

Informationsdrucksache Nr.

II 213/2007

Zu unterrichtende Gremien:							
	Sitzung am	TOP					
Ausschuss für Regionalplanung, Metropolregion und Europaangelegenheiten	14.06.2007	5					

**Aktualisierung Regionales Einzelhandelskonzept Region Hannover; Endbericht CIMA;
 Ergebnisse und weiteres Verfahren**

1. Anlass/Ausgangslage

In der Region Hannover erfolgt die regional ausgewogene Steuerung und raumordnerische Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben (Neuansiedlung und Erweiterung) auf der Grundlage von verbindlichen Festlegungen im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP). Die im Rahmen der 4. Änderung des RROP 1996 im Jahr 2001 eingeführten differenzierten Festlegungen wurden im RROP 2005 weitergeführt. Als einzelhandelsrelevante Aussagen enthält das RROP räumliche Darstellungen von Versorgungskernen und -bereichen, regional bedeutsame Fach- und Verbrauchermarktstandorte sowie herausgehobene Nahversorgungsstandorte. Die hierauf bezogenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im RROP 2005 in Kapitel D 1.6.1 Zentrale Orte und zentralörtliche Funktionen ausformuliert.

Die Sonderstellung des Einzelhandels im Planungsrecht auch auf der Ebene der Regionalplanung leitet sich ab aus den unterschiedlichen Funktionen, die der Einzelhandel wahrnimmt und den vielfältigen Effekten von Standortentscheidungen. Dabei sind es nicht nur die großen, spektakulären Einzelansiedlungen, sondern auch die vielen kleineren Einzelentscheidungen in einer Region, die in der Summe zu einer Stärkung oder Schwächung der Innenstädte oder der wohngebietsnahen Versorgung führen können. Der fortschreitende Strukturwandel im Einzelhandel und die verglichen mit anderen Wirtschaftsbereichen hohe Dynamik bedingen einen nach wie vor hohen Abstimmungs- und Regelungsbedarfs beim großflächigen Einzelhandel in der Region Hannover.

Seit der Durchführung einer ersten Einzelhandelsuntersuchung für die heutige Region Hannover in den Jahren 1999/2000 („Regionales Einzelhandelskonzept für den Großraum Hannover/Gutachten“) und einer Aktualisierung, die im April 2002 abgeschlossen wurde, haben sich die einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen erheblich verändert. Aus Sicht der Regionalplanung gehen von den zu beobachtenden Entwicklungen vor allem zwei Veränderungen bzw. Gefährdungen aus:

- Die Innenstädte, vor allem der Mittel- und Grundzentren, erleiden einen schleichenden Funktionsverlust. Ausgelöst durch Kaufkraftverluste geraten insbesondere die Warenhäuser und Einzelhandelsfachgeschäfte, aber auch andere Dienstleister wirtschaftlich unter Druck, dem sie auf Dauer nicht gewachsen sind. Leerstände und ein Verlust an Angebotsvielfalt sind die häufige Folge.
- Die Nahversorgung, also die wohnortnahe Versorgung, verschlechtert sich zunehmend. Hiervon betroffen sind vor allem ältere Menschen. Aufgrund des demographischen Wandels wird sich diese Gruppe in erheblichem Maße vergrößern, wodurch das Thema „Nahversorgung“ an Bedeutung gewinnt.

Obwohl sich einige ökonomische und räumliche Trends im Einzelhandel in den letzten Jahren verändert haben, hat sich das seit dem Jahr 2001 im Regionalen Raumordnungsprogramm verankerte regionale Einzelhandelskonzept als Beurteilungsgrundlage und raumordnerisches Steuerungsinstrument bewährt.

Gleichwohl erfordern der Strukturwandel im Einzelhandel und die vielfältigen Veränderungen im regionalen Einzelhandelsbesatz eine regelmäßige Aktualisierung der Datengrundlage, auf deren Basis die raumordnerischen Beurteilungen vor allem der größeren Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben beruhen.

Im Oktober 2005 wurde die CIMA GmbH Lübeck damit beauftragt, eine Aktualisierung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für die Region Hannover durchzuführen. Nach nunmehr 1 ½ - jähriger Bearbeitungszeit wurde das Projekt Ende April mit der Fertigstellung des Endberichts abgeschlossen.

2. Zielsetzung/Untersuchungsumfang

Ziel dieses Projektes und der damit verbundenen Auftragsvergabe war es, eine umfassende Beschreibung und Analyse der Einzelhandelssituation für die Region Hannover und ihrer 21 Städte und Gemeinden vorzunehmen sowie Vorschläge für eine konzeptionelle Weiterentwicklung des bisherigen Einzelhandelskonzeptes zu erhalten. An der Finanzierung haben sich fast alle regionsangehörigen Städte und Gemeinden beteiligt.

Die Beauftragung umfasst folgenden Leistungskatalog:

- Aufzeichnung relevanter Trends im Einzelhandel
- Durchführung einer Vollerhebung des Einzelhandelsbestandes (Betriebe unter 400 qm Verkaufsfläche wurden in der früheren Einzelhandelsuntersuchung nicht erfasst)
- Zusammenstellung der wichtigsten Daten auf der Angebotsseite: Branche, Betriebstyp, Sortimente nach 15 Warengruppen, Verkaufsfläche, Leistungsfähigkeit, Einschätzung des Umsatzes
- Erfassung aller Betriebsstandorte als Grundlage für eine GIS-gestützte Standortkartierung
- Auswertung vorliegender Einzelhandelsgutachten
- Erfassung aller laufenden Planvorhaben und Projektideen
- Zusammenstellung der wichtigsten Daten auf der Nachfrageseite (Kunden): Einwohnerzahl, einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer
- Berechnung der Kaufkraftpotentiale und der Umsätze für alle Kommunen

- Berechnung der Einzelhandelszentralitäten
- Kurzsteckbrief für jede Kommune in Form eines Standortprofils
- Beurteilung der Nahversorgungssituation
- Benennung von Handlungsstrategien und Instrumenten für eine verträgliche Einzelhandelsentwicklung
- konzeptionelle Vorschläge: Kriterien zur Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben

3. Vorgehensweise

Folgende Bearbeitungsschritte wurden durchgeführt:

- Zur Vorbereitung der Auftragsvergabe und zur Abstimmung grundsätzlicher Fragen wurde eine projektbegleitende Arbeitsgruppe gebildet, in der die Städte bzw. Gemeinden Barsinghausen, Burgdorf, Hannover, Hemmingen, Isernhagen, Neustadt am Rbge., Pattensen, Seelze und Springe sowie die IHK und der Einzelhandelsverband vertreten waren.
- Eine Auftaktveranstaltung, zu der alle 21 Städte und Gemeinden sowie die Vertreter der Industrie- und Handelskammer sowie des Einzelhandelsverbandes eingeladen waren, fand am 13. Oktober 2005 statt.
- Die Einzelhandelsvollerhebung erfolgte durch Mitarbeiter der CIMA GmbH in der Zeit von Oktober 2005 bis April 2006.
- Es wurden Expertengespräche in allen Kommunen mit Vertretern und Vertreterinnen der Verwaltung durchgeführt. Teilweise haben an diesen Gesprächsrunden auch Kommunalpolitiker und Interessenvertreter des örtlichen Einzelhandels teilgenommen.
- Für die Präsentation der Analyseergebnisse und die Vorstellung erster Konzeptvorschläge wurden zwei teilregionale Workshops im Mai 2006 veranstaltet.
- Ein Zwischenbericht mit den Auswertungen der Vollerhebung wurde im August 2006 fertig gestellt.
- Im November wurden der regionalen Arbeitsgruppe die Vorschläge zur Weiterentwicklung des regionalen Einzelhandelskonzeptes vorgestellt und ausführlich darüber beraten. Die vorgetragenen Vorschläge und Anregungen sind in die weitere Ausarbeitung eingeflossen.
- Die CIMA wurde im Januar 2007 zusätzlich mit der Erstellung detaillierter Datenprofile für die Städte und Gemeinden der Region Hannover (mit Ausnahme der Landeshauptstadt Hannover) beauftragt.
- Der Endbericht wurde am 27. April 2007 im Kreis der verantwortlichen Planungsfachleute der Städte und Gemeinden und des Einzelhandelsverbandes präsentiert.

4. Ergebnisse: ausgewählte Struktur- und Vergleichsdaten

Anzahl der Betriebe

In der Region Hannover wurden insgesamt 7.497 Betriebe des stationären Einzelhandels ermittelt, davon sind 3.532 Betriebe in den 20 Umlandkommunen und 3.965 Betriebe in der Landeshauptstadt Hannover angesiedelt.

Verkaufsfläche

Die Verkaufsfläche summiert sich in der gesamten Region Hannover auf rd. 1,8 Mio. qm. Davon befinden sich 42,6% (768.785 qm) im Oberzentrum Hannover.

Die Verkaufsfläche hat seit dem Jahr 2000 um über 150.000 qm zugenommen. In diesem Zeitraum wurden z. B. SB-Warenhäuser in Hemmingen, Lehrte und am Raschplatz in Hannover eröffnet. In mehreren Grundzentren sind ebenfalls großflächige Verbrauchermärkte entstanden (u. a. Seelze, Mellendorf). Außerdem sind mehrere Elektrofachmärkte und eine Vielzahl weiterer, zumeist kleinerer Fachmärkte hinzugekommen. In dieser Phase fand auch die Umstrukturierung und Flächenexpansion der Lebensmitteldiscounter (Aldi, Lidl, Plus, Penny etc.) statt.

Die durchschnittliche Verkaufsflächendichte in der Region Hannover, also die Verkaufsfläche pro Einwohner in qm, beträgt 1,6. Der Bundesdurchschnitt liegt bei 1,4 qm/Einwohner. Bedingt durch das Fachmarktzentrum Lahe/Altwarmbüchen hat die Gemeinde Isernhagen mit 3,9 qm/Einwohner die höchste Verkaufsflächendichte innerhalb der Region Hannover. Den niedrigsten Wert mit 0,7 qm/Einwohner hat die Stadt Seelze. Der Durchschnittswert für die Grundzentren liegt bei rd. 1,5 qm/Einwohner. Aufgrund eines höheren Besatzes großflächiger Branchen (Möbel, Baumarkt) und einer höheren Zahl an Fachgeschäften und Fachmärkten liegt dieser Wert in den Mittelzentren mit 1,8 qm/Einwohner deutlich höher. Das Oberzentrum Hannover weist eine Verkaufsflächendichte von 1,5 qm/Einwohner auf.

Flächenanteil des Versorgungskerns (i. d. R. Innenstädte)

Aus Sicht der Regionalplanung ist die räumliche Verteilung und Struktur des Einzelhandels von besonderem Interesse. Hierzu wurde der Flächenanteil des Versorgungskerns, i. d. R. sind dies die Innenstädte/Zentren, in Prozent ermittelt. Die räumliche Abgrenzung erfolgte gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm 2005. Dabei zeigte sich, dass in den Mittelzentren im Durchschnitt rund 30 % der Verkaufsfläche im Versorgungskern liegen. In den Grundzentren beträgt der Flächenanteil der Versorgungskerne im Durchschnitt nur ca. 20 %. Den höchsten Wert hat die Wedemark mit 56 % der Verkaufsflächen, überwiegend in Mellendorf; den geringsten Wert hat der Ortskern von Altwarmbüchen in der Gemeinde Isernhagen mit einem Anteil von 1,5 %. Bei den Mittelzentren bewegen sich die Werte zwischen 43,7 % in der Innenstadt von Burgdorf und 22,7 % im Zentrum der Stadt Wunstorf.

Umsatz

Der gesamte Einzelhandel in der Region Hannover realisiert einen Jahresumsatz von 6,2 Mrd. €. Diesem Wert steht ein Nachfragevolumen von rd. 6 Mrd. € gegenüber. Das einwohnerstarke Oberzentrum Hannover mit seiner starken Innenstadt hat hieran einen Anteil von 50 %, also rd. 3 Mrd. €. Etwas mehr als 2 Mrd. € werden in den 10 Städten mit mittelzentraler Funktion und knapp 1 Mrd. € in den 10 Städten und Gemeinden mit grundzentraler Funktion realisiert.

Allerdings fließt nicht das gesamte Kaufkraftvolumen der Regionseinwohner in den regionalen Einzelhandelsbesatz, sondern auch in andere Städte/Regionen oder ins Ausland (u. a. Tourismus). Umgekehrt frequentieren auch Touristen, Messebesucher und vor allem Einwohner aus

benachbarten Städten und Landkreisen den Einzelhandel in der Region Hannover, insbesondere im Oberzentrum und in den herausgehobenen Fachmarktstandorten. Die höchsten Umsätze je Einwohner werden dort realisiert, wo regional bedeutsame Fachmarktzentren oder Einzelanbieter angesiedelt sind, so in der Gemeinde Isernhagen mit 9.605 €, Stadt Laatzen mit 7.330 €, der Stadt Garbsen mit 6.660 € und der Stadt Burgwedel mit 6.580 €.

Generell ist festzustellen, dass durch Neuansiedlungen oder Flächenerweiterungen kein „neuer“ Umsatz generiert wird, sondern i. d. R. eine Umverteilung und ein Verdrängungswettbewerb stattfindet.

Einzelhandelszentralität

Die Einzelhandelszentralität einer Kommune ergibt sich aus der Gegenüberstellung des vor Ort getätigten Umsatzes zu der am Ort vorhandenen Kaufkraft. Liegt der örtliche Umsatz über dem örtlichen Kaufkraftvolumen, so erfolgen per Saldo Kaufkraftzuflüsse und der Zentralitätswert liegt bei über 100,0. Liegt der Wert unter 100,0 so finden per Saldo Kaufkraftabflüsse an andere Standorte bzw. in den Versandhandel oder E-Commerce statt. Für die Region Hannover insgesamt wurde eine Einzelhandelszentralität von 104,5 % ermittelt. In den zugrunde liegenden Berechnungen wurden Annahmen über Kaufkraftzu- und -abflüsse berücksichtigt.

Die Einzelhandelszentralität für das Oberzentrum Hannover wird mit 116,4 angegeben. Im Gutachten von gesa/Convent über den großflächigen Einzelhandel im Großraum Hannover aus dem Jahr 2000 wurde für Hannover eine Zentralität von 132 ermittelt. Die GfK, ein auf dem Gebiet der Marktforschung tätiges Unternehmen, weist für Hannover eine Zentralität von 134 aus. Diese so nicht zu erwartende Abweichung war Anlass für eine eingehende Plausibilitätsprüfung, an der sich die Landeshauptstadt Hannover, die Industrie- und Handelskammer und der Einzelhandelsverband beteiligten. Unter Einbeziehung und Rücksprache mit den Gutachtern der CIMA und der GfK konnten insbesondere Unterschiede in der Methodik, der verwendeten Datenquellen und Parameter ermittelt werden. Bei der GfK-Zentralitätsziffer handelt es sich um einen sekundärstatistisch berechneten Wert, während der Wert der CIMA auf Grundlage einer Vollerhebung und Vor-Ort-Recherchen ermittelt wurde. Bei beiden Methoden fließen empirisch abgeleitete Annahmen über branchenbezogene Umsätze und Pro-Kopf-Ausgaben ein. Während die GfK ihre Aussagen über die Umsatzhöhe mittels eines über Jahre entwickelten komplexen Verfahrens aus der Umsatzsteuerstatistik ableitet, weist die CIMA jedem einzelnen erhobenen Betrieb branchen- und standortspezifische Umsatzwerte zu. Gerade die Annahmen über die Höhen der Umsätze werden immer wieder hinterfragt.

Als Ergebnis der Plausibilitätsprüfung kann festgehalten werden, dass auf Vollerhebungen basierende Analysen insgesamt weniger Fehlerquellen aufweisen und daher ein exakteres Bild ergeben. Dies wird auch von den Gutachtern der GfK anerkannt. Unter Berücksichtigung der Einschätzung der Experten von IHK und Einzelhandelsverband erscheint es plausibel, dass die hohen Werte der GfK bei Zugrundelegung einer Vollerhebung ebenfalls etwas niedriger als bisher ausfallen könnten. Gleichzeitig wurden möglicherweise von der CIMA in Einzelfällen Betriebsumsätze unterschätzt, so dass der ermittelte Zentralitätswert höher läge.

Für den bundesweiten Großstädtevergleich liegen bisher keine vollständigen Zentralitätsdaten der CIMA vor, so dass für diesen Zweck auch weiterhin das Zahlenmaterial der GfK zu verwenden ist.

Besondere Stärken weist das Oberzentrum Hannover im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente (insbesondere Bekleidung, Wäsche oder Schuhe/Lederwaren) auf. Das umfangreiche und vielfältige Textilangebot vor allem in der Innenstadt bewirkt einen sehr hohen Kaufkraftzufluss (+ 279 Mio. €/a) und drückt sich für diese Branche in einer Einzelhandelszentralität von 223 % aus.

Die Mittelzentren in der Region Hannover, die zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf bereitstellen sollen, erreichen für ihr Stadtgebiet eine durchschnittliche

Zentralität von 102. Die Grundzentren, die nur die Versorgung für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf vorhalten sollen, kommen auf eine durchschnittliche Zentralität von 81,6.

Die größten Abweichungen vom regionsweiten Durchschnittswert (104,5 %) weisen die beiden Grundzentren Isernhagen aufgrund des über die Region hinaus ausstrahlenden Fachmarktzentrum Lahe/Altwarmbüchen mit einer Zentralität von 160,4 und die Stadt Seelze wegen der starken Kaufkraftabflüsse mit einer Zentralität von 55,3 auf.

Allerdings sollte die Zentralitätskennziffer aufgrund der eng verflochtenen Region Hannover nicht überbewertet werden. Für die Beurteilung der Versorgungsqualität sind weitere Faktoren, so die konkrete Bewertung von Standortlagen, das Gleichgewicht zwischen Innenstadt-, Nahversorgungs- und Fachmarktlagen in einer Stadt und Gemeinde und die einzelbetriebliche Leistungsfähigkeit des örtlichen Einzelhandels von Bedeutung. In den Einzelbetrachtungen der 21 Städte und Gemeinden wird auf die spezifischen Stärken und Schwächen der örtlichen Einzelhandelssituation eingegangen.

Lebensmitteldiscounter

Starke Umstrukturierungen vollziehen sich seit einigen Jahren verstärkt im Lebensmitteleinzelhandel durch die Expansion der Discounter. Dies hat erhebliche Konsequenzen für die Nahversorgung, da umsatzstarke Discounter den örtlichen Einzelhandel z. T. verdrängen, ein größeres Einzugsgebiet anstreben und damit die Einkaufswege länger werden. In den Zahlen spiegelt sich dies deutlich wider. Nur 10 % der Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels sind Discounter. Der Umsatzanteil dieses Betriebstyps beträgt jedoch über 35 %. Der Flächenanteil liegt bei fast 30 %.

Zusammenfassung der Analyseergebnisse

Die Analysen des Einzelhandelsbestandes in der Region Hannover haben gezeigt, dass die Einzelhandelsstrukturen hinsichtlich der Branchen, Betriebstypen und der räumlichen Versorgungsstruktur abhängig von der spezifischen Situation vor Ort stark differieren. Anhand der in der Analyse herausgearbeiteten Kennzahlen vor allem der Einzelhandelszentralität und der Verkaufsflächendichte (Verkaufsfläche in qm pro Einwohner) lassen sich vorhandene Versorgungsdefizite erkennen. Für die einzelnen Städte und Gemeinden sind die Analyseergebnisse und die daraus abgeleiteten Empfehlungen für die Weiterentwicklung der Einzelhandelsstruktur und der Standortentwicklung in einem jeweiligen kommunalen Datenblatt zusammengefasst.

5. Vorschläge der Gutachter zur konzeptionellen Weiterentwicklung

Anwendung des 3-stufigen-Beurteilungsverfahrens/Kurzprüfung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben

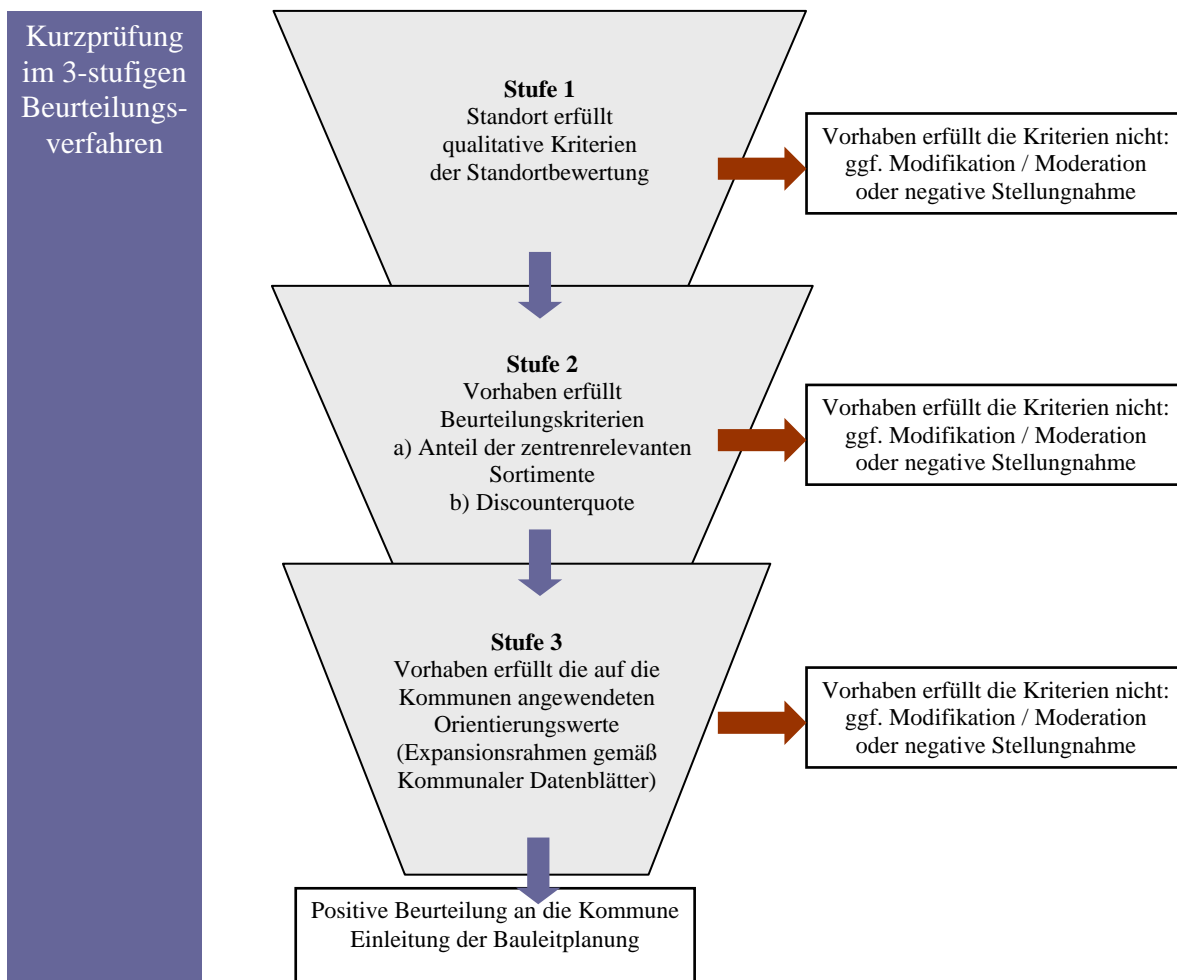
Angesichts der aufgezeigten Entwicklungen und Gefährdungen muss eine wirksame regionalplanerische Steuerung des großflächigen Einzelhandels sowohl die Sicherung und Stärkung der Innenstädte als auch die Nahversorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs im Blickpunkt behalten. Dabei bleibt es das übergeordnete Ziel, dass die Attraktivität des Einzelhandelsstandortes „Region Hannover“ erhalten und gesteigert werden soll. Das bedeutet auch, dass unkritische Ansiedlungsvorhaben auch im Sinne einer Planungsbeschleunigung positiv begleitet werden, während kritische Vorhaben frühzeitig als solche erkannt, modifiziert oder abgelehnt werden.

Das gültige Regionale Raumordnungsprogramm 2005 steckt mit der verbindlichen Festlegung der Versorgungskerne und Versorgungsbereiche sowie den anderen Standortkategorien (herausgehobene Fachmarkt- und Nahversorgungsstandorte) sowie mit weiteren textlichen Regelungen den zulässigen Rahmen ab. Dennoch zeigten sich in der praktischen Anwendung im

Einzelfall gewisse Schwierigkeiten in der Frage des Kongruenzgebotes und des Beeinträchtigungsverbotes. Das Kongruenzgebot besagt, dass Einzelhandelsgroßprojekte hinsichtlich ihrer Verkaufsfläche und ihrer Sortimente dem jeweiligen Zentralen Ort entsprechen müssen. Sie dürfen ausgeglichene Versorgungsstrukturen nicht wesentlich beeinträchtigen (Beeinträchtigungsverbot). Außerdem ist es Ziel der Raumordnung, dass neue Flächen für den großflächigen Einzelhandel dem jeweiligen Zentralen Ort zuzuordnen sind (Integrationsgebot).

Vor dem Hintergrund dieser hier nur grob umrissenen Anforderungen wurde in enger Abstimmung zwischen Gutachter, der Region und den Städten und Gemeinden eine Kurzprüfung mit einem 3-stufigen Beurteilungsverfahren entwickelt. Dabei soll ein Vorhaben nach folgenden Kriterien beurteilt werden:

1. Standorteignung und Standortqualität
2. Ergänzende Betrachtung qualitativer Orientierungswerte
 - a) Anteil zentrenrelevanter Sortimente im Versorgungskern
 - b) Discounterquote an der Nahversorgung
3. Einsatz quantitativer Orientierungswerte (Expansionsrahmen gemäß kommunaler Datenblätter)



Stufe 1: Standorteignung und Standortqualität

Über die Standorteignung eines Planvorhabens entscheidet die Lage im Stadt- oder Gemeindegebiet. Die Innenstädte (Versorgungskerne) haben Entwicklungspriorität. Dies gilt

insbesondere für zentrenrelevante Sortimente (z. B. Bekleidung, Wäsche, Schuhe, Lederwaren, Sportartikel, Bücher, Unterhaltungselektronik), die nicht oder nur eingeschränkt außerhalb der Versorgungskerne zugelassen werden sollen.

Stufe 2: Qualitative Orientierungswerte

a) Anteil der zentrenrelevanten Sortimente im Versorgungskern

Ziel dieses Bewertungskriteriums ist die Stärkung insbesondere der Versorgungskerne, die einen unterdurchschnittlichen Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten aufweisen. Als Orientierungswert für die Mittelzentren wird der ermittelte Durchschnittswert aller Mittelzentren von 43 % angesetzt. Wünschenswert wäre allerdings ein Zielwert von 50 %. Nur drei Innenstädte erreichen diesen Wert oder liegen darüber (Großburgwedel, Laatzen-Mitte, Burgdorf). Für die Grundzentren wird ein Orientierungswert von 34 % empfohlen. Die Hälfte der Grundzentren in der Region Hannover unterschreitet diesen Wert.

b) Discounterquote an der Nahversorgung

Die Nahversorgungssituation in einer Gemeinde oder einem Stadtteil ist erst dann als gut zu bewerten, wenn ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Lebensmitteldiscountern und Lebensmittelvollsortimentern besteht. Die Sicherung der Nahversorgungsstruktur stellt einen wesentlichen Schwerpunkt des regionalen Einzelhandelskonzeptes dar, deshalb bedarf es eines Kriteriums, das als Argumentationshilfe genutzt werden kann. Es wird vorgeschlagen, eine als Durchschnittswert ermittelte Discounterquote nicht zu überschreiten. Für das Oberzentrum Hannover und die Mittelzentren sollte der Anteil der Lebensmitteldiscounter nicht über 44% liegen. Bei den Grundzentren sollte der Discounteranteil nicht höher als 40% sein. Ist der Anteil der Verkaufsfläche der Lebensmitteldiscounter in einer Kommune bereits überdurchschnittlich hoch, sollte die Ansiedlung eines weiteren Discounters kritisch überprüft werden und möglichst die Ansiedlung eines Vollsortimentbetriebes (z. B. Supermarkt) angestrebt werden.

Stufe 3: Quantitative Orientierungswerte

Für die Mittelzentren wurden ein oberer und ein unterer Orientierungswert ermittelt; diese Werte sollten abhängig von der ortsspezifischen Situation herangezogen werden. Für den periodischen Bedarf (vor allem Lebensmittel, Drogerieartikel, Schnittblumen, Zeitschriften) wird eine Spanne von 0,5 - 0,6 qm Verkaufsfläche je Einwohner empfohlen. Für den aperiodischen Bedarf liegt der empfohlene Expansionsrahmen zwischen 0,9 - 1,0 qm Verkaufsfläche je Einwohner.

Bei den Grundzentren steht der Versorgungsauftrag für Güter des täglichen Bedarfs (periodischer Bedarf) im Vordergrund. Als Orientierungswert werden 0,5 qm Verkaufsfläche je Einwohner empfohlen. Hierbei wird eine Handelszentralität von 90% im periodischen Bedarf angenommen; damit wäre der grundzentrale Versorgungsauftrag ausreichend erfüllt.

Diese aus der Analyse abgeleiteten quantitativen Orientierungswerte stellen einen Expansionsrahmen dar.

6. Fazit und Ausblick

Mit dem vorliegenden Gutachten stehen der Region Hannover und den regionsangehörigen Städten und Gemeinden Bestandsdaten, Analyseergebnisse und konzeptionelle Bausteine zur Verfügung, um zukünftige großflächige Einzelhandelsvorhaben differenziert beurteilen zu können. Auf der Basis der regionsweit nach einheitlichen Kriterien durchgeführten Vollerhebung sind aussagefähige und belastbare Analysen und Vergleiche der Einzelhandelssituation sowie Aussagen zur Qualität der Nahversorgung in der Region Hannover möglich geworden. Die in Form der kommunalen Datenblätter dokumentierten Stärken-Schwächen-Analysen sowie

gutachterlichen Empfehlungen sind nicht nur eine wichtige Informationsquelle für die Regionalplanung, sondern geben auch einen wichtigen Impuls in Richtung der Städte und Gemeinden geben. Einige Städte und Gemeinden beabsichtigen vor diesem Hintergrund aktuelle kommunale Einzelhandelsuntersuchungen und Standortkonzepte erstellen zu lassen. In der Stadt Burgdorf ist dies bereits angelaufen. Diese kommunalen Ansätze werden aus Sicht der Regionalplanung sehr begrüßt und durch Mitarbeit unterstützt. Sie werden als wichtige Ergänzung und Abrundung der Einzelhandelssteuerung auf regionaler Ebene betrachtet, durch die auch die interkommunale Abstimmung und Zusammenarbeit weiter verbessert werden kann.

Die erarbeiteten konzeptionellen Bausteine und Verfahrensregelungen dienen der Untermauerung des im regionalen Raumordnungsprogramm 2005 verbindlich festgelegten regionalen Einzelhandelskonzeptes, dessen Kernbestandteil die räumliche Festlegung von Versorgungskernen und -bereichen, Fachmarktstandorten und herausgehobenen Nahversorgungsstandorten ist. Diese Regelungen, die z. T. auch auf Vorgaben des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen beruhen, haben sich bei der raumordnerischen Steuerung und Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben bewährt. Eine weitergehende Ergänzung der im Regionalen Raumordnungsprogramm enthaltenen einzelhandelsbezogenen Ziele und Grundsätze ist daher derzeit nicht beabsichtigt.

Bei den im Rahmen dieses Projektes herausgearbeiteten und aus aktuellen Daten abgeleiteten Orientierungswerten handelt es sich um verfeinerte Beurteilungskriterien, die regelmäßig herangezogen werden sollen. Es ist beabsichtigt, zur Konkretisierung der einzelhandelsbezogenen Ziele im RROP Aussagen zum Beurteilungsverfahren und zur Anwendung bzw. Interpretation der Orientierungswerte in den Begründungs- und Erläuterungsteil aufzunehmen. Eine entsprechende Ergänzung und Aktualisierung könnte eventuell im Rahmen eines Anpassungsverfahrens an das z. Z. in der Novellierung befindliche Landes-Raumordnungsprogramm erfolgen.

Um diese hohe Datenqualität zu erhalten und auch zukünftig aktuelle Analysen und Einzelauswertungen vornehmen zu können, ist allerdings eine regelmäßige Fortschreibung erforderlich. Es ist daher beabsichtigt, mit Unterstützung der Städte und Gemeinden alle zwei Jahre eine Aktualisierung der Vollerhebung durchzuführen.

Verwaltungsseitig wurden die Daten der Bestandserhebung in das geographische Informationssystem der Region Hannover übernommen. Dieses GIS-gestützte Einzelhandelskataster wurde den beteiligten Kommunen als Arbeitshilfe zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus können mit diesem Instrument Analysen durchgeführt werden, die dann in die raumordnerische Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben einfließen. Außerdem ist beabsichtigt, die Nahversorgungssituation außerhalb der Kernstädte im Rahmen der laufenden Raubeobachtung vertiefend zu betrachten und sich auch konzeptionell mit Fragen einer gesicherten Nahversorgung zu befassen.

Für den Erweiterten Wirtschaftstraum Hannover (die an die Region Hannover angrenzenden Landkreise sowie die Städte des Städtensetzes EXPO-Region) liegt seit Anfang 2007, ebenfalls bearbeitet durch die CIMA, eine aktuelle Einzelhandelsuntersuchung und eine Aktualisierung des Konsensprojektes großflächiger Einzelhandel mit vergleichbaren Kennzahlen und Orientierungswerten vor, die bei grenzüberschreitenden Abstimmungs- und Moderationsverfahren gemäß RROP angewandt werden sollen. Die interregionale Abstimmung und Kooperation wird hierdurch weiter gestärkt.

Für Herbst ist vorgesehen, den Endbericht in der Reihe „Beiträge zur Regionalentwicklung“ zu veröffentlichen.