

**Mittelzentrum Burgdorf****Abb.21: Datenblatt Mittelzentrum Burgdorf**

Einwohner am 30.06.2006	29.984
Einzelhandelsrel. Kaufkraftkennziffer in %...	109,0
Nachfragepotenzial in Mio. €	165,8
Anzahl Betriebe	212
Verkaufsfläche in qm	43.060
im periodischen Bedarf	14.835
im aperiodischen Bedarf	28.225
VKF-Anteil Versorgungskerne in %	43,7
Anteil zentrenrelevanter Sortimente im Versorgungskern in %	43 * 49,5
Umsatz in Mio. €	151,7
im periodischen Bedarf	85,7
im aperiodischen Bedarf	66,0
Zentralität in %	91,5
im periodischen Bedarf	96,3
im aperiodischen Bedarf	86,0
Verkaufsfläche je Einwohner in qm	1,2-1,7 * 1,4
im periodischen Bedarf	0,5-0,6 0,5
im aperiodischen Bedarf	0,9-1,0 0,9

* Orientierungswerte Mittelzentren

Das Mittelzentrum Burgdorf verfügt seit längerem über eine eher geringe Einzelhandelszentralität. Dies hängt zum einen mit dem intensiven Wettbewerbsumfeld (u.a. Fachmärkte in der Gemeinde Isernhagen) zusammen, zum anderen war der Einzelhandel immer eher auf die Kernstadt konzentriert, sodass die peripheren Ortsteile die Handelszentralität entsprechend verringern.

Die Innenstadt von Burgdorf kann mit den vielfach historischen Gebäudeabschnitten einen städtebaulich attraktiven Einzelhandelsstandort darstellen. Damit einher gehen jedoch die für diese Stadtstruktur zumeist typischen kleinteiligen Verkaufsflächen in den Innenstadtlagen.





Mit der Innenstadt, die sich primär auf den Bereich zwischen Poststraße/ Marktstraße und Hannoversche Neustadt beschränkt und den Fachmarktangeboten im Bereich Uetzer Straße/ Ostlandring im Südosten des Stadtgebietes sowie im Nordwesten an der Weserstraße, existieren heute drei starke Angebotsbereiche, die durch weitere Nahversorger im Stadtgebiet ergänzt werden.

→ Orientierungswert: Anteil der zentrenrelevanten Sortimente im Versorgungskern

Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente im Versorgungskern liegt in der Stadt Burgdorf heute bei sehr guten 50 %. Als Orientierungswert wurde für die Mittelzentren der Region Hannover ein Anteil von 43 % empfohlen, ein Anteil von mindestens 50 % Verkaufsflächenanteil der zentrenrelevanten Sortimente im Versorgungskern wird als wünschenswert definiert. Dennoch sollte die Ansiedlung weiterer Anbieter mit zentrenrelevanten Branchen in den Randbereichen der Stadt Burgdorf zukünftig möglichst verhindert werden. Auch wenn die kürzlich erfolgte Umsiedlung des Elektrofachmarktes aus der Innenstadt an den Randbereich aus den fehlenden angemessenen Erweiterungsmöglichkeiten am bestehenden Standort resultierte, ist diese Verlagerung als kritisch zu bewerten.

In der Stadt Burgdorf dürfen auch zukünftig die Anstrengungen für die **Innenstadtentwicklung** nicht nachlassen. Hier sollte möglichst über den vorhandenen Stadtmarketingverein in Verbindung mit einem umsetzungsorientierten Flächenmanagement der Einzelhandelsstandort Innenstadt gestärkt werden.

Auch gerade im Hinblick auf den Bau der geplanten Ortsumgehung der B 188, in dessen Folge die Marktstraße/ Poststraße in Teilen umgebaut werden soll, sollte diese Stärkung u.a. mit dem Ziel erfolgen, die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt zu erhöhen. Denn nach Fertigstellung der Ortsumgehung ergibt sich eine völlig neue Situation für die Erreichbarkeit der Innenstadt und die verwertbaren Sichtkontakte der Einzelhändler durch passierende Pendler etc. Auf diese Situation gilt es seitens der Einzelhändler entsprechend frühzeitig zu reagieren.

Bezüglich der weiteren Einzelhandelsentwicklung ist festzuhalten, dass keine weiteren Sondergebietsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten als Kernsortiment in Randlagen angesiedelt werden sollten, die die Innenstadt weiter unter Druck setzen würden. Dies trifft auch für die noch bestehenden Flächenpotenziale im Bereich des Ostlandrings zu, die lt. Aussagen der Stadtverwaltung noch existieren. Hier sollte insbesondere die Ansiedlung weiterer Lebensmitteldiscounter verhindert werden, die offenbar weiterhin einen großen Ansiedlungsdruck verbreiten. In einem abgestimmten Einzelhandelskonzept sollte die Stadt gewollte Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel in der Innenstadt, den Wohngebieten und in Gewerbegebieten/ Sondergebieten aufzeigen und mittels Ratsbeschluss verabschieden. Mögliche, aber nicht zum Konzept passende Standorte sollten entsprechend zügig überplant werden.

→ Orientierungswert: Verkaufsflächendichte

Die Analyseergebnisse zeigen in der Branche Elektroartikel Ansiedlungspotenziale auf. Hier können per Saldo 4,6 Mio. € Kaufkraftabflüsse nachgewiesen werden, trotz der Umsiedlung und Erweiterung des Expert-Marktes.

Wir sind der Auffassung, dass auch nach der Ansiedlung des Expert Marktes am Standort Weserstraße im Randbereich von Burgdorf der Versuch unternommen werden sollte, im Versorgungskern eine ähnliche Entwicklung umzusetzen. Hierfür muss jedoch zunächst ein entsprechender Standort gesichert werden, der in der z.T. kleinteiligen Innenstadt Burgdorfs nicht leicht zu entwickeln sein dürfte.

Die Verkaufsflächenpotenziale für einen weiteren Elektrofachmarkt lassen sich anhand des Kaufkraftabflusses und der durchschnittlichen Flächenproduktivität in diesem Sortiment in Burgdorf ermitteln. Als Entwicklungsziel empfehlen wir für die Stadt Burgdorf in dieser Branche eine Handelszentralität von 100 % anzustreben. Das max. Ansiedlungspotenzial in der Branche Unterhaltungselektronik/ Elektroartikel erreicht eine Verkaufsfläche i.H.v. 1.200 qm.



Die Ansiedlung eines Fachmarktes für Unterhaltungselektronik innerhalb des Versorgungskernes sollte seitens der Stadt mittelfristig geprüft werden, um das Gleichgewicht zwischen den Standorten Versorgungskern und Randbereich wieder herzustellen. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente im Versorgungskern könnte mit einer derartigen Ansiedlung von heute 49,5 % auf dann sogar ca. 52 % gesteigert werden.

In den weiteren zentrenrelevanten Sortimenten liegen moderate Entwicklungsspielräume für die Innenstadt vor, die je Branche jedoch deutlich geringer ausfallen.

In den nicht-zentrenrelevanten Branchen werden in der Branche Möbel/ Antiquitäten besonders niedrige Zentralitäten (32 %) erreicht. Die Kaufkraftabflüsse per Saldo liegen heute bei 5,9 Mio. €. Die Nähe zum Mittelzentrum Burgwedel mit dem Ikea Einrichtungshaus im Ortsteil Großburgwedel lässt jedoch keine realistischen Potenziale für die Stadt Burgdorf zu.



Am Standort Weserstraße, gegenüber des „Burgdorf Carré“ ist im Anschluss an den neuen Elektrofachmarkt die Ansiedlung von weiterem Mischgebietsverträglichem Einzelhandel mit 800 qm Verkaufsfläche möglich.

Sollte es in der Südstadt gelingen einen weiteren Lebensmittel anzusiedeln, der dort eine Nahversorgungsfunktion wahrnehmen würde, könnte die dortige Versorgungsfunktion erheblich verbessert werden. Insbesondere in den sonstigen peripheren Ortsteilen ist die Nahversorgung z.T. nicht gesichert. Perspektivisch reichen die Einwohnerpotenziale dort aber nicht aus, um einen wettbewerbsfähigen Nahversorger für die Standorte zu interessieren. Eine geringe Chance hat hier nur der Stadtteil Ramlingen-Ehlershausen, Ortsteil Ehlershausen.

→ Orientierungswert: Discounterquote

Bei der Betrachtung der Discounterquote in Burgdorf zeigt sich ein leicht unterdurchschnittlicher Wert von 47 %. Der empfohlene Orientierungswert für die Region Hannover liegt hier bei 44 %. Ohne die kürzlich erfolgte Ansiedlung des E-Centers würde diese Discounterquote also deutlich über dem Orientierungswert liegen.

Die Ziele der Einzelhandelsentwicklung im Mittelzentrum Burgdorf sollten in einem abgestimmten Einzelhandelsentwicklungskonzept festgelegt werden