmale**

Unbebaute Flächen östlich des Verbrauchermarktes

Planungsrecht

Flächennutzungsplan: gewerbliche Bauflächen; B-Plan in Vorbereitung

Verwertungsinteressen

Entwicklungsabsicht der Stadt im Rahmen der Weststadterweiterung.

2 Makrostandort**Lage, Umgebung**

Lage am nördlichen Rand der Weststadt im neu zu entwickelnden Gewerbegebiet Nordwest.

Verkehrsanbindung, Stellplätze

Lage an der Schillerslager Landstraße (innerstädtische und überörtliche Hauptverkehrsstraße) und der künftigen B 188 n.

Städtebauliche Integration

Aufgrund der Randlage nicht umfassend integriert.

3 Potenziale für Einzelhandelsnutzungen**Synergien, Zentrenfunktionen**

Zurzeit keine Zentrenfunktionen vorhanden. Geplant ist die Entwicklung eines größeren Gewerbegebietes zwischen der Weststadt und der B 188 n.

Anbindung zu Wohnorten

Ein Bezug zur Weststadt ist gegeben.

Handelsseitige Integration

Das Burgdorf-Carré (Weserstraße) hält Angebote des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs vor. Derzeit noch keine Kennzeichnung als Fachmarktstandort im Regionalen Raumordnungsprogramm.

4 Bewertung

Aufgrund der städtebaulich nicht integrierten Lage nicht für zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente zu empfehlen. Potenzial als Sonderstandort im Sinne des gesamtstädtischen Zentrenkonzeptes.

Empfehlungen**Als Sonderstandort für nicht zentrenrelevante Sortimente im Rahmen des Leitsatzes IV zu empfehlen.**

- Auch nicht zentrenrelevante Sortimente können deutlich zur Angebotsverbesserung im Innenstadtzentrum beitragen. Ihre Ansiedlung sollte daher primär dort geprüft werden.
- Insbesondere für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sollten gesamtstädtisch ergänzende Standorte angeboten werden. Das Gewerbegebiet Hülptingsen etwa zeichnet sich bereits als solches auch im mittelzentralen Verflechtungsbereich aus.
- Hiermit kann ein Sonderstandort für großflächige Einzelhandelsbetriebe westlich der Bahn angeboten werden, wenn die Prinzipien der aus Kundensicht positiv bewerteten Standortbündelung und der Ansiedlungsleitsatz IV damit verbunden werden. Eine Abstimmung mit dem Regionalen Raumordnungsprogramm wäre erforderlich.
- Gerade die verkehrliche Lagegunst macht diesen Standort für absatzwirtschaftlich ermittelte Ansiedlungsspielräume nicht zentrenrelevanter Sortimente interessant, wenngleich mit dessen Entwicklung aufgrund der Agglomerationswirkung eine begrenzte zusätzliche Bereicherung des vorhandenen Einzelhandelsangebotes aus Kundensicht wahrgenommen werden könnte.



Prüfstandort 11: Rubensplatz

(Südstadt)



1 Mikrostandort	
Grundstücksmerkmale	Ehem. Quartierszentrum in baulich leicht verdichteter Wohnbebauung.
Planungsrecht	B-Plan 0-03 „WA“, teils auch „SO“
Verwertungsinteressen	Standort nicht in einheitlicher Hand, diffuse Verwertungsinteressen

2 Makrostandort

Lage, Umgebung

Umgebende Wohnbebauung und Schulflächen. Entfernung zum Innenstadtzentrum rd. 1 km.

Verkehrsanbindung, Stellplätze

Optimale Lage an der Immenser Landstraße (Hauptverkehrsstraße). Stellplätze vorhanden, aber durch Stufen vom südlichen Teil der Läden getrennt.

Städtebauliche Integration

Städtebaulich-funktional ist der Standort aus dem Bestand heraus als ehemaliger Nahversorgungsstandort in sonstiger städtebaulich integrierter Lage zu bewerten. Standort künftig als zentraler Versorgungsbereich empfohlen (vgl. Kap. 5.4.1).

3 Potenziale für Einzelhandelsnutzungen

Synergien, Zentrenfunktionen

Bestehende gastronomische Angebote in begrenztem Umfang, zwei Banken und kirchliche Nutzungen.

Anbindung zu Wohnorten

Optimale Lage des Standorts innerhalb der Mantelbevölkerung der Südstadt.

Handelsseitige Integration

9 leer stehende Ladenlokale gegenüber 4 verbliebenen genutzten Einzelhandelsläden prägen den Standort deutlich negativ.

4 Bewertung

Der Standort leidet derzeit unter funktionalen Missständen, bietet aber ein hohes Potenzial für nahversorgungsbezogene Ansiedlungen.

Empfehlungen

Zu empfehlen ist eine baulich-funktionale Aufwertung des Standortes inkl. Neuansiedlung eines Lebensmittelangebots.

- Aufgrund des bereits vorhandenen begrenzten Nahversorgungsangebotes (einschließlich Dienstleistungen und Gastronomie), der günstigen verkehrlichen sowie siedlungsräumlichen Lage ist dies ein optimaler ergänzender Nahversorgungsstandort für die Südstadt.
- Eine Aufwertung erscheint dringend angebracht. Hierzu sind auch deutliche bauliche Eingriffe (Überwindung der Treppenbarriere, Ertüchtigung/Erweiterung/Neubau von Ladenlokalen) nicht auszuschließen.
- Der Standort liegt in einem Suchraum für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Südstadt. Die Ansiedlung von zentren- und auch von nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist gem. Leitsatz I und II möglich. Dies sollte auch als Anreiz für private Investitionen aufgegriffen werden.
- Auch nicht zentrenrelevante Sortimente in nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben können das zu entwickelnde Angebot ergänzend ausbauen.



Prüfstandort 12: Uetzer Straße / Duderstädter Weg (Südstadt)



1	Mikrostandort	
	Grundstücksmerkmale	Überwiegend gewerblich genutztes Gebiet mit Einzelhandelsbetrieben und einem leer stehenden Autohaus
	Planungsrecht	B-Plan 0-11, Festsetzung teils als Misch-, teils als Gewerbegebiet
	Verwertungsinteressen	Von verschiedenen Akteuren wurde die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters diskutiert.

2 Makrostandort

Lage, Umgebung	Makroräumlich gemischt mit Gewerbe, Wohnen und einzelnen Einzelhandelsbetrieben genutztes Gebiet. Entfernung zur Innenstadt rd. 800 m.
Verkehrsanbindung, Stellplätze	Lage an der östlichen Ortseinfahrt unmittelbar an der B 188.
Städtebauliche Integration	Städtebaulich-funktional liegt der Prüfstandort in sonstiger städtebaulich integrierter Lage außerhalb der Zentren.

3 Potenziale für Einzelhandelsnutzungen

Synergien, Zentrenfunktionen	Synergien zum Zentrum und zum derzeitigen Einzelhandelsstandort Ostlandring sind aufgrund der Distanzen nicht gegeben.
Anbindung zu Wohnorten	Südlich des Standortes grenzen Wohngebiete der Südstadt an.
Handelsseitige Integration	Der Standort ist benachbart zu zwei größeren Einzelhandelsbetrieben an der Uetzer Straße.

4 Bewertung

Die Verkehrsanbindung erscheint zwar aus Anbietersicht optimal. Eine Einzelhandelsansiedlung trägt an diesem Standort allerdings weder zur Zentrenstärkung noch zur Verbesserung der Nahversorgungssituation bei.

Empfehlungen

Eine Einzelhandelsentwicklung ist nicht primär zu empfehlen.

- Für eine Verbesserung der teils unzureichenden Nahversorgung in der Südstadt (vgl. Nahversorgungsanalyse) würde eine Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes hier keinen Nutzwert erwirken, da die nordöstliche Südstadt bereits gut versorgt wird. Vielmehr würde die Ansiedlung an diesem Standort frequenzbringende Lebensmittelmärkte im Zentrum gefährden.
- Kleinflächige nicht zentrenrelevante Sortimente könnten zugelassen werden, sofern sie nicht primär im Innenstadtzentrum zu dessen Stärkung beitragen können. Großflächige nicht zentrenrelevante Sortimente sollten – sofern nicht im Innenstadtzentrum – an den Prüfstandorten 14 und 10 bzw. 6 gebündelt werden. Als Alternativen zum Einzelhandel kommen neben Wohnungsbau auch Handwerks-/Gewerbebetriebe (ggf. mit betriebsbezogenen Ausstellungsräumen gem. Leitsatz VI) in Frage.
- Insgesamt sollte entlang der Uetzer Straße ein Standortumbau erfolgen: Reduktion der nahversorgungsrelevanten Sortimente (außer im für die Nahversorgung wichtigen Edeka-Verbrauchermarkt), Reduktion bis hin zum Ausschluss der zentrenrelevanten Sortimente gem. Leitsätze I, IV und V.



Prüfstandort 13: Ostlandring (Südstadt)



1 Mikrostandort	
Grundstücksmerkmale	Mit teils großflächigen Einzelhandelsbetrieben durchsetztes Gewerbegebiet.
Planungsrecht	B-Plan 0-11, B-Plan 0-42: Gewerbegebiet.
Verwertungsinteressen	Teils Ansiedlungsdruck des Einzelhandels, teils Verlagerungsinteressen

2 Makrostandort	
Lage, Umgebung	Entfernung zur Innenstadt rd. 1 km. Überwiegend gewerblich genutztes Gebiet, nur im Süden grenzen nennenswerte Wohngebiete unmittelbar an.
Verkehrsanbindung, Stellplätze	Lage an der östlichen Ortseinfahrt unmittelbar an der B 188 sowie Erschließung durch den Ostlandring.
Städtebauliche Integration	Städtebaulich-funktional liegt der Prüfstandort in nicht integrierter Lage. Lediglich im südlichen Teilbereich teilintegrierte Lage.

3 Potenziale für Einzelhandelsnutzungen	
Synergien, Zentrenfunktionen	Weitere aus Kundensicht attraktive Koppelungsangebote haben sich bereits angesiedelt, z.B. ein Fitnessstudio.
Anbindung zu Wohnorten	Durch die Lage am äußeren Siedlungsrand der Südstadt und westlich der Ortslage Hülptingsen ist der eher autoorientierte Standort nicht gut an die Wohnorte der Bevölkerung angebunden.
Handelsseitige Integration	Aufgrund der bereits bestehenden Einzelhandelsbetriebe ergibt sich eine gewisse Koppelungsattraktivität aus Kundensicht.

4 Bewertung	Der Standort besitzt aufgrund der Koppelungsvorteile aus Kundensicht eine gewisse Attraktivität, übernimmt aber aufgrund der Randlage nur eine eingeschränkte Nahversorgungsfunktion.
--------------------	---

Empfehlungen	<p>Eine Erweiterung des Einzelhandelsbestandes ist nicht zu empfehlen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Für die Nahversorgung bestehen wohnortnahe Standorte. Erweiterungs-/ Verlagerungsabsichten sollten zur Schließung von Nahversorgungsdefiziten und damit zur Ansiedlung in den gekennzeichneten Suchräumen genutzt werden. Prinzipiell kann eine Nahversorgungsfunktion an diesem Standort fortgeführt werden zugunsten der Versorgung von Teilen der Südstadt und von Hülptingsen, sofern die bestehenden Angebote nicht erweitert werden. - Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollten gem. Leitsatz I künftig vollständig ausgeschlossen werden. Bestehende Angebote dieser Art sollten mittelfristig zugunsten der Weiterentwicklung des Innenstadtzentrums reduziert werden. - Für klein- wie auch großflächige nicht zentrenrelevante Sortimente wird die Ansiedlung primär in den zentralen Versorgungsbereichen zu deren Stärkung empfohlen. Großflächige nicht zentrenrelevante Sortimente sollten darüber hinaus unter Berücksichtigung des gesamtstädtischen Standortzielkonzeptes an den Prüfstandorten 14 und 10 bzw. 6 gebündelt werden. Handwerks- und produktionsbezogener Verkauf gem. Leitsatz VI ist an diesem Standort denkbar. - Insgesamt sollte dieser Standort zugunsten des gesamtstädtischen Zentren- und Standortkonzeptes, das für jede Sortimentsart geeignetere Alternativstandorte empfiehlt, keine Festigung erfahren. Ein Vorteil dieser Einzelhandelsbegrenzung liegt auch im Schutz vorhandener Flächen für sonstige Gewerbetreibende.
---------------------	--



Prüfstandort 14: Gewerbegebiet Hülptingsen (Hülptingsen)



1 Mikrostandort	
Grundstücksmerkmale	Typische Gewerbegrundstücke unterschiedlicher Größe.
Planungsrecht	B-Plan-Verfahren 8-5/1 (Einzelhandelsabschluss aus Gewerbegebiet).
Verwertungsinteressen	Die Stadt strebt den rechtssicheren Abschluss von zentrenrelevanten Sortimenten an.

2 Makrostandort	
Lage, Umgebung	Die Entfernung zum Zentrum beträgt rd. 2 km. Das Gewerbegebiet wird zurzeit nach Süden erweitert.

Verkehrsanbindung, Stellplätze	Lage an der östlichen Ortseinfahrt unmittelbar an der B 188. Leistungsfähige innere Erschließung.
---------------------------------------	---

Städtebauliche Integration	Städtebaulich-funktional liegt der Prüfstandort in nicht integrierter Lage.
-----------------------------------	---

3 Potenziale für Einzelhandelsnutzungen	
Synergien, Zentrenfunktionen	Die städtebauliche Anbindung an das Innenstadtzentrum ist nicht gegeben. Der Standort selbst weist keine zentrentypischen Funktionen auf. Bau- und sonstiger Fachmarktstandort im Sinne des Regionalen Raumordnungsprogramms.

Anbindung zu Wohnorten	Der Standort ist als autoorientierter Standort ohne Anbindung an nennenswerte Wohngebiete in unmittelbarer Umgebung zu werten.
-------------------------------	--

Handelsseitige Integration	Es bestehen ein Baumarkt, ein Gartenfachmarkt sowie ein Baustoffcenter mit Verkauf von Baumarktsortimenten.
-----------------------------------	---

4 Bewertung	Ein Sonder- bzw. Ergänzungsstandort für bestimmte Sortimente in großflächigen Betriebsformen, der allerdings nicht für zentrenrelevante oder nahversorgungsrelevante Sortimente geöffnet werden sollte.
--------------------	---

Empfehlungen	<p>Der Standort ist für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Sortiment zu empfehlen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Standort kann gemäß der bisherigen Anbieterstruktur als Fachmarktstandort für nicht zentrenrelevante Sortimente im Sinne des Ansiedlungsleitsatzes IV – ergänzt um Leitsätze V und VI – weiterentwickelt werden. - Gut erschlossene großflächige Standorte für den Handel wie auch für Gewerbe sind „kostbar“ und sollten nicht für kleinere Einzelhandelsbetriebstypen geöffnet werden. Generell ist primär auch bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten die Ansiedlung zunächst in den zentralen Versorgungsbereichen zu deren Angebotsbereicherung anzustreben. - Eine neue Fachmarktansiedlung kann alternativ zu diesem Standort auch westlich der Bahnlinie empfohlen werden (vgl. Zentren- und Standortkonzept Kapitel 5.4 und Prüfstandorte 10 bzw. alternativ 6).
---------------------	--

Prüfstandort 15: Ehlershausen / B 3

(Ramlingen/Ehlershausen)



1 Mikrostandort	
Grundstücksmerkmale	Rd. 6.000 qm Grundstücksgröße mit geringem Gebäudebestand.
Planungsrecht	Außenbereich gem. § 35 BauGB, Fläche für die Landwirtschaft (FNP)
Verwertungsinteressen	Discounter mit Verlagerungswunsch vom Nachbarstandort, Investoren wünschen eine Fachmarktansiedlung.

2 Makrostandort

Lage, Umgebung	Der Standort liegt außerhalb der städtebaulichen Grenzen von Ehlershausen (Bahnlinie). Es grenzt unmittelbar keine nennenswerte Wohnbebauung an.
Verkehrsanbindung, Stellplätze	Die Verkehrsanbindung ist durch die Lage an der B 3 und unmittelbar am Haltepunkt Ehlershausen optimal.
Städtebauliche Integration	Städtebaulich-funktional liegt der Prüfstandort in nicht integrierter Lage im Außenbereich und außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Ehlershausen (Nahversorgungszentrum).

3 Potenziale für Einzelhandelsnutzungen

Synergien, Zentrenfunktionen	Am Standort selbst sind keine Zentrenfunktionen vorhanden. Solche befinden sich westlich der Bahn im Nahversorgungszentrum.
Anbindung zu Wohnorten	Siedlungsräumlich ist der Standort nicht optimal gelegen, da der Schwerpunkt der Wohnbevölkerung von Ramlingen-Ehlershausen weit westlich, und nicht östlich der Bahn liegt.
Handelsseitige Integration	Der Standort ist als autoorientierter Einzelstandort ohne Synergieeffekten zu bestehenden Handelsstandorten zu bewerten.

4 Bewertung

Trotz der optimalen Verkehrsanbindung kann der Standort keine wohnungsnaher Nahversorgungsfunktion für Ramlingen, Ehlershausen oder andere Ortsteile übernehmen.

Empfehlungen

Eine Einzelhandelsentwicklung ist nicht zu empfehlen.

- Zu den Zielstellungen der Stadt Burgdorf gehört es, die zentralen Versorgungsbereiche - dazu zählt das Nahversorgungszentrum Ehlershausen - zu stärken. Eine Entwicklung jenseits der als städtebauliche Barriere wirkenden Bahntrasse kann hierzu nicht beitragen.
- Gemessen an der vorhandenen Mantelbevölkerung ist die Nahversorgungssituation in Ehlershausen bereits heute als gut zu bezeichnen.
- Eine Schließung eines der beiden vorhandenen Lebensmittelmärkte würde zwar die Angebotsqualität im Bereich Lebensmittel einschränken, nicht jedoch die Nahversorgung insgesamt gefährden. Als Nachfolgenutzung wäre in einem solchen Szenario zunächst die Ansiedlung eines anderen Nahversorgungsanbieters, eines Getränkemarktes oder die Erweiterung des bestehenden Marktes zu empfehlen.

Prüfstandort 16:

Ehlershausen südwestlich Bahnhof

(Ramlingen/Ehlershausen)

**1 Mikrostandort**

Grundstücksmerkmale	Als Grünland genutzte Grundstücke.
Planungsrecht	Flächennutzungsplan: Darstellung als Mischgebiet
Verwertungsinteressen	Überlegungen zu einer städtebaulichen Nutzung der Fläche.

2 Makrostandort

Lage, Umgebung	Der Standort (abgebildeter Kreis) grenzt unmittelbar an das Nahversorgungszentrum Ehlershausen (rechteckige Abgrenzung) an.
Verkehrsanbindung, Stellplätze	Nur mittelbar von der Ramlinger Straße über den Buchenweg oder den Busardweg zu erreichen. Das Areal liegt daher in „2. Reihe“.
Städtebauliche Integration	Städtebaulich-funktional liegt der Prüfstandort in städtebaulich nicht bzw. nur teilintegrierter Lage zwischen Wohngebieten und der Bahnlinie.

3 Potenziale für Einzelhandelsnutzungen

Synergien, Zentrenfunktionen	Der Standort liegt in räumlicher Nähe zum Bahnhof bzw. Busbahnhof.
Anbindung zu Wohnorten	Westlich grenzen Wohngebiete von Ehlershausen an.
Handelsseitige Integration	Synergien zum bestehenden Einzelhandelsschwerpunkt im Nahversorgungszentrum könnten sich bei entsprechender fußläufiger Verknüpfung ergeben.

4 Bewertung

Im Bezug auf mögliche Synergien für das Nahversorgungszentrum weist der Standort Potenziale auf. Allerdings begrenzt die eingeschränkte Verkehrerschließung die Attraktivität des Standortes aus Anbietersicht.

Empfehlungen**Eine Einzelhandelsentwicklung könnte zur Angebotsergänzung im Nahversorgungszentrum erwogen werden.**

- Sofern Betriebe im Nahversorgungszentrum Ehlershausen Verlagerungs- bzw. Erweiterungsbedarf erkennen lassen, kann dieser Standort durch seine unmittelbare Lage am Nahversorgungszentrum diese Bedarfe aufnehmen.
- Zur optimalen Ausbildung von Synergieeffekten ist eine fußläufige Anbindung zu den Betrieben an der Ramlinger Straße erforderlich.
- Sollte die Entwicklung dieses Standortes einen politisch gestützten Konsens erreichen, so könnte der zentrale Versorgungsbereich auf diesen Standort durch Beschluss ausgeweitet werden. Danach wären dann Ansiedlungen im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze I und II zu empfehlen.

Glossar

Betriebsform (Betriebstyp)

Eine Gruppe von Handelsbetrieben mit gleichen oder ähnlichen Merkmalsausprägungen. Es gibt starke Ähnlichkeiten der Betriebe innerhalb einer Betriebsform, während sich Betriebsformen in einem oder mehreren Merkmalen deutlich voneinander unterscheiden. Um Betriebstypen zu definieren, wird auf Merkmale zurückgegriffen, die das Erscheinungsbild des Handelsbetriebes gegenüber den Abnehmern gestalten. Sowohl im Groß- als auch im Einzelhandel werden Betriebsformen unterschieden. Es besteht eine Dynamik in den Betriebsformen, d. h. es entstehen neue Betriebstypen und alte scheiden aus. Seit neuester Zeit wird auch von Formaten und Vertriebsschienen gesprochen. Betriebstypen sind z. B. Fachmarkt, Supermarkt oder SB-Warenhaus.

Bindungsquote

Verhältnis zwischen Umsatz- und Kaufkraftpotenzial in einem Gebiet. An ihr ist ersichtlich, ob Kaufkraft in ein Gebiet zu- (> 100 %) oder abfließt (< 100 %). Anhand der Bindungsquote kann die Zentralität eines Ortes ermittelt werden, je nachdem, ob ein Kaufkraftzufluss, oder -abfluss vorliegt (Kaufkraft)

Business Improvement District (BID)

Ein Business Improvement District (BID) ist ein räumlich begrenzter, meist innerstädtischer Bereich, in dem sich Grundeigentümer und Gewerbetreibende mit dem Ziel zusammenschließen, das unmittelbare betriebliche und städtische Umfeld zu verbessern. Von einem derartigen Public-Private-Partnership-Modell, also der Zusammenarbeit von öffentlichen und privaten Akteuren, können sowohl Städte und Gemeinden, als auch Verbraucher und Wirtschaft profitieren.

In Deutschland gibt es bislang noch keine bundesrechtliche Grundlage zur Gründung eines BID. Einige Länder haben jedoch den Ansatz aufgegriffen und als Lösungsansatz für Standorte diskutiert, die von trading-down-Prozessen betroffen sind. In Hamburg wurde das erste Landesgesetz zu der Einrichtung eines BID verabschiedet, in NRW wird die Gründung von so genannten Immobilien und Standortgemeinschaften (ISG) gefördert.

Einzelhandel

Im funktionellen Sinne liegt Einzelhandel vor, wenn Marktteilnehmer Güter, die sie in der Regel nicht selbst be- oder verarbeiten, von anderen Marktteilnehmern beschaffen und an private Haushalte absetzen.

Als Einzelhandel im institutionellen Sinne (auch Einzelhandelsbetrieb, Einzelhandelsunternehmung, Einzelhandlung) werden jene Institutionen bezeichnet, deren wirtschaftliche Tätigkeit ausschließlich oder überwiegend dem Einzelhandel im funktionellen Sinne zuzuordnen ist. Ein Betrieb wird dem Einzelhandel zugerechnet, wenn die Wertschöpfung der Einzelhandels-tätigkeit größer ist, als aus sonstigen Tätigkeiten.

einzelhandelsrelevante Nachfrage

Der Teil der Verbrauchsausgaben privater Haushalte, die im Einzelhandel ausgegeben wird. Nicht berücksichtigt wird die Nachfrage nach Dienstleistungen.

Fabrikladen (Factory Outlet)

Herstellereigenes Einzelhandelsgeschäft, in der Regel mit minimierter Ausstattung und Selbstbedienung, in dem ein Hersteller im Direktvertrieb vor allem seine Warenüberhänge und seine Zweite-Wahl-Ware ver-

kauft. Standort für einen Fabrikladen sind entweder ein größerer Raum beim Hersteller selbst oder ein verkehrsgünstig gelegener Verkaufsraum in der Nähe.

Fachdiscounter

Ein meist klein- bis mittelflächiger Einzelhandelsbetrieb, der überwiegend Waren des täglichen Bedarfs in Selbstbedienung und ohne Service anbietet. Das Sortiment ist dabei flach und schmal und wird oft zu den niedrigen Preisen angeboten.

Fachgeschäft

Spezialisierter und branchengebundener Einzelhandelsbetrieb, der sich durch eine große Sortimentstiefe und unterschiedliches Preis- und Qualitätsniveau auszeichnet. Die Verkaufsfläche liegt meistens deutlich unter 800 qm. Entscheidend für die Abgrenzung zu Fachmärkten ist vor allem der Service (z. B. Kundendienst und Beratung/Bedienung).

Fachmarkt

Fachgeschäft der Non-Food-Sparte, das in bestimmten Branchenschwerpunkten (Elektronik, Sport, Drogerie etc.) über ein breites und tiefes Sortimentsangebot verfügt, dabei aber nur eine knappe Personalbesetzung und als Verkaufsverfahren Selbstbedienung oder Vorwahl mit fachlicher und sortimentspezifischer Beratung einsetzt; übersichtliche Warenanordnung in meist ebenerdigen Betrieb mit niedrigem bis mittlerem Preisniveau. Die Standorte sind meist autokundenorientiert, davon einige Sortimente innenstadtnah (Drogerien), andere isoliert in gewachsenen oder geplanten Zentren. Verkaufsfläche > 800 qm. Je nach Typ des Fachmarktes sind verschiedene Größenordnungen üblich (z. B. Drogeriefachmärkte mit ca. 800 qm, Elektrofachmarkt 2.000 - 4.000 qm (z. B. Saturn), Baumarkt 2.000 - 15.000 qm, Möbelmarkt bis zu 50.000 qm).

Serviceorientierte Fachmärkte bieten neben ihrem Warensortiment auch eine Vielfalt sortimentsbezogener und selbstständig vermarktbarer Dienstleistungen an. Bei diskontorientierten Fachmärkten wird zugunsten des Preises auf jedwede Beratung oder Dienstleistung verzichtet. Der Spezialfachmarkt führt Ausschnittsortimente aus dem Programm eines Fachmarktes.

Factory-Outlet-Center (FOC)

Mittel- bis großflächige Ansammlung von Einzelhandelsgeschäften, in denen im Direktvertrieb Waren von mehreren Herstellungsunternehmen in separaten Ladeneinheiten dem Konsumenten zum Verkauf angeboten werden. Neben den Markenshops finden sich in FOCs oft gastronomische Angebote im Gebäudekomplex. Von Fabrikverkäufen (Fabrikläden) unterscheiden sich FOCs durch die räumliche Trennung von Produktion und Verkauf. FOCs liegen meist außerhalb urbaner Zentren auf der „grünen Wiese“ in verkehrsgünstiger Lage und in Fabriknähe.

Grenzrentabilität

Grenze der Einnahmen-Kosten-Relation, unterhalb derer ein Einzelhandelsbetrieb – unter Berücksichtigung lokaler Nachfrage- und Wettbewerbsbedingungen sowie zeitgemäßer, handelstypischer Betriebsgestaltung – nicht dauerhaft wirtschaftlich zu betreiben ist.

Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG)

Modell zur Aufwertung von Handelsstandorten, das auf Grundlage der Idee der BID die Bildung von Gemeinschaften aus Grund- und Immobilienbesitzern und öffentlichen Planungsträgern fördert. Die Mitgliedschaft in einer ISG ist freiwillig und unterscheidet sich so maßgeblich vom amerikanischen Modell des BID.

Innenstadtzentrum (IZ)

Einzelhandelsrelevante Lagebezeichnung für städtebaulich-funktionell abgegrenzte Innenstadtbereiche. Bei der Abgrenzung des IZ gegenüber weiteren Innenstadtbereichen wird die Konzentration gesamtstädtisch und überörtlich bedeutender Funktionen ebenso berücksichtigt wie die Dichte des bestehenden Handelsbesatzes oder städtebauliche Eigenschaften. Da das IZ zu den zentralen Versorgungsbereichen zählt, ist es ein Schutzgut im Sinne des Städtebaurechts. Das IZ ist je nach örtlicher Ausprägung nicht notwendiger Weise deckungsgleich mit dem historischen oder dem statistischen Zentrum.

Katalogschauraum

Kleinflächige Ausstellungsläden in dem nicht verkauft wird sondern jeder Artikel meist nur einmal vorhanden ist und bestellt werden kann. Er verbindet Versandhauswerbung mit der Verkaufsstätte.

Kaufhaus

Zentral gelegener großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einem breiten und tiefen Non-Food-Sortiment, der meistens im Wege der Bedienung Waren aus zwei oder mehr Branchen anbietet, davon wenigstens eine in tiefer Gliederung. Am weitesten verbreitet sind Kaufhäuser mit Bekleidung und Textilien oder verwandten Bedarfsrichtungen. Starke Konzentration auf bestimmte Warengruppen. Ein Lebensmittelangebot ist meistens nicht vorhanden. Verkaufsfläche > 1.000 qm

Kaufkraft

Die Geldmenge, die privaten Haushalten innerhalb eines bestimmten Zeitraums zur Verfügung steht. Errechnet wird sie aus den Nettoeinnahmen zuzüglich der Entnahme aus Ersparnissen und aufgenommenen Krediten, abzüglich der Bildung von Ersparnissen und der Tilgung von Schulden.

Kaufkraftbindung

Der Teil der Kaufkraft einer Region, der in der Region selbst ausgegeben wird. Ein Kaufkraftabfluss liegt vor, wenn ein Teil der regionalen Kaufkraft in außerhalb dieser ausgegeben wird. Ein Kaufkraftzufluss liegt vor, wenn Kaufkraftanteile aus Fremdregionen einem Marktgebiet zufließen.

Kaufkraftkennziffer

Gibt Auskunft über die regionale Verteilung der Kaufkraft. Sie gibt an, wie viel Promille der gesamten Kaufkraft in Deutschland auf die betrachtete geographische Einheit entfällt. Errechnet wird sie durch Multiplikation des Bevölkerungsanteils des Gebiets an der Gesamtbevölkerung mit einem Kaufkraftfaktor, der nur aus Nettoeinkommen der im Gebiet ansässigen Bevölkerung besteht. Sie gibt die Höhe des durchschnittlichen Nettoeinkommens im Vergleich zum Bundesdurchschnitt an.

Lebensmitteldiscounter

Lebensmitteldiscounter zeichnen sich durch ein spezialisiertes Sortiment mit einer niedrigen Artikelzahl aus. Weitere Merkmale sind Selbstbedienung, einfache Ladenausstattung und aggressive Marketing-Strategien. Die Ladengröße liegt zwischen 250 - 800 qm, in Einzelfällen auch darüber. Der Umsatzanteil durch Non-Food-Artikel liegt zwischen 10 - 13 %.

Nahversorgungszentrum (NVZ)

Ein Nahversorgungszentrum besteht aus überwiegend nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben und aus ergänzenden Dienstleistungsbetrieben wie etwa einer Bank, Reinigung oder Postannahmestelle. Das Nahversorgungszentrum übernimmt die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung und ist in der Regel innerhalb einer sonstigen integrier-

ten Lage angesiedelt. Auch städtebauliche Kriterien wie bauliche Dichte oder Gestaltung sind für die Definition eines NVZ relevant.

Nebenzentrum (NZ)

Zum Nebenzentrum zählen diejenigen Stadtteil- bzw. Ortsteilzentren einer Kommune, die wie das Innenstadtzentrum über einen hohen Besatz an Einzelhandelsbetrieben, über weitere Zentrenfunktionen sowie über städtebauliche Zentrenmerkmale verfügen. Hinsichtlich der Nutzungsdichte, der städtebaulichen Ausprägung und der Lage im Stadtgebiet bzw. der Verkehrsanbindungen ist das NZ gegenüber dem Innenstadtzentrum allerdings als nachgeordnet zu bewerten. Da ein NZ wie das Nahversorgungszentrum oder das Innenstadtzentrum zu den zentralen Versorgungsbereichen zählt, ist es ein Schutzgut im Sinne des Städtebaurechts. Ein NZ ist nicht notwendiger Weise deckungsgleich mit einem historischen oder statistischen kommunalen Nebenzentrum.

SB-Warenhaus

Einzelhandelsbetrieb (großflächig) mit mindestens 3.000 qm Verkaufsfläche in meist peripherer Lage, der Waren überwiegend in Selbstbedienung und ohne kostenintensiven Kundendienst anbietet. Hohe Werbeaktivität in Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Das Sortiment ist umfassend und bietet ein Sortiment des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs von bis zu 100.000 Artikeln. Der Umsatzschwerpunkt (> 50 %) liegt bei Nahrungsmitteln. Der Non-Food-Anteil kommt auf 60 - 75 % bei der Fläche (35 - 50 % des Umsatzes).

Sortiment

Die Auswahl bzw. Struktur aller angebotenen Artikel eines Handelsunternehmens. Unterschieden wird in Haupt- und Randsortiment.

Das Hauptsortiment beinhaltet das eigentliche Sortiment z. B. Sanitärprodukte (Badewannen, Duschen, Toiletten) beim Sanitärhändler. Die Waren des Hauptsortiments sollen die Rendite des jeweiligen Händlers sichern. Mit dem Hauptsortiment wird der Hauptumsatz der jeweiligen Filiale gemacht.

Beim Randsortiment ist der Anteil am Umsatz gering. Solche Artikel werden geführt, um den Kunden einen zusätzlichen Service zu bieten (Abgrenzung gegenüber dem Wettbewerber) oder um einen zusätzlichen Gewinn zu erwirtschaften.

städtebaulich integrierte Lage (siL)

Als städtebaulich integrierte Lage (auch: sonstige integrierte Lage) werden diejenigen Siedlungsbereiche bezeichnet, die in Wohnbereiche eingebettet sind. Die bauliche Dichte sowie die Dichte der Einzelhandelsnutzungen und sonstigen Funktionen reicht in dieser Lage nicht aus, diese Lage als zentralen Versorgungsbereich, d. h. Innenstadtzentrums bzw. Stadtteil- oder Ortsteilzentrum einzuordnen. In der Regel sind Einzelhandelsnutzungen in der sonstigen integrierten Lage als Einzelbetrieb oder als Ansammlung einiger weniger Betriebe vorzufinden.

Städtebaulich nicht integrierte Lage (niL)

Städtebaulich nicht integrierte Lagen unterscheiden sich von den sonstigen integrierten Lagen durch die fehlende Einbettung in die sie umgebende Wohnbebauung. Nicht integrierte Lagen umfassen demnach alle Siedlungsbereiche außerhalb der Zentren und sonstigen integrierten Lagen. In der Regel trifft die Bezeichnung auf Einzelhandelsstandorte in Industrie- oder Gewerbegebieten sowie im Außenbereich zu.

Supermarkt

Verkauf des Lebensmittelvollsortiments inkl. Frischfleisch sowie Verkauf von Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs. Meist Selbstbedienung. Die Verkaufsflächen liegen zwischen 400 - 1.500 qm, wobei hinsichtlich der Verkaufsflächenobergrenze in der Handelsfachliteratur divergierende Auffassungen erkennbar sind.

Trading down Prozess

Ursprünglich die Bezeichnung einer sequentiellen Strategiealternative in der Positionierung von Einzelhandelsbetrieben.

Mit dieser Strategie versuchen z. B. Warenhäuser etablierten Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern auf der „grünen Wiese“ Paroli zu bieten. Dies geschieht meistens durch den radikalen Abbau von Verkaufspersonal und die Ausweitung der Selbstbedienung und Vorwahl anstelle von Beratung und Bedienung.

Verbreiteter ist der Gebrauch des Begriffes „trading down“ im Zusammenhang mit der Beschreibung der Entwicklungsdynamik von Einkaufslagen oder ganzen Innenstädten. Hier bezeichnet „trading down“ den Trend zum Ersatz höherwertiger und -preisiger Anbieter durch niedrigpreisige Anbieter bzw. innerhalb bestehender Betriebe den Ersatz von höherpreisigen Sortimentsbestandteilen durch niedrigpreisige Artikel. Damit verbunden ist die Verflachung (oder Banalisierung) des Angebotes, des Ladenbaus, des Qualifikationsniveaus der Beschäftigten und der Außenwerbung.

Umsatz

Ist die Produktion des Einzelhandels, also die Summe dessen, was über einen bestimmten Zeitraum in einem Einzelhandelsgeschäft verkauft wird. Er kann nach mengenmäßigem Umsatz (Anzahl) oder wertmäßigem Umsatz (Geldeinheiten) bemessen werden. Neben der Messung in Zeiträumen kann der Umsatz auch für Filialen, Abteilungen, Warengruppen und Artikel gemessen werden.

Urban Entertainment Center (UEC)

Kombination von großflächigem Einzelhandel, Gastronomie und thematisch integrierte Freizeit und Unterhaltungsangebote (z. B. Multiplex Kino oder Musical Theater).

Verbrauchermarkt

Einzelhandelsbetrieb mit Lebensmittelvollsortiment sowie Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Tiefes und breites Sortiment an meist autoorientiertem Standort entweder in Alleinlage oder innerhalb Einzelhandelszentren. Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Großflächig (ca. 1.500 - 5.000 qm), überwiegend Selbstbedienung. Anteil Non-Food-Artikel: Fläche 30 - 60 %; Umsatz 20 - 40 %.

Warenhaus

Zentral gelegener, großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit breitem und tiefem Sortiment aus mehreren Branchen mit hohem Servicegrad und mittlerem bis gehobenem Preisniveau. Der Schwerpunkt liegt meist auf Bekleidung oder Textilien. Daneben werden Lebensmittel und Dienstleistungen (Gastronomie, Frisör, Versicherung etc.) angeboten. Der Verkauf erfolgt in Bedienung, Vorwahl und Selbstbedienung. Die Verkaufsfläche liegt bei mindestens 3.000 qm, der Umsatz der Non-Food-Artikel macht i. d. R. mehr als 50 % aus.

WZ 2003

Die WZ 2003 ist die Klassifikation der Wirtschaftszweige in der Europäischen Wirtschaftsgemeinschaft, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt auf Basis der europäischen Wirtschaftsstatistik. Sie dient im Rahmen der Bauleitplanung u. a. zur rechtssicheren, eindeutig bestimmbar definierten Sortimenten in bauleitplanerischen Festsetzungen. Die WZ 2003 ersetzt in der amtlichen Statistik das ehemalige Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik, Ausgabe 1978.

Zentraler Versorgungsbereich

Zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen sämtliche städtebaulich-funktionalen Zentren (Innenstadtzentrum, Nebenzentrum, Nahversorgungszentrum) einer Kommune. Der Begriff ist gleichbedeutend mit dem Schutzgut „zentraler Versorgungsbereich“ nach § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO und ist damit gesetzlich begründeter Gegenstand der Bauleitplanung.

Zentralität

Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 % beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelsumsatz an andere Orte abfließt; ein Wert über 100 % beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.

Literatur und sonstige Quellen

Literatur und Handelsfachdaten

BBE (2006): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2006. Köln

BMVBW (2002): Bericht der Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO. Ohne Ort

CIMA (2001): Ergebnisse der Einzelhandelsuntersuchung. Sitzungsunterlagen für die Stadt Burgdorf. Lübeck

CIMA (2007): Aktualisierung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für die Region Hannover. Endbericht. Lübeck

Deutscher Bundestag (2004): Entwurf eines Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau). Bundestagsdrucksache 15/2250. Berlin

Kuschnerus, Ulrich (2007): Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn

Land Niedersachsen (2002): Gesetz über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen – Teil I, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.10.2002 (zitiert als LROP I)

Land Niedersachsen (2006): Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen – Teil II, zuletzt geändert durch Verordnung vom 27.06.2006 (zitiert als LROP II)

Niedersächsischer Landtag (2007): Entwurf einer Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen - Teil II. Landtagsdrucksache 15/3890.

Region Hannover (Hrsg.) (o.J.): Karten zur Regionalstatistik II. (Beiträge zur regionalen Entwicklung, Hf. 100)

Region Hannover (2003): Nahverkehrsplan 2003

Region Hannover (2004): Integrierte Verkehrsentwicklungsplanung. Strukturdaten in der Region Hannover

Region Hannover (Hrsg.) (2005): Regionales Raumordnungsprogramm 2005 für die Region Hannover. (Beiträge zur regionalen Entwicklung, Hf. 106)

Stadt Burgdorf (1996): Nordumgehung (B 188 neu). Stadtverkehre für alle!

Stadt Burgdorf (2004): Weiterführung Umbaukonzept Innenstadt

Stadt Burgdorf, der Bürgermeister (2007): Beschlussvorlage 2007 0093 vom 01.02.2007. Betreff: Ausbauprogramm „Untere Marktstraße“, „Poststraße“, „Braunschweiger Straße“, „Gartenstraße“ und „Bahnhofstraße“

Statistisches Bundesamt (2003): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2003. Wiesbaden

Zweckverband Großraum Braunschweig (2005): Regionales Einzelhandelskonzept für den Großraum Braunschweig. Abschlußbericht. Lübeck, Braunschweig

Sonstige Quellen

Website Bertelsmann Stiftung 2005: Demographiebericht Burgdorf. Ein Baustein des Wegweisers Demographischer Wandel:

<http://www.wegweiserdemographie.de/demowandel/datenausgabe/jsp/ausgabe/ausgabe.jsp?gkz=03241003&typ=1&datenbezug=1&zeitraum=2&indikatorenwahl=1>

Website Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung (NIW) und Norddeutsche Landesbank (Nord / LB) 2005: Wirtschaftsstandort Region Hannover. Regionaler Entwicklungsbericht 2005:

http://www.hannover.de/de/buerger/entwicklung/metropolregion/REB_H_2005/index.html

Website Region Hannover (2006): Fortgeschriebene Wohnbevölkerung am 30.06.2006 sowie die Bevölkerungsveränderung im 1. Halbjahr 2006 in den Städten und Gemeinden der Website Region Hannover nach Angaben des Niedersächsischen Landesamts für Statistik:

<http://www.hannover.de/data/download/Region/Statistiken/WohnBev0606.pdf>

Website Region Hannover 2007: Fortgeschriebene Wohnbevölkerung am 31.12.2006 sowie die Bevölkerungsveränderung im 1. Halbjahr 2006 in den Städten und Gemeinden der Region Hannover nach Angaben des Niedersächsischen Landesamts für Statistik:

<http://www.hannover.de/data/download/RH/statiwahl/WohnBev1206.pdf>

Website Samtgemeinde Wathlingen 2007: Geschichte und Einwohnerentwicklung:

http://www.wathlingen.de/startseite/geschichte/start_geschichte.htm

Website Stadt Peine 2007: Kurzübersicht/Einwohnerzahl: <http://www.peine.de/>

Website Stadt Celle 2007: Stadtportrait/Celle in Zahlen:

http://www.celle.de/index_2.phtml?start=1&La=1&