

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, August 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 Leistungsbausteine, die für weitere Adressaten von Interesse sein dürften: die Wirtschaftsförderung, die örtlichen Händlergemeinschaften und das Stadtmarketing, die Einzelhändler und Handelsunternehmen, Kunden bzw. Kundenvertreter, Immobilieneigentümer und Ansiedlungsinteressierte.

Im Einzelnen wird im Einzelhandelskonzept der aktuelle Zustand der Burgdorfer Einzelhandelsstruktur für alle relevanten Standorte und für alle angebotenen Warengruppen beschrieben und bewertet. Ausgehend von dieser empirisch-analytisch abgeleiteten Bewertung werden zukünftige absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume für alle Warengruppen aufgezeigt. In Verbindung mit empfohlenen strategischen räumlichen Entwicklungsleitlinien (Szenarien) sowie einem Zentren- und Standortkonzept werden darauf aufbauend Ansiedlungsleitsätze entwickelt, die vorhabenspezifische Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten vorbereiten. Hierzu werden zudem die Burgdorfer 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 Schwerpunkt in der Innenstadt hat, aber auch zunehmend gewichtigere städtebaulich nicht integrierte Standorte erkennen lässt
- ein vielfältiges und aus Kundensicht überwiegend positiv wahrgenommenes Einzelhandelsangebot im Innenstadtzentrum
- starke Nahversorgungsangebote im Innenstadtzentrum, jedoch auch Nahversorgungsdefizite in mehreren Siedlungsbereichen
- eine hohe Eigenbindung der Kaufkraft insbesondere bei Sortimenten des überwiegend 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 mittel- 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 Vorzug 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

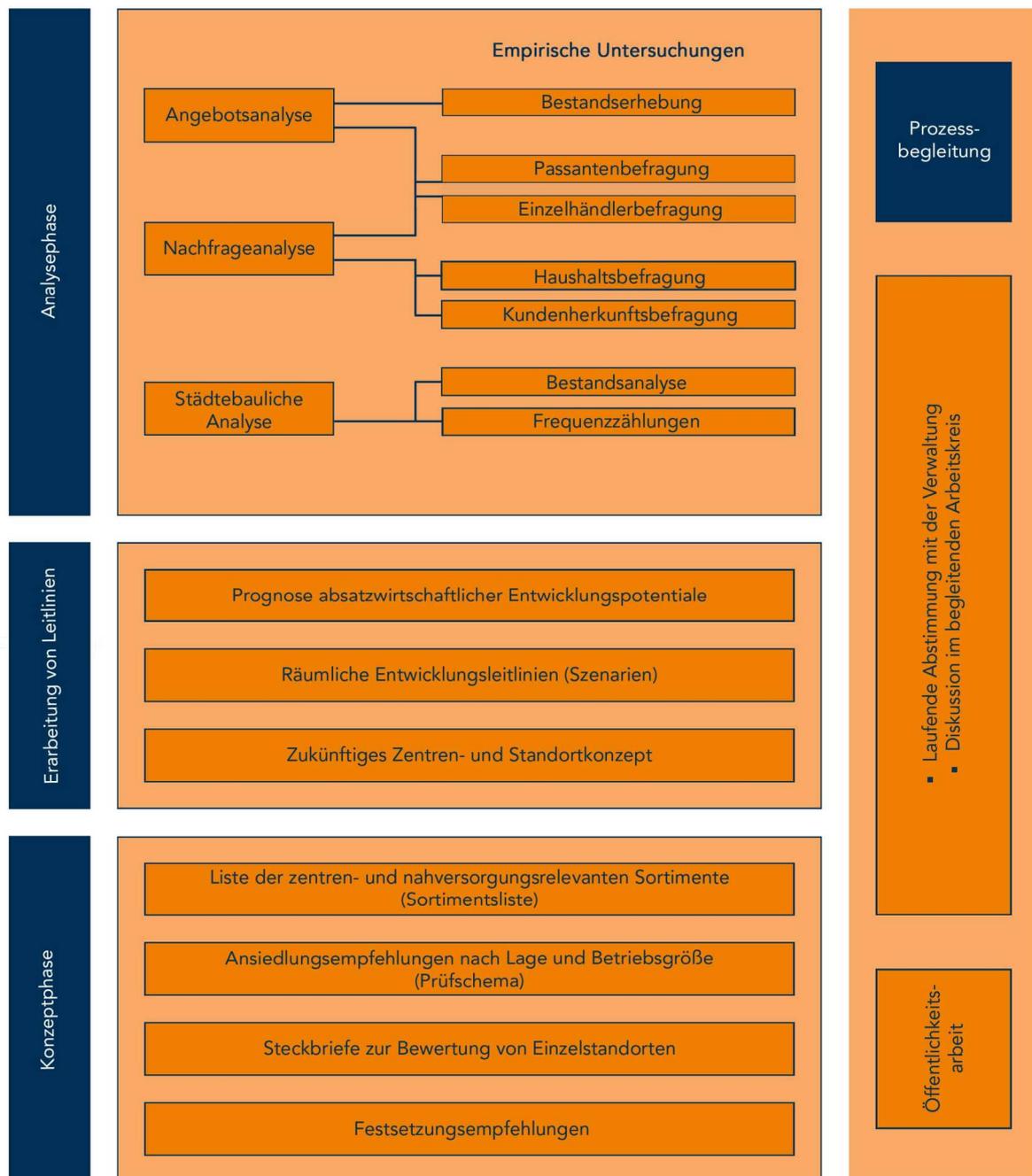
Um diese Zielsetzung zu erreichen, sind verschiedene aufeinander folgende Erarbeitungsschritte erforderlich. In diese Erarbeitungsschritte sind analytische und bewertende Leistungsbausteine eingebunden, die wiederum auf mehrere primärstatistische empirische Erhebungen zurückgreifen.

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 aufgeschlüsselt

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.

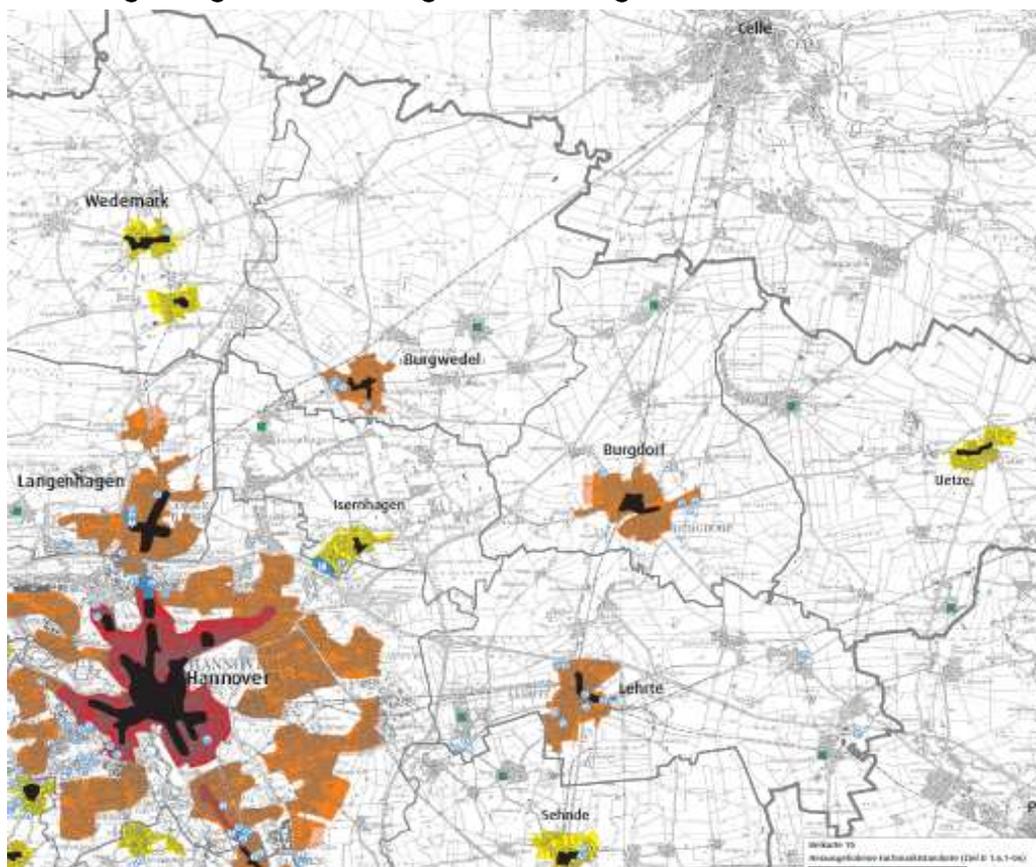
3 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen

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

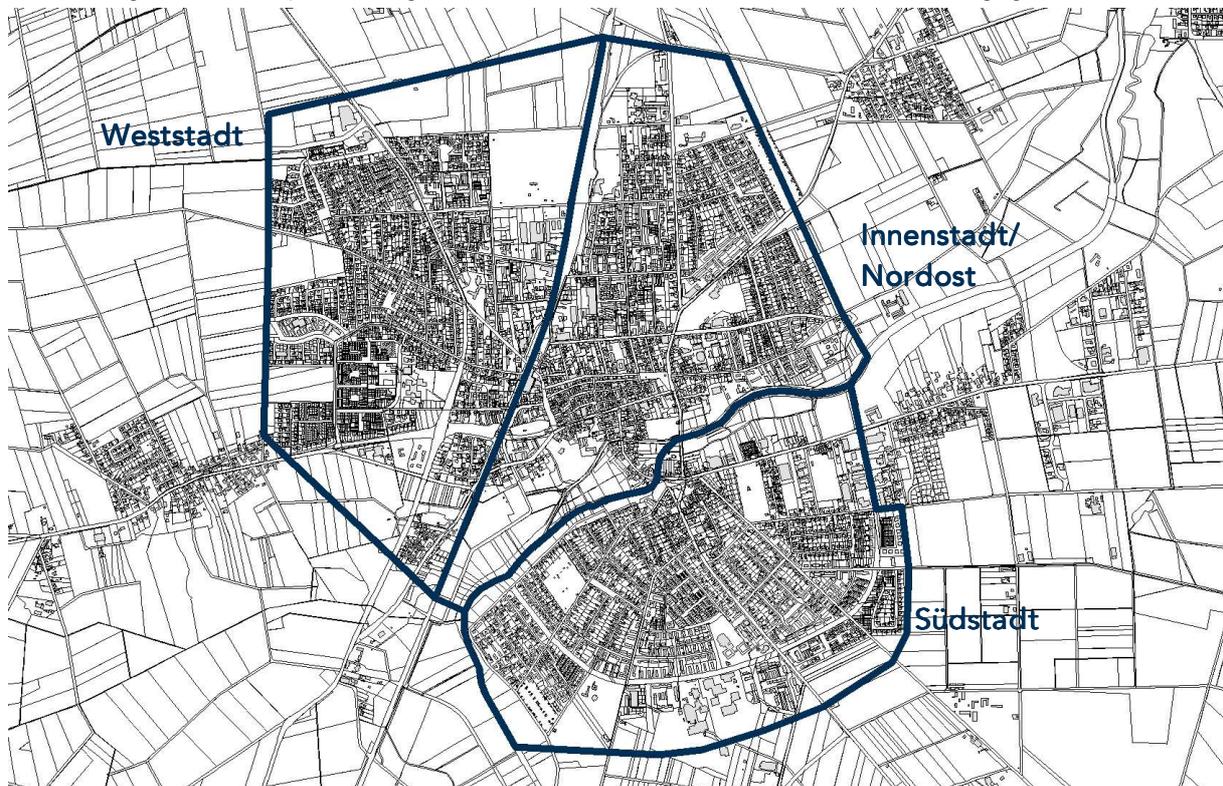
In der Stadt Burgdorf leben zum 22.02.2007 etwa 31.800 Einwohner (vgl. voranstehende Tabelle). Die Mehrheit der Bevölkerung lebt in der Kernstadt. Werden die Bewohner in Heeßel und Hülptingsen dazu addiert, so leben im zentralörtlichen Standortbereich der

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



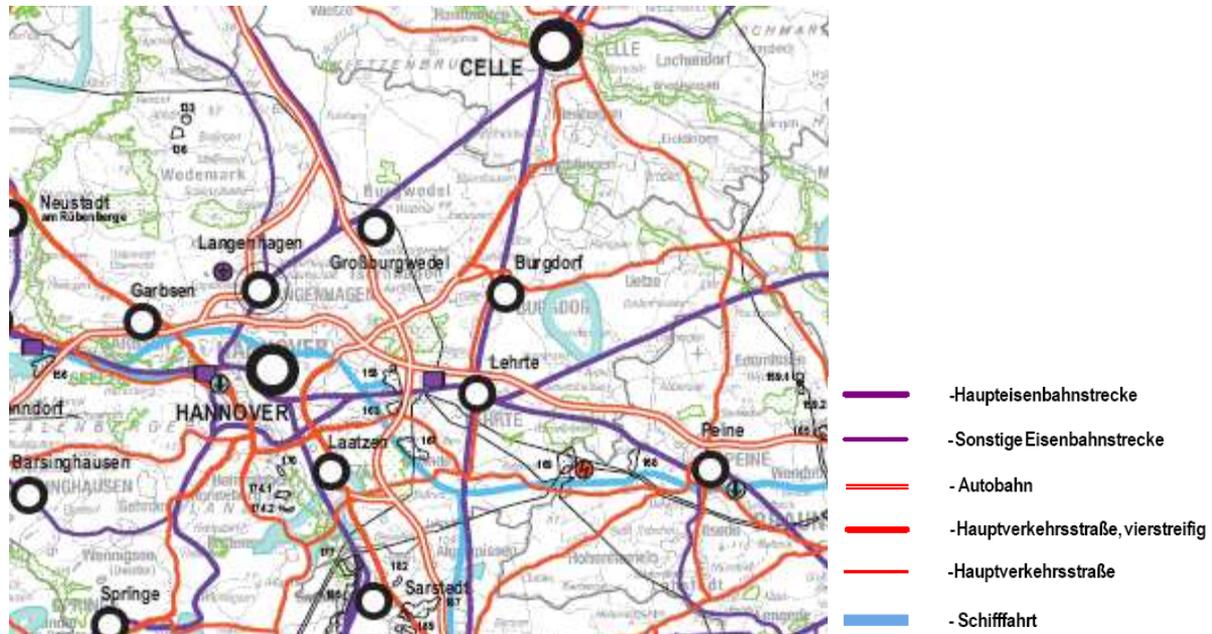
Quelle: : eigene Darstellung; Kartengrundlage: ALK-Rasterdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © VKV; ohne Maßstab

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

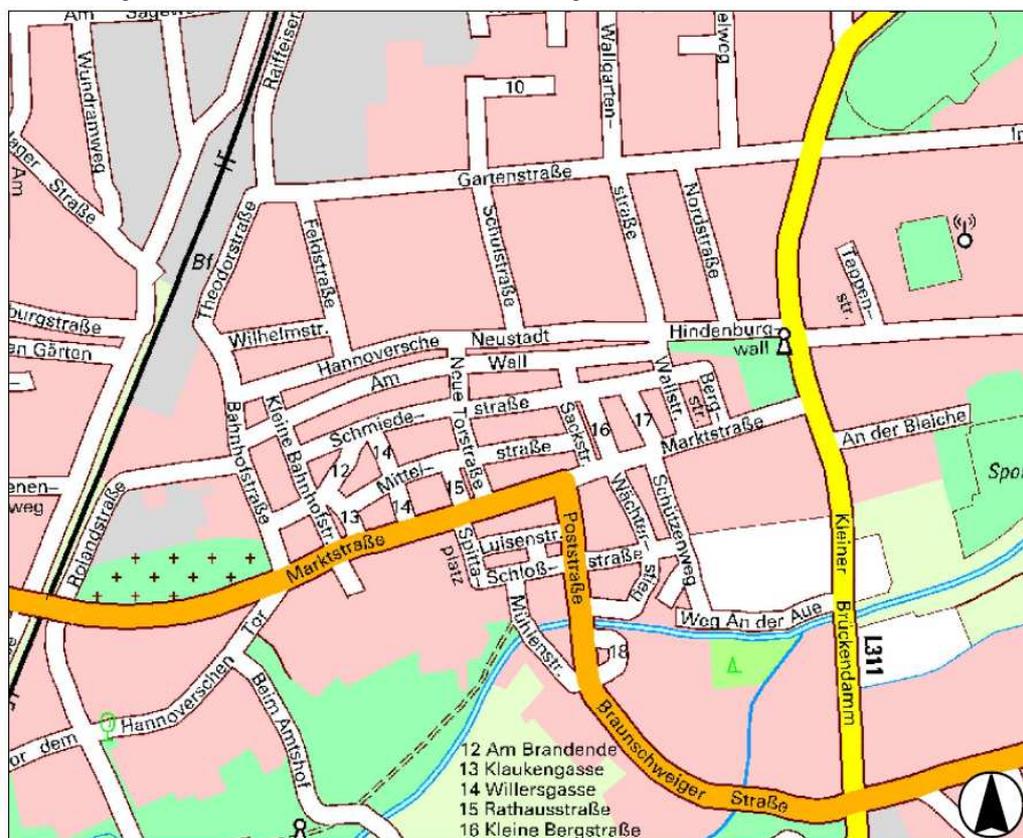
¹⁰ Region Hannover o.J., S. 55

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 mittelzentralen 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.

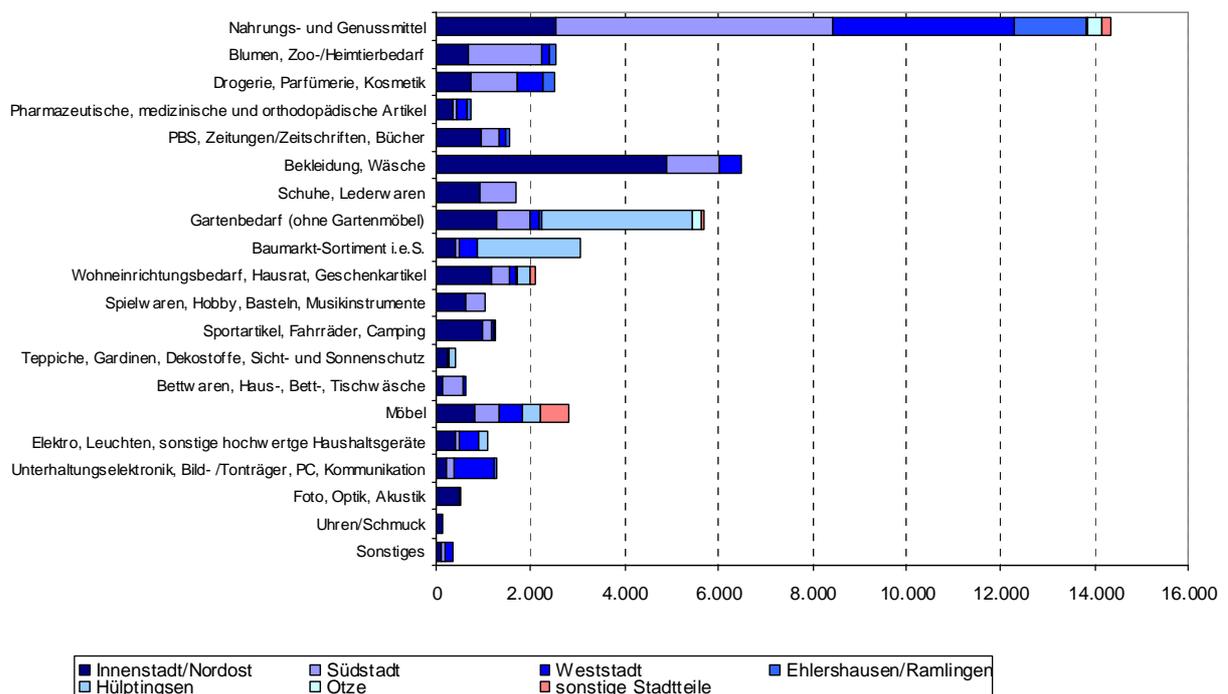
Ein deutlicher Schwerpunkt der vorhandenen Verkaufsflächen wird in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel erzielt, gefolgt von Verkaufsflächen in der Sortimentsgruppe

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).

Bekleidung/Wäsche sowie Gartenbedarf (vgl. folgende Abbildung). Die Abbildung verdeutlicht 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 Sortimentssschwerpunkt 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%

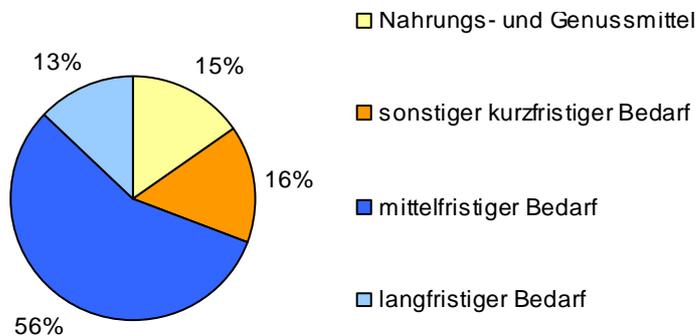
Quelle: Einzelhandelbestandserhebung Stadt + Handel 03/2007; für eine nähere Definition der städtebaulichen Lagen vgl. Glossar

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

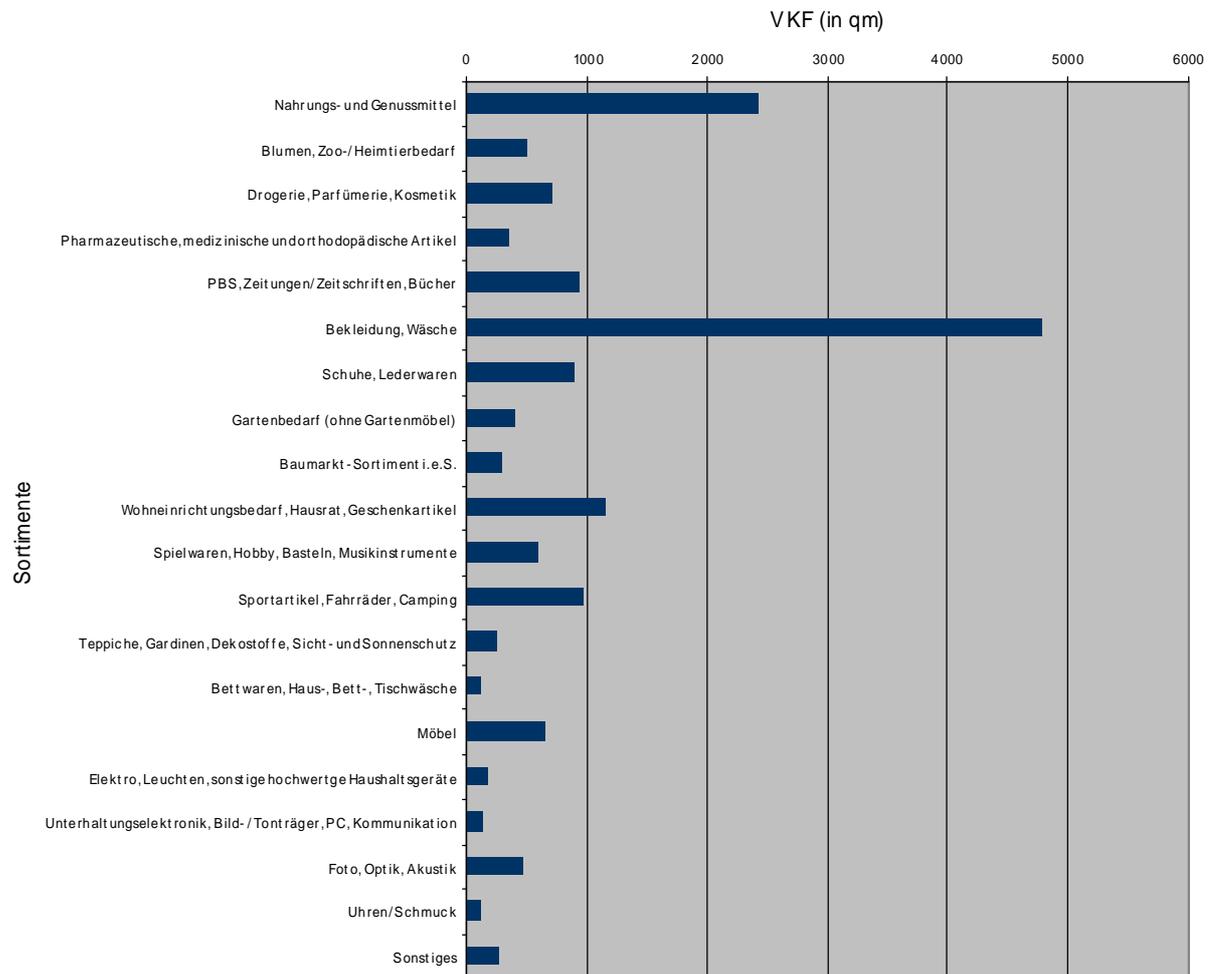
Das Einzelhandelsangebot des Innenstadtzentrums generiert sich überwiegend aus Sortimenten des mittelfristigen Bedarfsbereichs (vgl. Abbildung oben). Im Zusammenhang mit der landesplanerischen Zentralitätsstufe eines Mittelzentrums deckt sich dieses Angebotsmerkmal mit den Erwartungen der örtlichen wie 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 Celler 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.

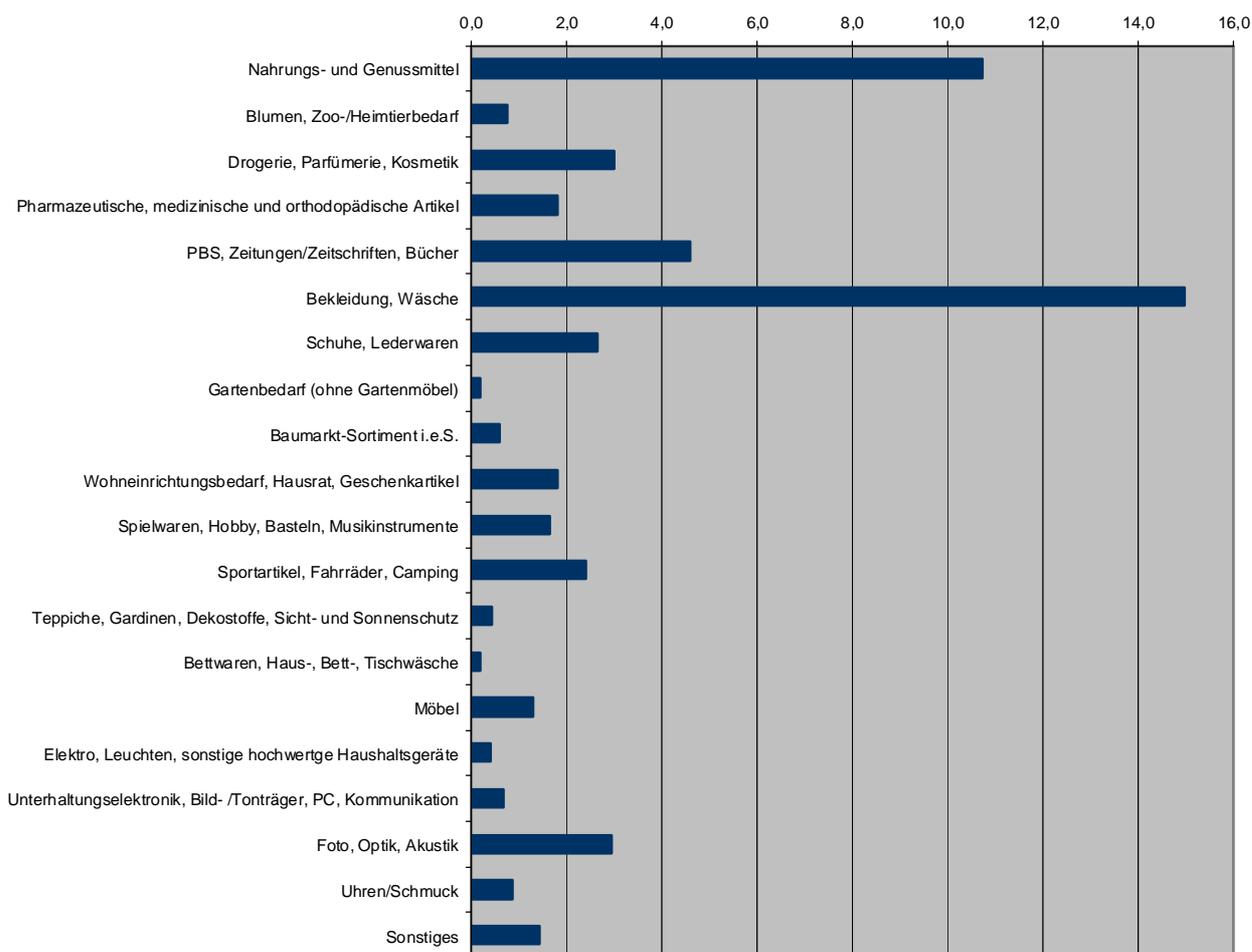
Tabelle 7: Betriebsstruktur im Innenstadtzentrum nach Hauptbranche

	Anzahl der Betriebe im Innenstadtzentrum
Nahrungs- und Genussmittel	21
Blumen, Zoo-/Heimtierbedarf	2
Drogerie, Parfümerie, Kosmetik	5
Pharmazeutische, medizinische und orthodopädische 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.

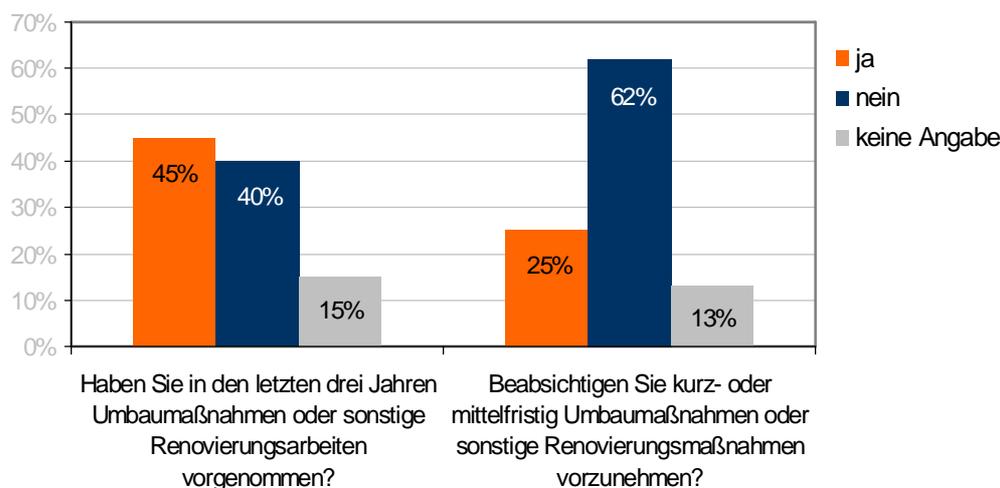
Der kurzfristige Sortimentsbereich wird durch Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln deutlich geprägt, ergänzt und vervollständigt durch weitere kurzfristig nachgefragte Sortimente. Selbst im langfristig nachgefragten Bedarfsbereich sind immerhin 20 Betriebe vertreten, was die Gesamtattraktivität deutlich 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 Wichtigkeit 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.

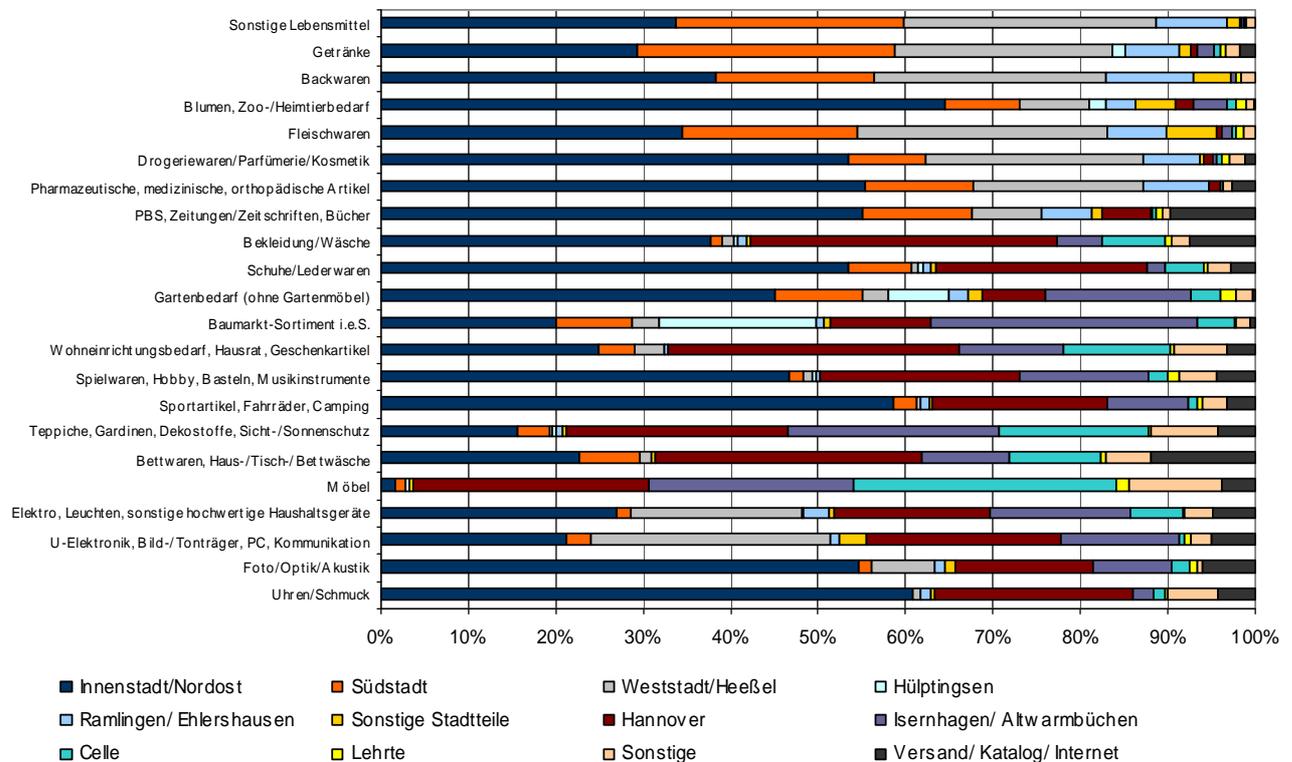
In allen Sortimentsgruppen des kurzfristigen Bedarfsbereichs (Backwaren bis einschl. Papier/Bürobedarf/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher) besteht eine gute Eigenbindung von in der Regel deutlich über 90 % der Kaufkraft. Bei den Gütern des überwiegend mittelfristigen Bedarfs (Bekleidung/Wäsche 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

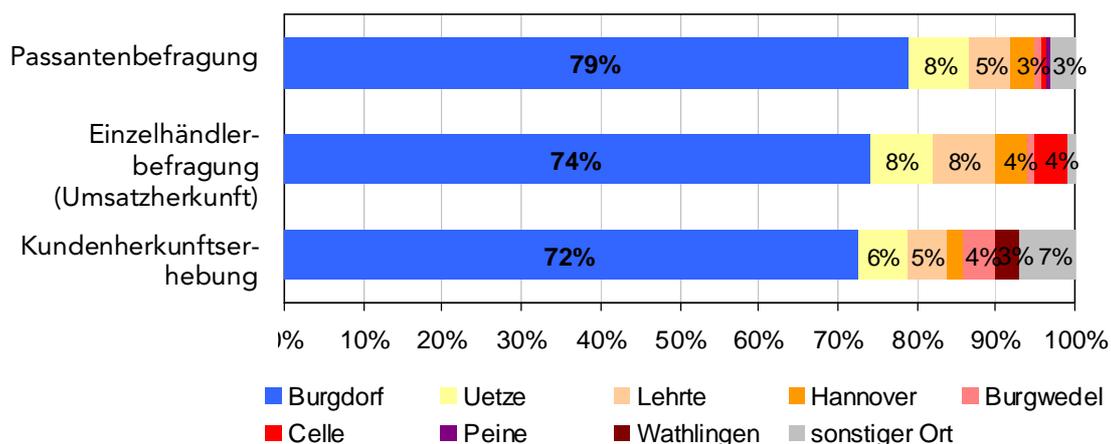


Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung Stadt + Handel 03/2007

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

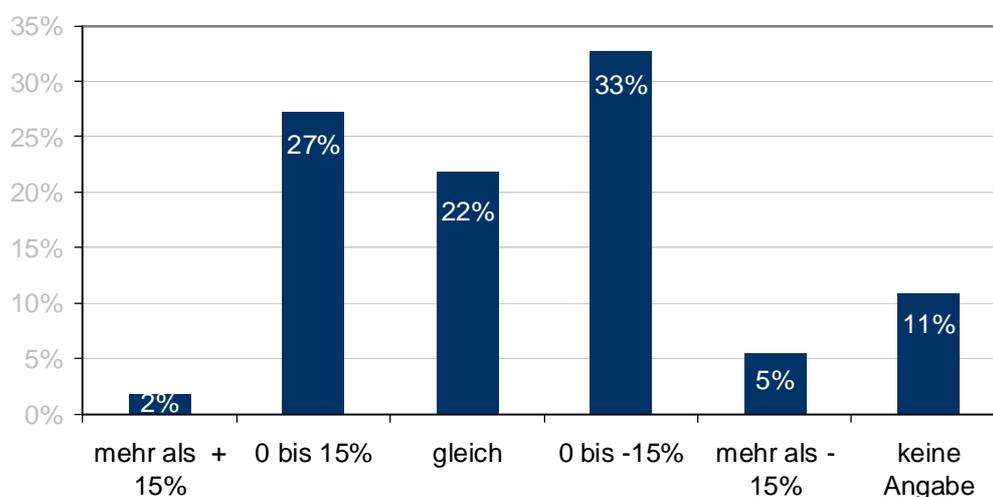
Tabelle 9: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft und geschätzter Umsatz im Einzelhandel für das Jahr 2007 / Zentralität in Burgdorf nach Sortimentsgruppen

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

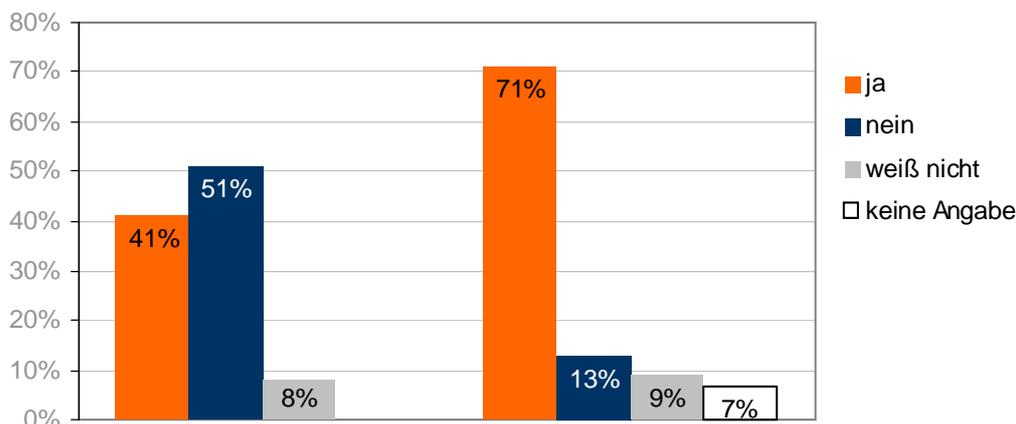


Quelle: Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 03/2007

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%

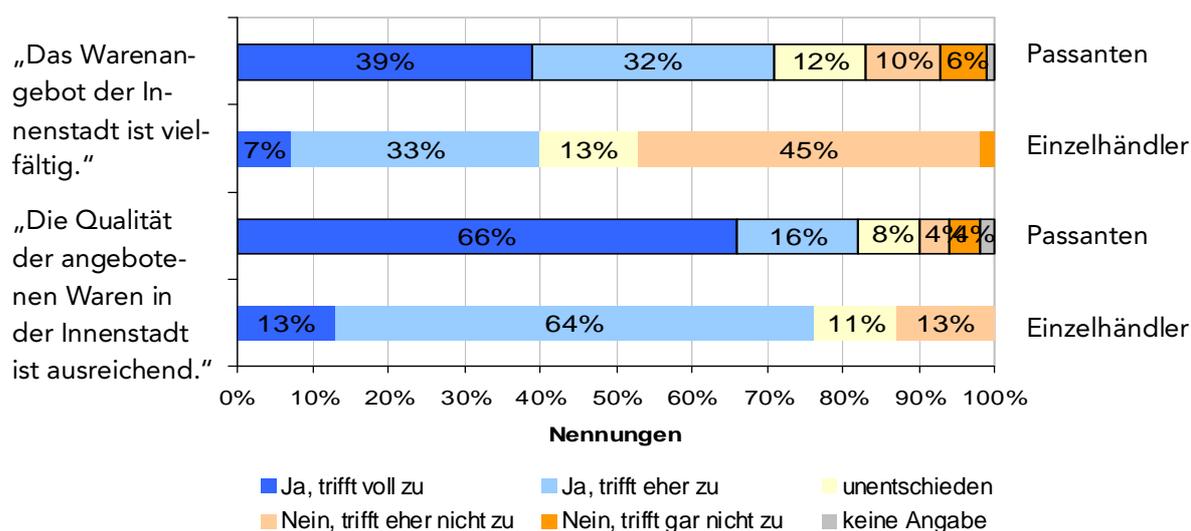
Quellen: CIMA 2001; Passantenbefragung Stadt + Handel 03/2007; Frage: „Gibt es Angebote oder Artikel, die Sie beim Einkauf in Burgdorf vermissen? Wenn ja, welche?“

Die Sortimentsgruppe Bekleidung/Wäsche stellt in Städten vergleichbarer Größenordnung und landesplanerischer Zentralitätsstufe erfahrungsgemäß stets die größte Gruppe vermissener 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%

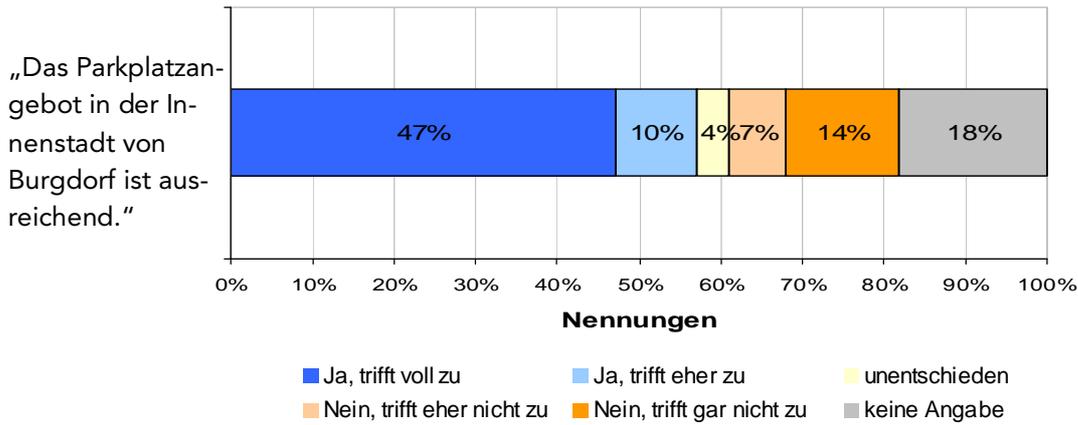
Quelle: Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 03/2007; Frage: „Wo liegen Ihrer Meinung nach die Schwächen der Innenstadt von Burgdorf?“

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.

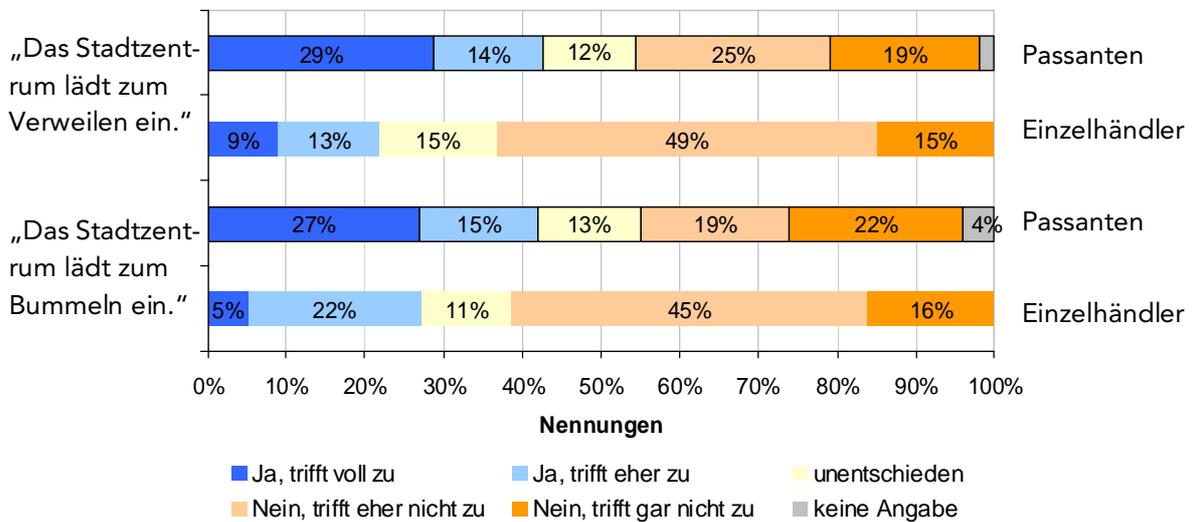
Abbildung 16: Bewertung des Parkplatzangebots aus Sicht der Nachfrageseite



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

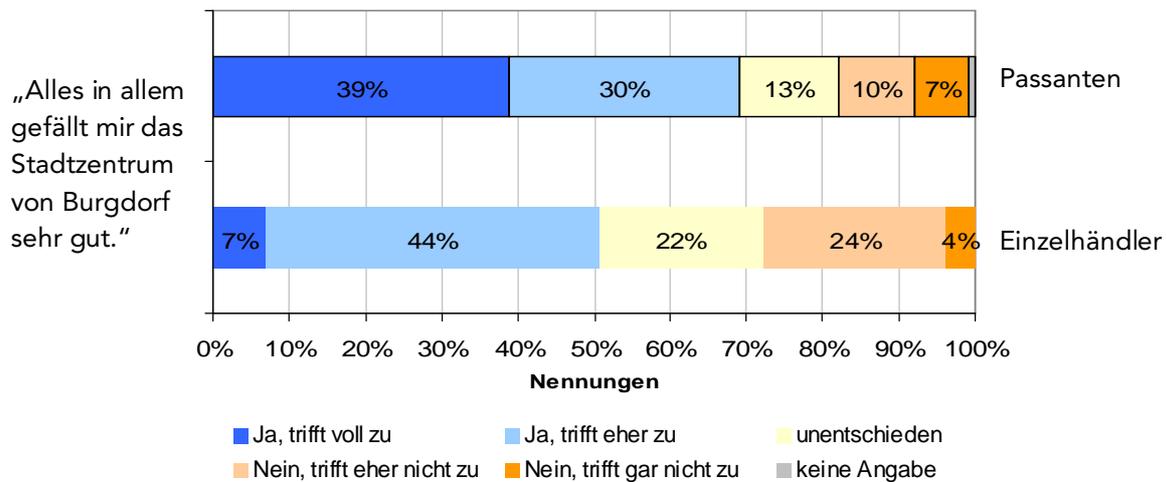
Die Aufenthaltsqualität ist in Burgdorf sehr stark von der derzeitigen Prägung durch den Durchgangsverkehr abhängig. Dennoch beurteilen die befragten Passanten die aktuelle Situation bereits ausgewogen: Die Frage nach der Verweilqualität beurteilen in etwa gleich viele Passanten überwiegend positiv wie 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**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

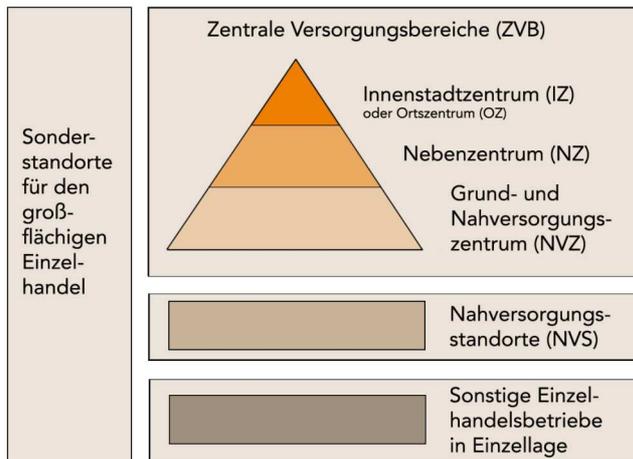
²⁷ Stadt + Handel 2005 und 2006

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.

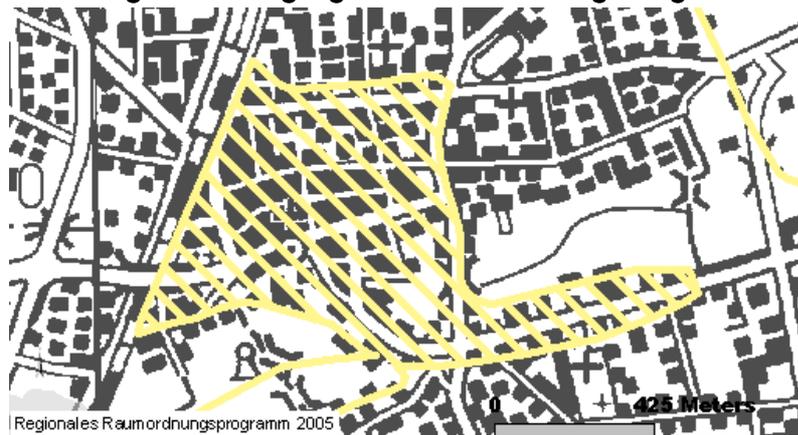
³² Das RROP betont, dass zum zentralen Versorgungsbereich auch derjenige zentrale Bereich zählen könne, der aufgrund der Entwicklungsziele der Kommune eine herausgehobene Position innerhalb der Kommune einnehmen soll, vgl. RROP 2005: S. 61. Die Zielperspektive ist demnach in der Region Hannover ein legitimes (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

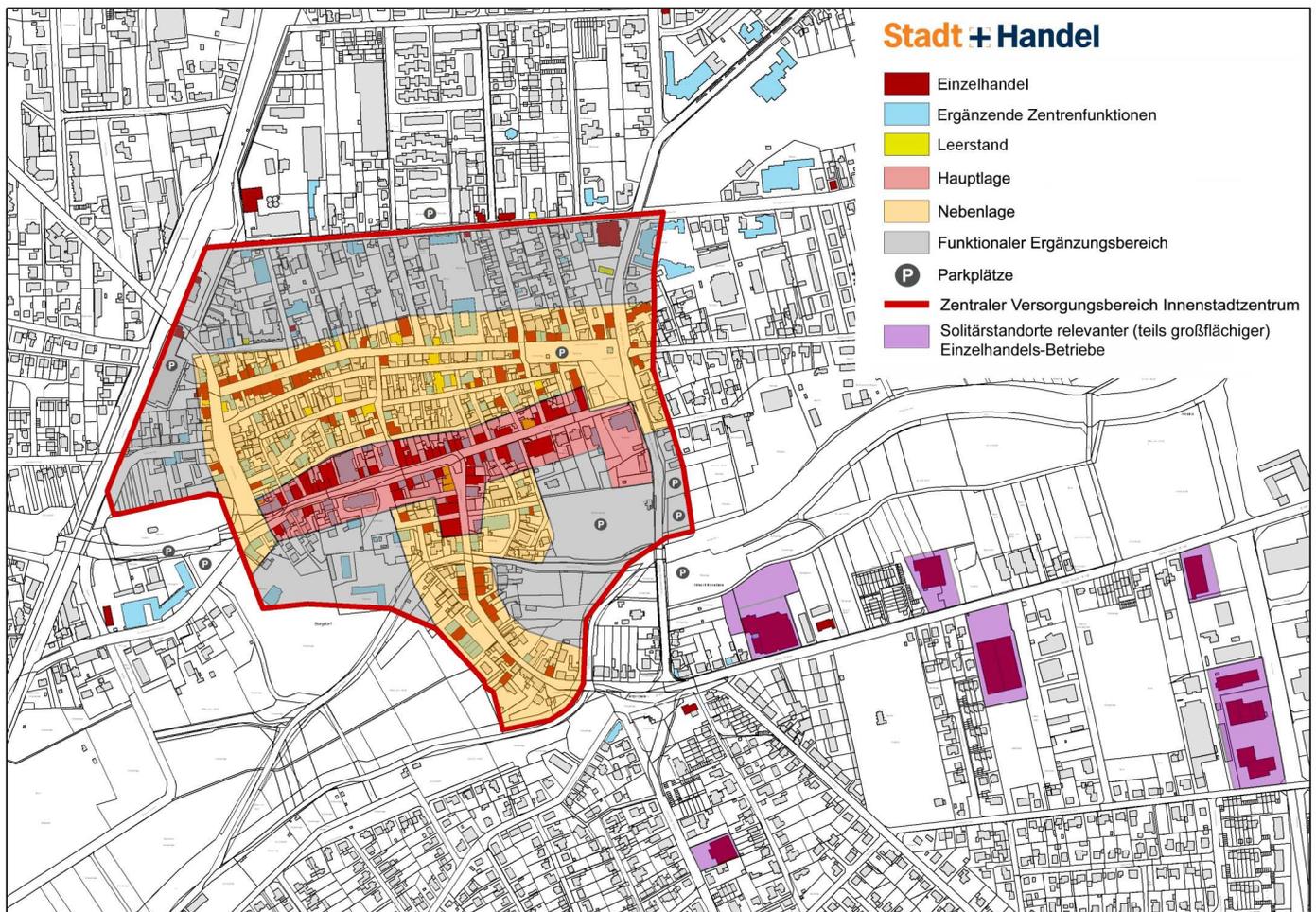


Quelle: RROP Hannover 2005

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 Handelsdichte 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

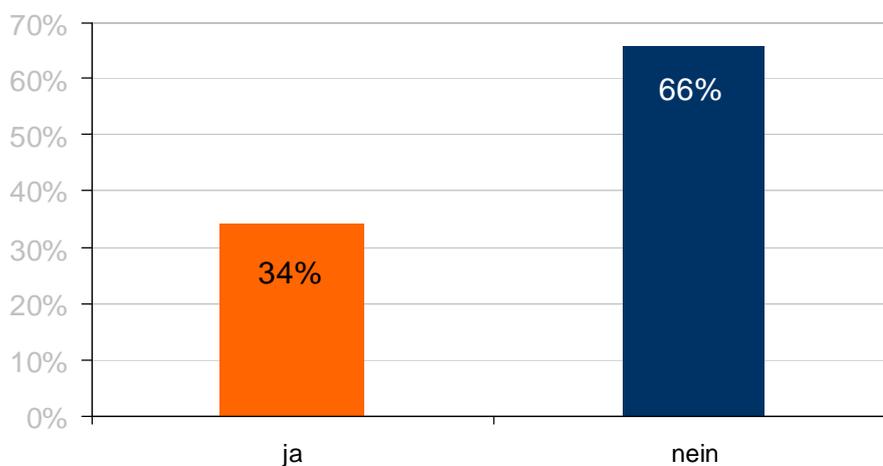
Der Wochenmarkt auf dem Schützenplatz³⁴ bildet eine wesentliche Komponente des Innenstadt Einzelhandels, wenngleich er nur zweimal wöchentlich als sog. nicht-stationärer bzw. mobiler Einzelhandel stattfindet. Mit im Schnitt 38 Beschickern stellt er einen vergleichsweise großen Kundenmagneten dar: Rund 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