

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

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

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

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

4.3.3 Nahversorgungszentrum Ehlershausen

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

³⁵ Während der Bestandserhebung wurden 20 Ladenlokale als Leerstand erfasst.

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

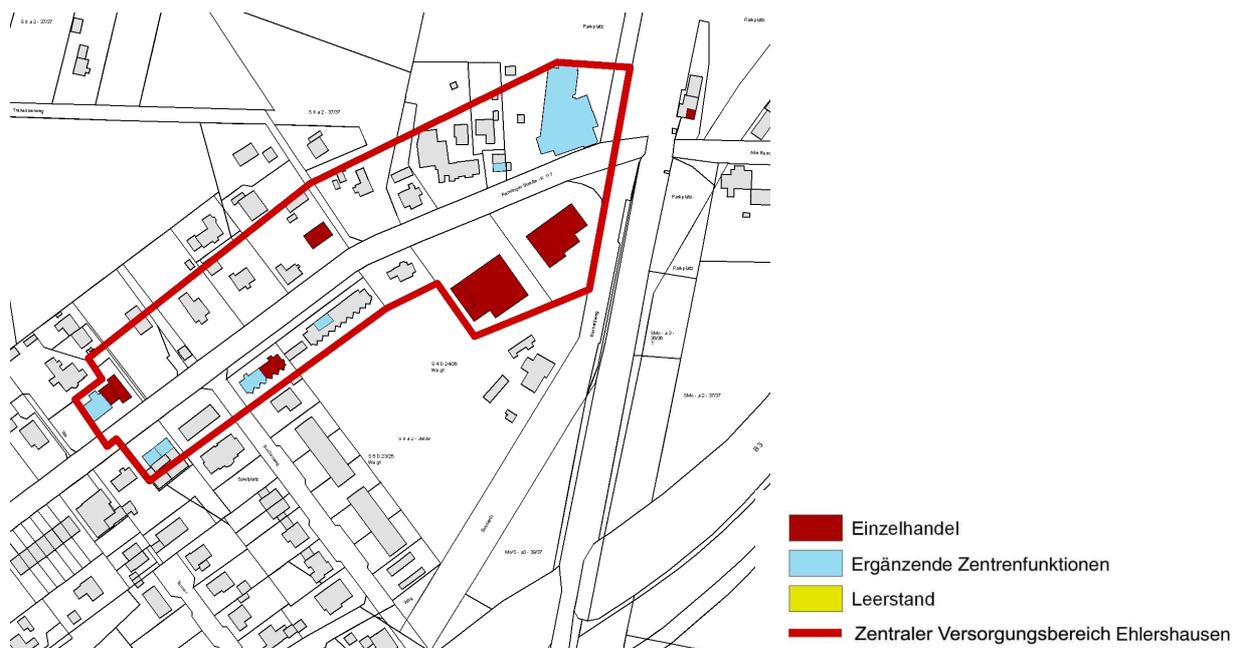
Abbildung 30: Nahversorgungszentrum Ehlershausen



Quelle: eigene Aufnahmen

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

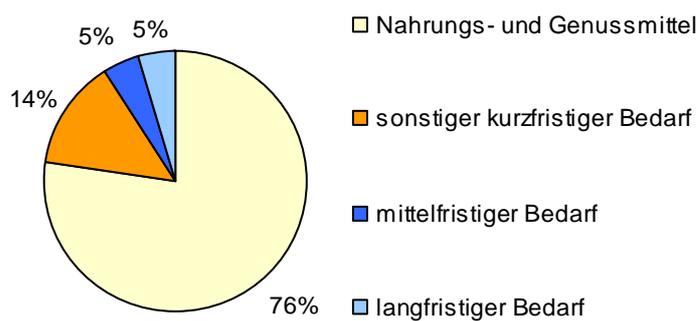
Abbildung 31: Räumliche Konkretisierung des Nahversorgungszentrums Ehlershausen



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

³⁷ vgl. RROP 2005: Beikarte 1a

³⁸ vgl. RROP 2005: S. 64

Abbildung 32: Fristigkeitsstruktur des Verkaufsflächenangebotes im NVZ Ehlershausen

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

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

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

4.3.4 Weitere gesamtstädtisch relevante Standortagglomerationen

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

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

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

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

Tabelle 13: Relevante Standortagglomerationen in Burgdorf

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

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

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

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

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

4.3.5 Analyse der Nahversorgungsstruktur in Burgdorf

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

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

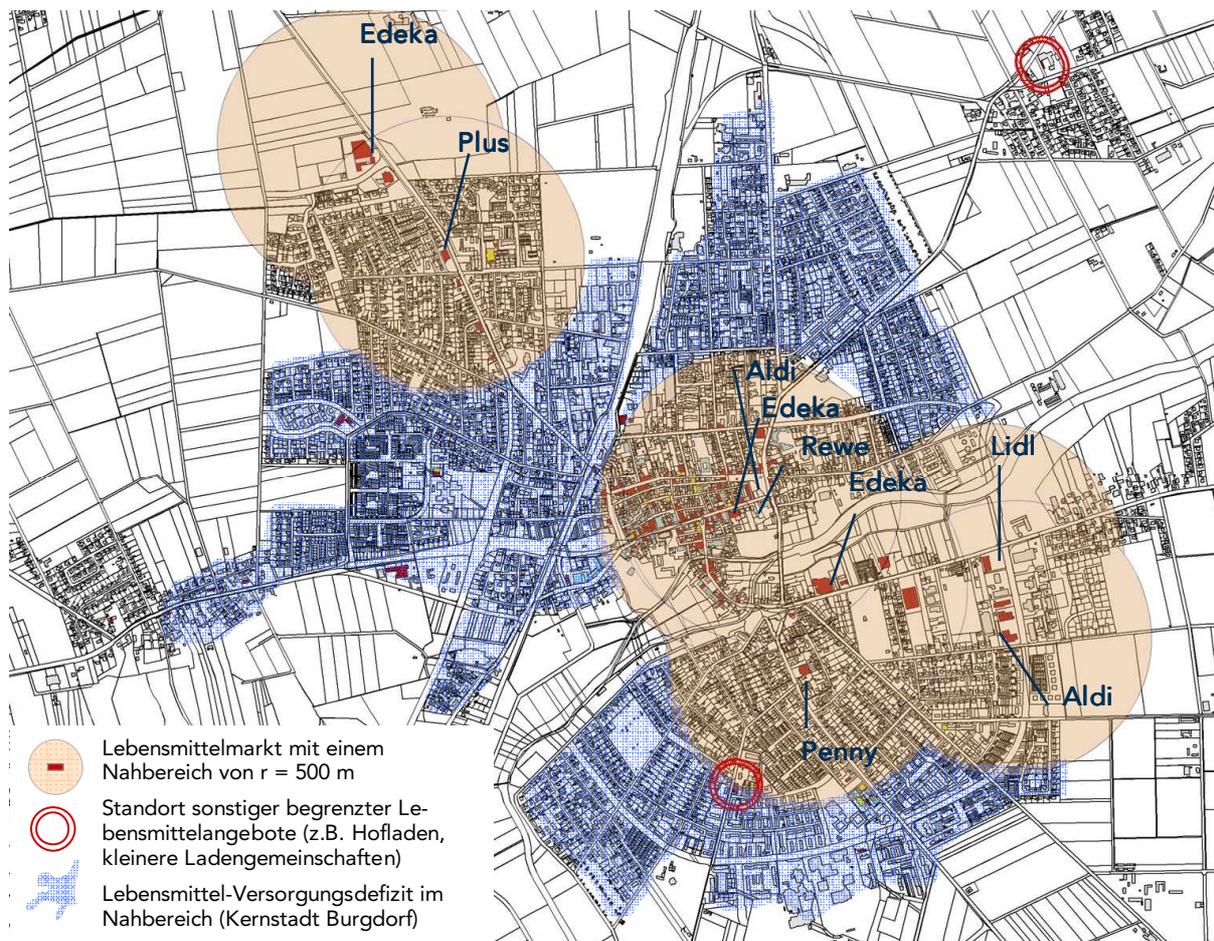
In die Analyse der Nahversorgungsangebote werden alle Lebensmittelmärkte mit über 400 qm Verkaufsfläche eingestellt, da anzunehmen ist, dass ab dieser Angebotsgröße ein ausreichendes Vollsortiment insbesondere der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel handelsseitig bereitgestellt werden kann. Die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

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

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

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

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



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

Bewertung des Bereichs Innenstadt und Nordost

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

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

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

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

Bewertung des Bereichs Weststadt

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

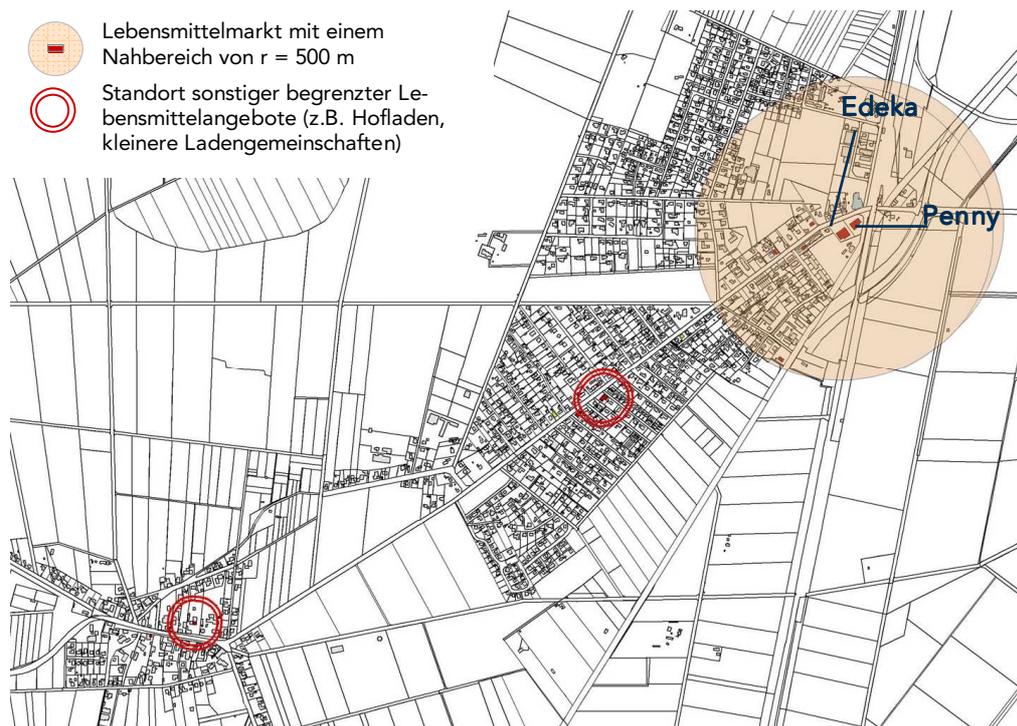
Bewertung des Bereichs Südstadt

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

Ramlingen-Ehlershausen

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

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

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

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

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

Die Nahversorgung in den weiteren Dorflagen von Burgdorf

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Burgdorf

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

5.1 Landes- und regionalplanerische Vorgaben zur künftigen Entwicklung des Einzelhandels

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

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen

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

Ein weiteres relevantes Ziel ergibt sich aus dem LROP I:

Ziel B 5 03:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig,

a) wenn die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und maximal 800 qm beträgt oder

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

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind interkommunal abzustimmen (Abstimmungsgebot).

Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot).

⁴⁸ Vgl. Niedersächsischer Landtag 2007

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

Regionales Raumordnungsprogramm 2005

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

D 1.6.1.04:

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

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

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

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

„Die Ansiedlung neuer sowie die Erweiterung vorhandener großflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb

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

ist unzulässig.“⁵¹

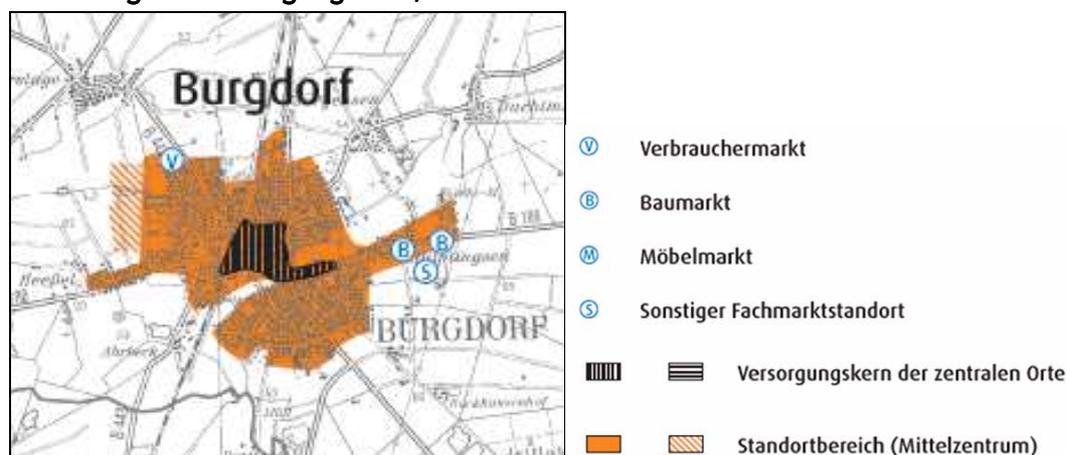
In Burgdorf gelten die Kernstadt einschließlich der Ortsteile Heeßel und Hülptingsen als zentralörtlicher Standortbereich. Standorte für Fachmärkte sind zeichnerisch für Hülptingsen dargestellt, und ein Standort für einen Verbrauchermarkt liegt in der Weststadt im Be-

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

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

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

Abbildung 35: Versorgungskern, zentralörtlicher Bereich und Fachmarktstandorte in Burgdorf



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

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

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

D 1.6.1.05:

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

⁵² Vgl. Beikarte 1a des RROP 2005.

⁵³ RROP 2005, S. 63

⁵⁴ RROP 2005, S. 65

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

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

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

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

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

D 1.6.1 08:

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

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

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

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

5.2 Absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale

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

5.2.1 Vorbemerkungen zu den ermittelten Entwicklungspotenzialen

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

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

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

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

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

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

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

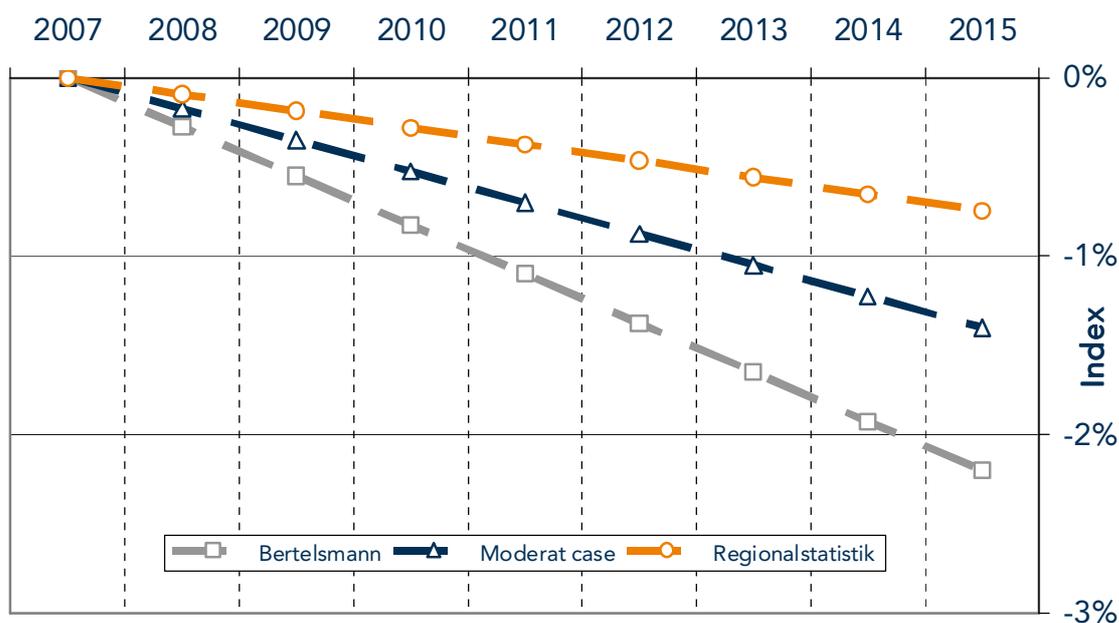
5.2.3 Entwicklung absatzwirtschaftlicher Rahmenbedingungen

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

Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

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

Abbildung 37: Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Burgdorf

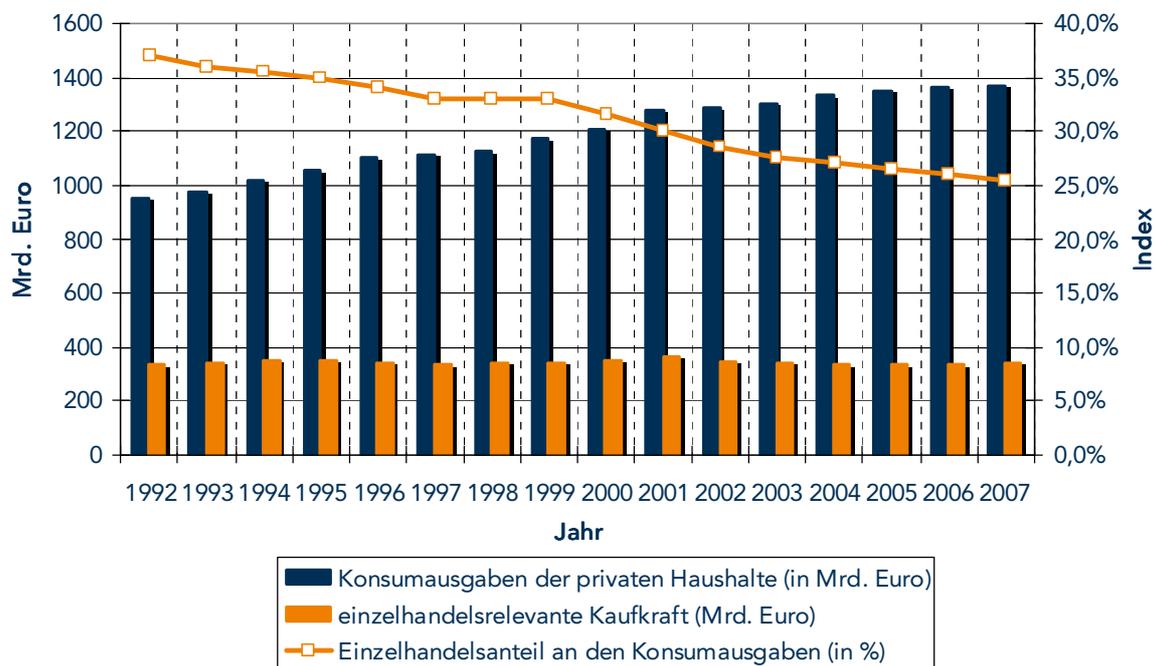


Quelle: eigene Darstellung auf der Basis von Bertelsmann Stiftung: Demographiebericht; Region Hannover: Integrierte Verkehrsentwicklungsplanung – Strukturdaten in der Region Hannover, 2005; eigene Annahmen

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf der Bevölkerung

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

Abbildung 38: Entwicklung von Konsumausgaben, Einzelhandelsanteil und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft

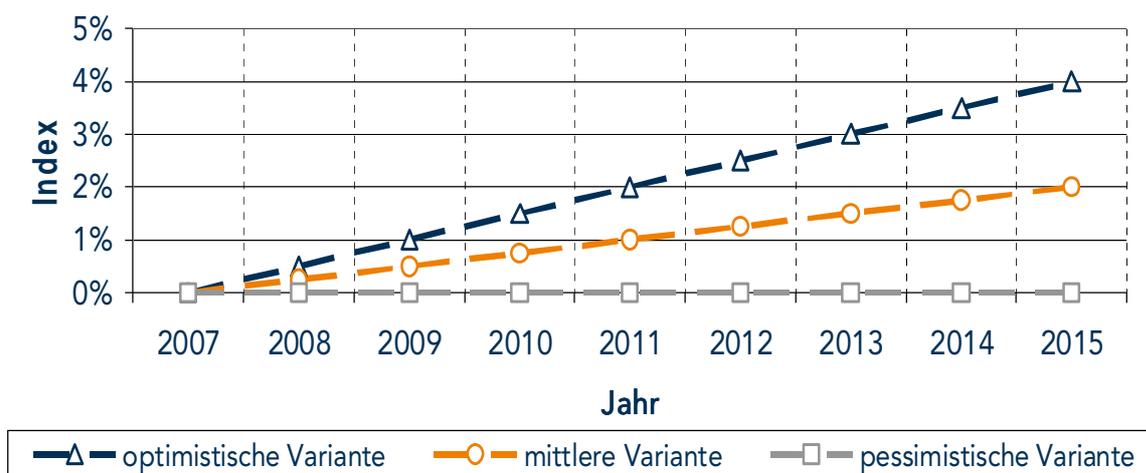


Quellen: eigene Darstellung auf der Basis von Hahn-Immobilien: Real Estate Report 2006; EHI; Handel Aktuell 2006/07

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

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

Abbildung 39: Einzelhandelsrelevante Konsumausgaben pro Kopf (in %)



Quelle: eigene Darstellung auf der Basis eigener Berechnungen

Entwicklung sortimentspezifischer Ausgabenanteile

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

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

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

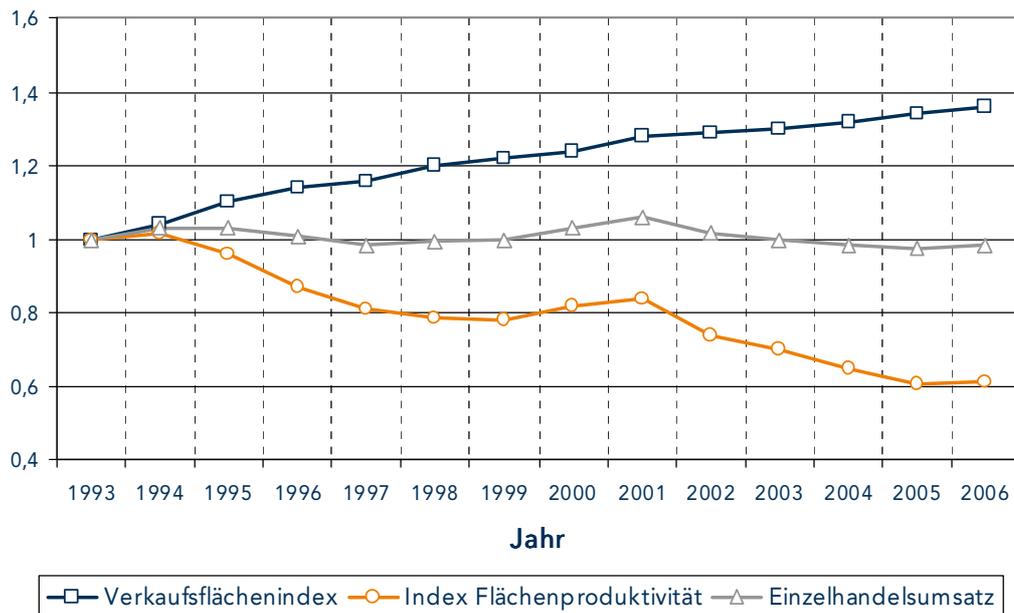
Warengruppen	Tendenz
Nahrungs- und Genussmittel	-
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	+
Blumen, zoologischer Bedarf	+
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	○
Bekleidung/ Wäsche	-
Schuhe, Lederwaren	-
Pflanzen/ Gartenbedarf	+
Baumarktsortiment i.e.S.	○
GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör	○
Spielwaren/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

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

Entwicklung der Flächenproduktivitäten

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

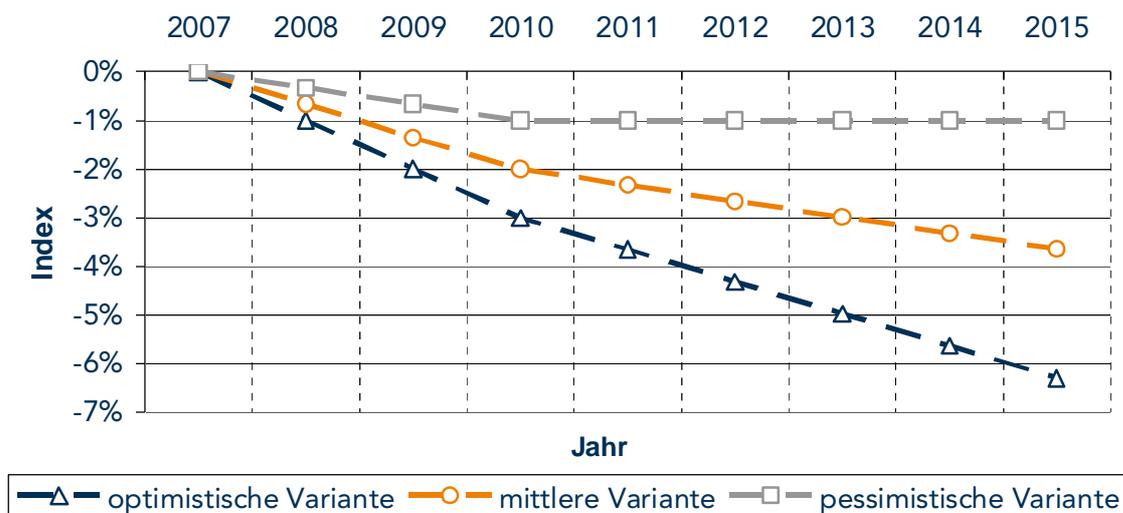
Abbildung 41: Entwicklungsindex der Flächenproduktivitäten von 1993 bis 2006



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

Die lineare Fortsetzung dieses Trends ist unwahrscheinlich. Die Flächenproduktivität ist in der Vergangenheit durch einen ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die dynamische und betriebstypologisch unterschiedliche Entwicklung deutlich ausdifferenziert und zum Teil abgeschwächt. Das Erreichen von Grenztabilitäten wird durch die hohe und zunehmende Zahl der Betriebsaufgaben unterstrichen. Dies geht mit Marktsättigungstendenzen einher, die in einem weiteren Fortschreiten von Konzentrationsprozessen münden werden. Konsequenterweise kann zukünftig mit einem abgeschwächten Trend bei der Abnahme der Raumleistungen oder sogar – zumindest teilweise – mit stagnierenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden. Für die Entwicklung der Flächenproduktivitäten in Burgdorf werden auf der erläuterten Ausgangsbasis mit einer Perspektive bis 2010 bzw. 2015 drei Varianten entwickelt, die die genannten Trends widerspiegeln (vgl. folgende Abbildung).

Abbildung 42: Indizierte künftige Entwicklung der Flächenproduktivität



Quelle: eigene Darstellung auf der Basis eigener Berechnungen

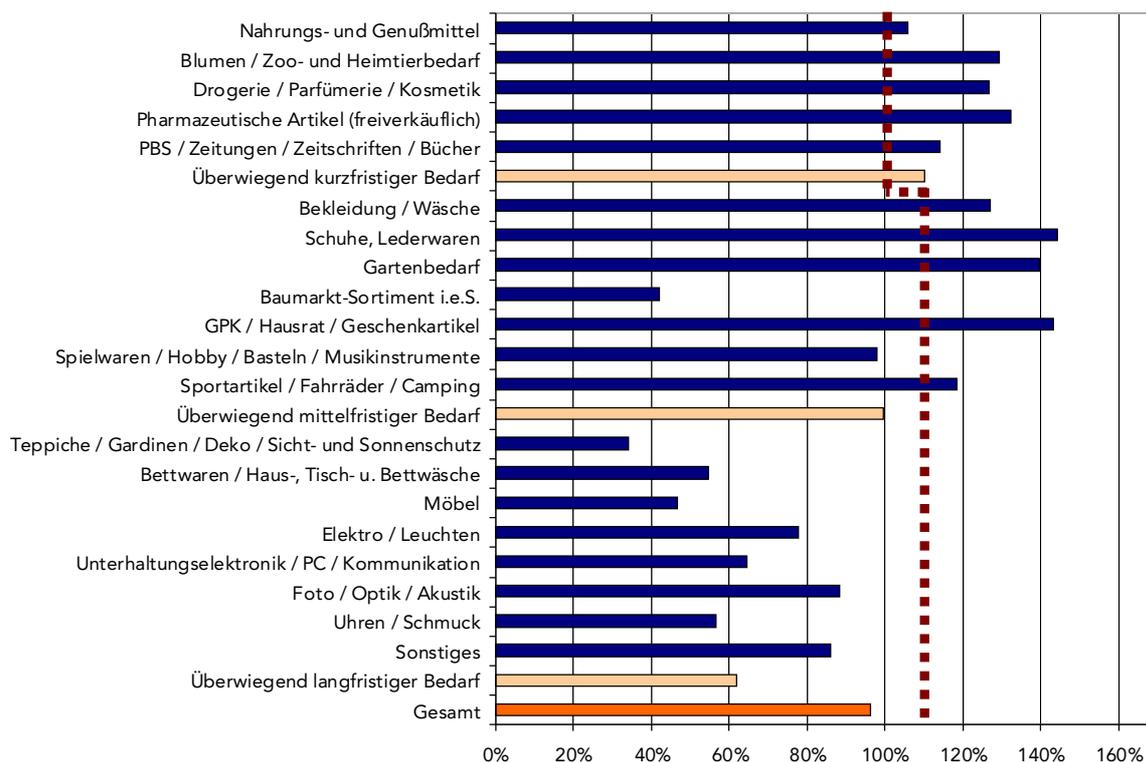
Jede dieser Varianten geht von einem zunächst – in unterschiedlich deutlicher Ausprägung – anhaltenden Rückgang der Flächenproduktivitäten aus, wobei der pessimistischen Annahme bis 2010 ein Rückgang von einem Prozent gegenüber dem Stand von 2007 und eine Stagnation ab 2010 zu Grunde gelegt ist. Die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

5.2.4 Versorgungsauftrag: Zielzentralitäten

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

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

Abbildung 43: Zentralitäten nach Sortimentsgruppen und die Zielzentralität



Quelle: eigene Darstellung auf der Basis eigener Berechnungen

5.2.5 Absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenpotenziale für Burgdorf

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

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

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

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

v pessimistische > mittlere Δ optimistische Variante

Quelle: eigene Darstellung auf der Basis eigener Berechnungen

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

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

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

⁵⁸ Abgesehen von Nahrungs- und Genussmittel

⁵⁹ Abgesehen von Baumarktsortimenten

Letztendlich bedeuten diese Werte für Burgdorf, dass...

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

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

Nahrungs- und Genussmittel

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

Bau- und Gartenmarktsortimente, Möbel

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

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

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

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

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

Mittelfristig nachgefragte Warengruppen

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

Langfristig nachgefragte Warengruppen

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

Zwischenfazit: Absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume in Burgdorf

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

5.3 Räumliche Entwicklungsszenarien: Der „Burgdorfer Dreiklang“

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

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

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

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

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

1. Szenario: Städtebaulich-funktionale Zentrenstärkung

Annahmen zur räumlichen Entwicklung der Einzelhandelsstandorte

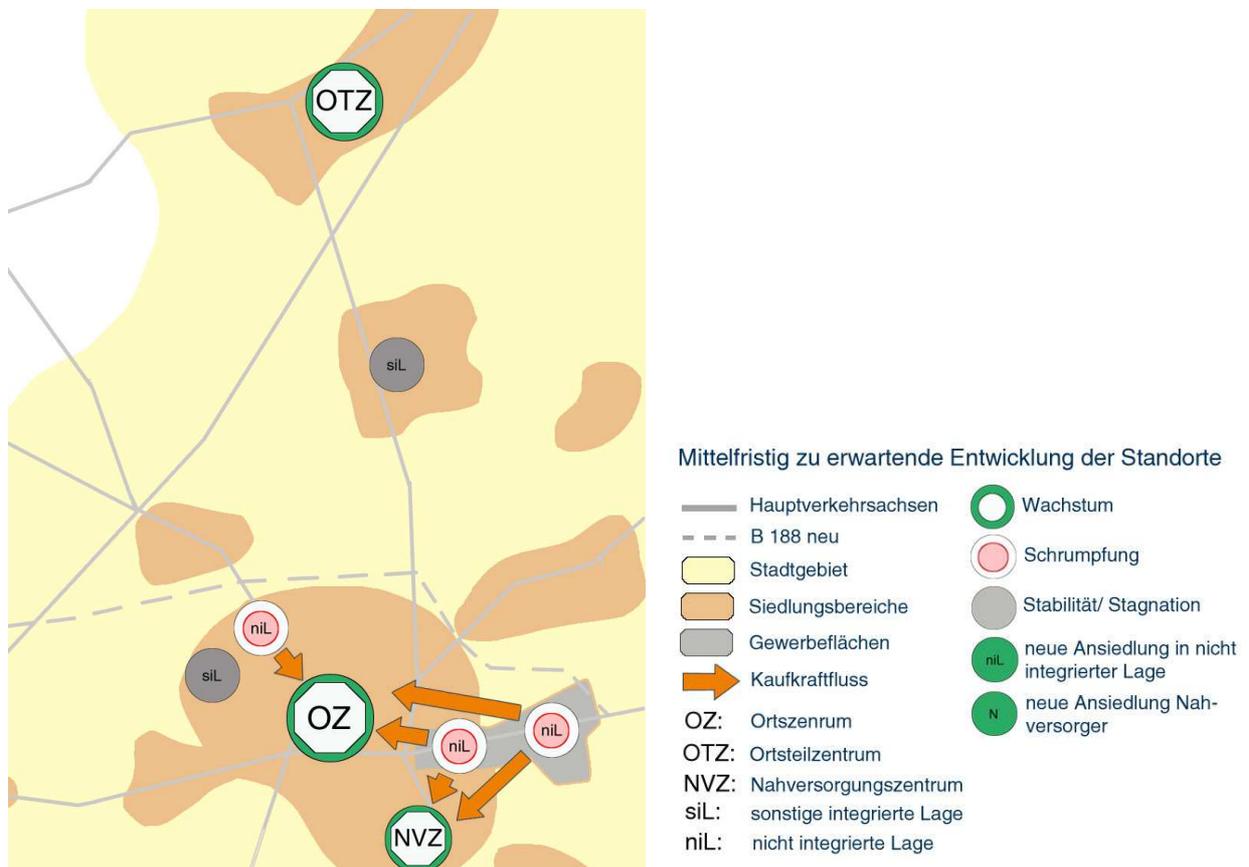
Im Mittelpunkt dieses Szenarios steht die Konzentration der künftigen Einzelhandelsentwicklung auf das gewachsene Innenstadtzentrum Burgdorfs sowie ergänzend das Ortsteilzentrum Ehlershausen. Hintergrund dieses Planungskonzepts ist der Schutz und die Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche,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

⁶¹ Vgl. auch Kapitel 2.3

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

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

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



Quelle: eigene Darstellung

Kurzbewertung dieses Szenarios

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

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

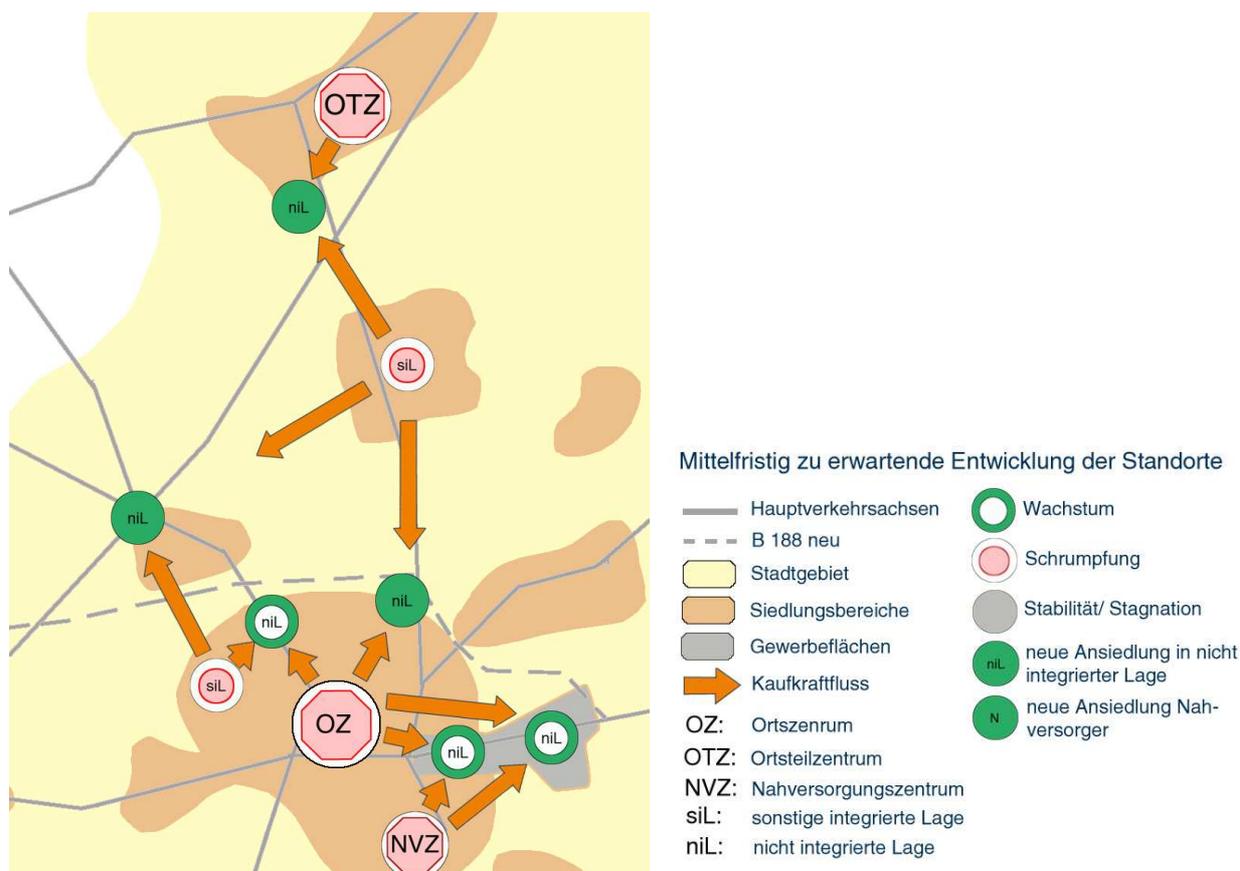
2. Szenario: Freie Entfaltung der Kräfte des Marktes

Annahmen zur räumlichen Entwicklung der Einzelhandelsstandorte

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

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

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



Quelle: eigene Darstellung

Kurzbewertung dieses Szenarios

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

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

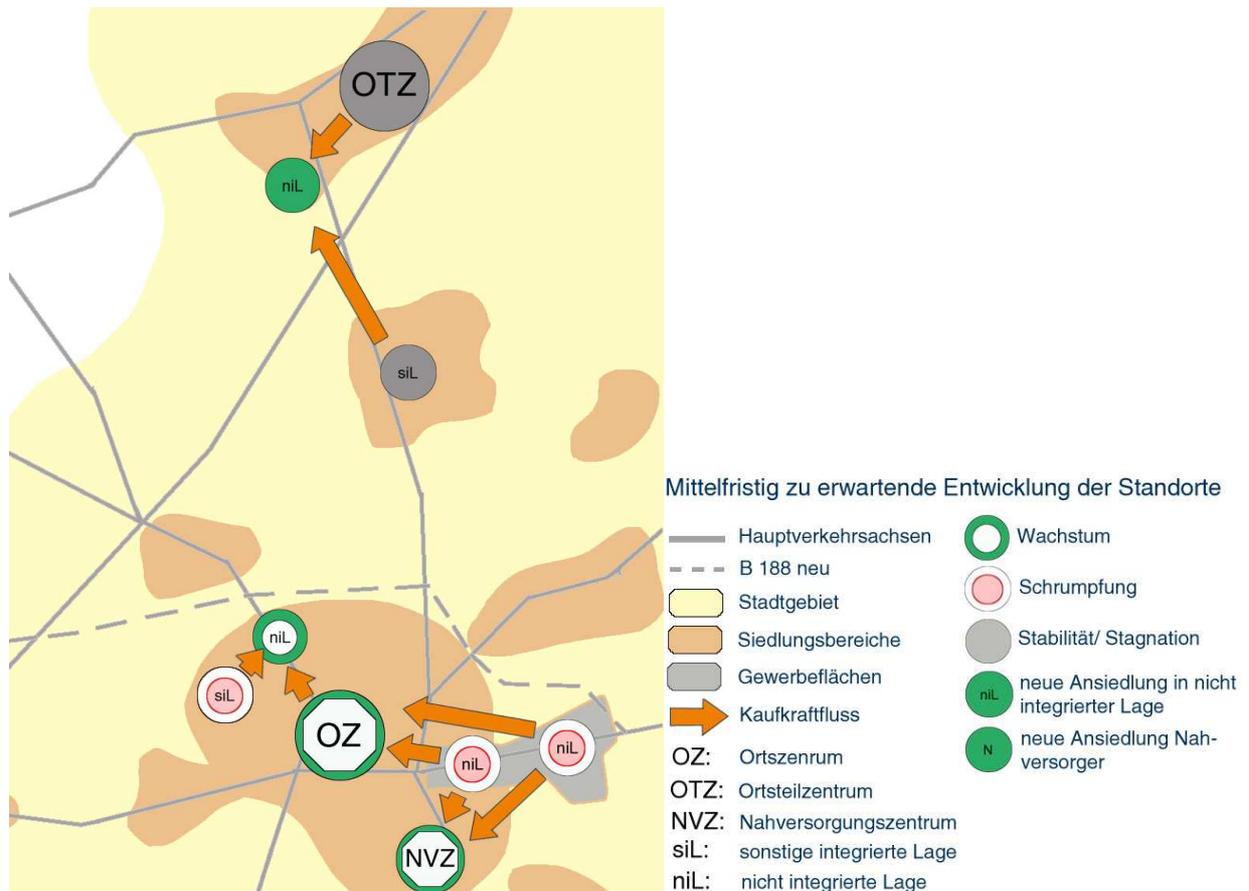
3. Szenario: Zentrenstärkung mit unregelmäßigen Ausnahmen

Annahmen zur räumlichen Entwicklung der Einzelhandelsstandorte

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

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

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



Quelle: eigene Darstellung

Kurzbewertung dieses Szenarios

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

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

4. Szenario: Bestmögliche Nahversorgung

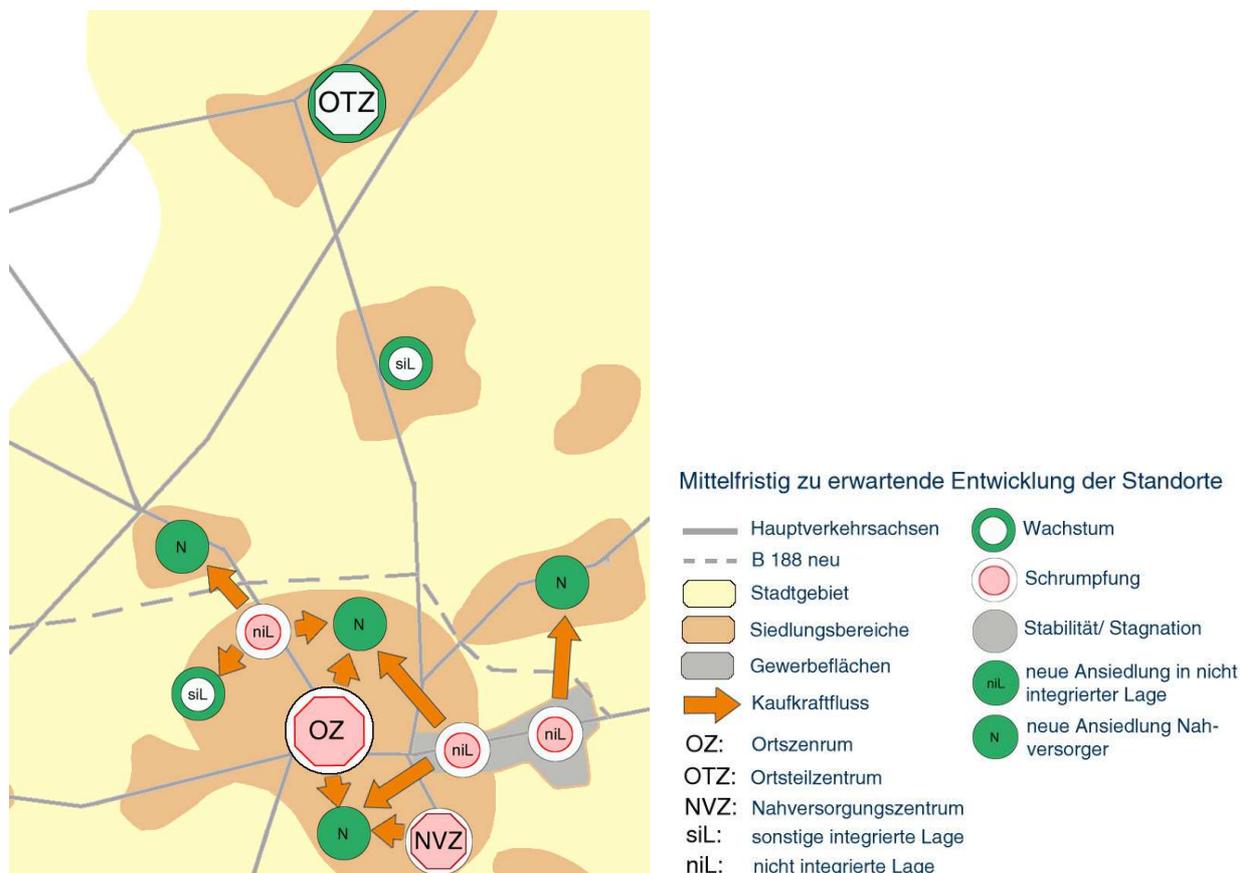
Annahmen zur räumlichen Entwicklung der Einzelhandelsstandorte

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

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

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

Abbildung 48: Szenario 4 – „Bestmögliche Nahversorgung“



Quelle: eigene Darstellung

Kurzbewertung dieses Szenarios

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

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

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

Zwischenfazit: Der „Burgdorfer Dreiklang“

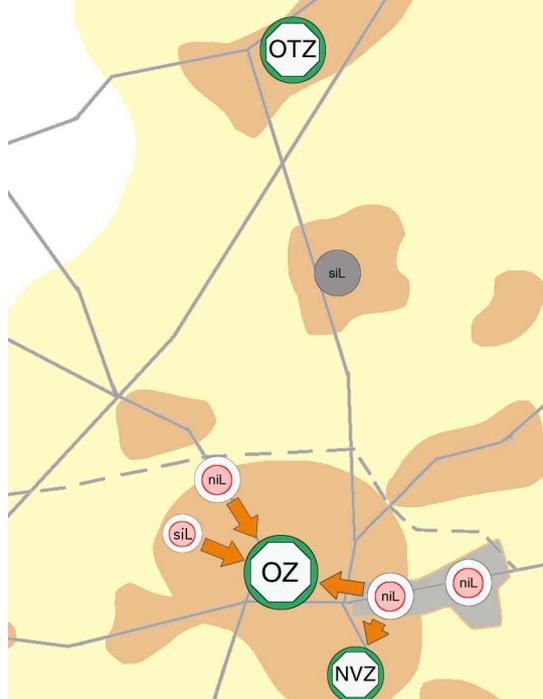
Wie eingangs bereits angedeutet, wurden die Szenarien im begleitenden Arbeitskreis in ihrer jeweiligen Reinform als nicht dauerhaft praktikabel bewertet. Vielmehr soll, so die einhellige Meinung aller Vertreter im Arbeitskreis, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Stärkung der Zentren einerseits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

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

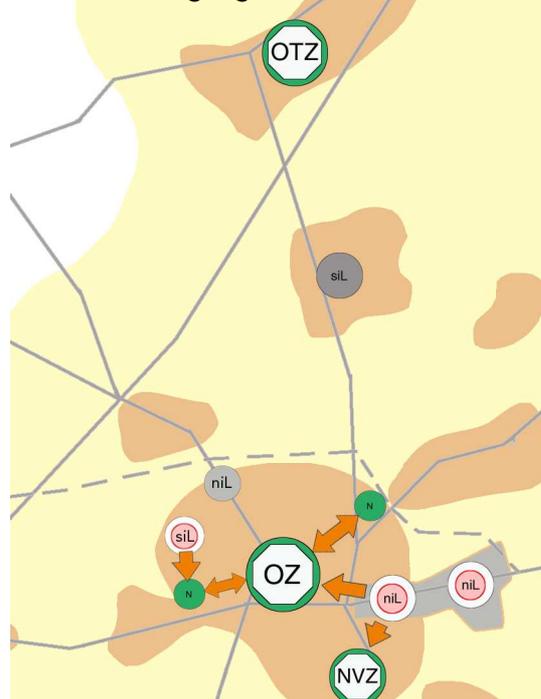
Zugleich soll eine angemessene Nahversorgung in allen Stadtteilen gesichert und ausgebaut werden, ohne zugleich die Stabilität des Innenstadtzentrums und der übrigen Zentren zu gefährden (vgl. Grafik oben rechts). Diese einschränkende Bedingung ist gerade deswegen erforderlich, weil die Nahversorgungsangebote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

Abbildung 49: Entwicklungsleitlinien zur künftigen Einzelhandelsentwicklung...

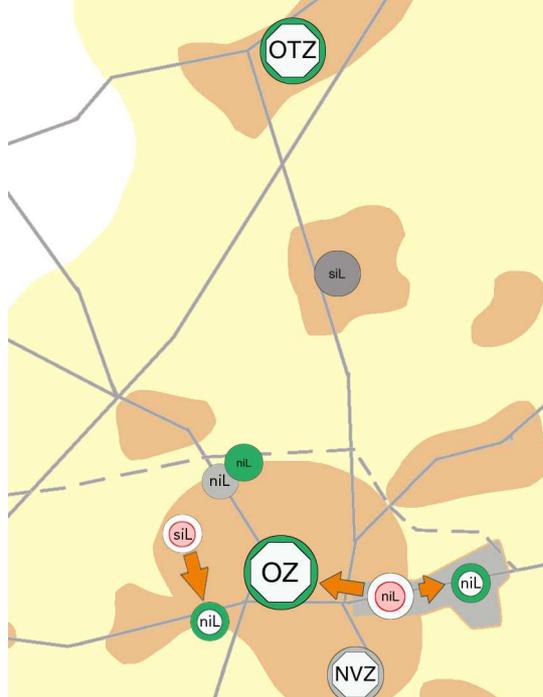
...für zentrenrelevante Sortimente



...für nahversorgungsrelevante Sortimente



...für nicht zentrenrelevante Sortimente



Mittelfristig zu erwartende Entwicklung der Standorte

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

Quelle: eigene Darstellung

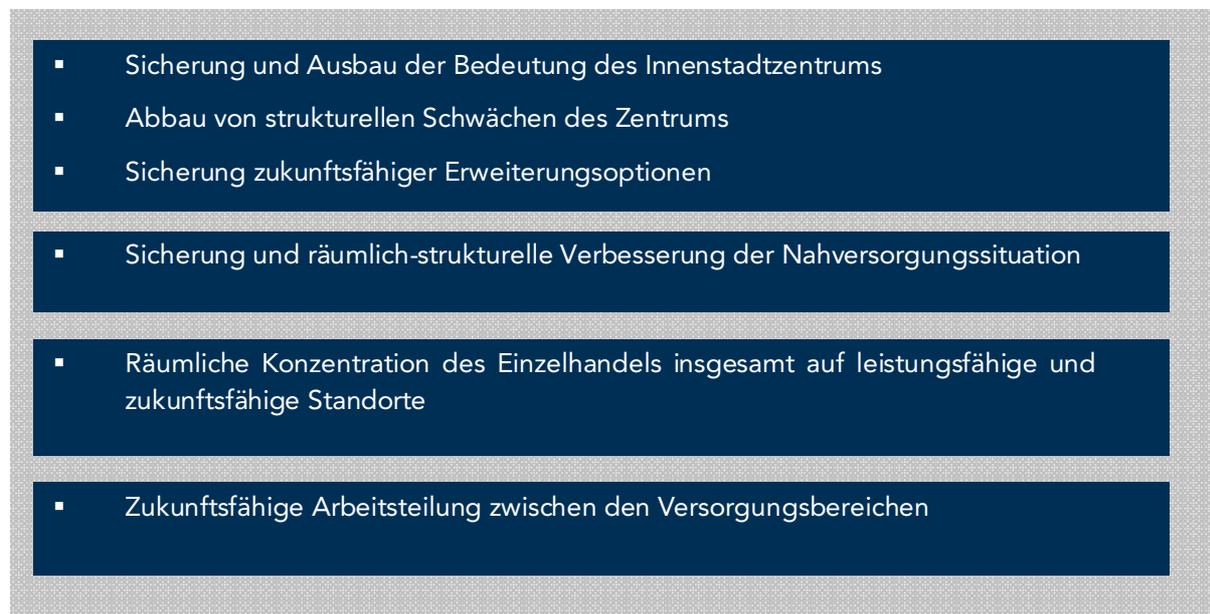
Für nicht zentrenrelevante Sortimente soll, insbesondere sofern diese in großflächigen Betriebsformen angesiedelt oder erweitert werden, eine Bündelung an den definierten leistungs- und zukunftsfähigen Sonderstandorten (vgl. Kapitel 5.4.2) erreicht werden (vgl. Grafik unten links). Eine Bündelung auf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

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

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

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

Abbildung 50: Übergeordnete Ziele für die Einzelhandelsentwicklung in Burgdorf



Quelle: eigene Darstellung

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

5.4 Zentren-, Standort- und Nahversorgungskonzept

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

5.4.1 Künftige zentrale Versorgungsbereiche

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

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum

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

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

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

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

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

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

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

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

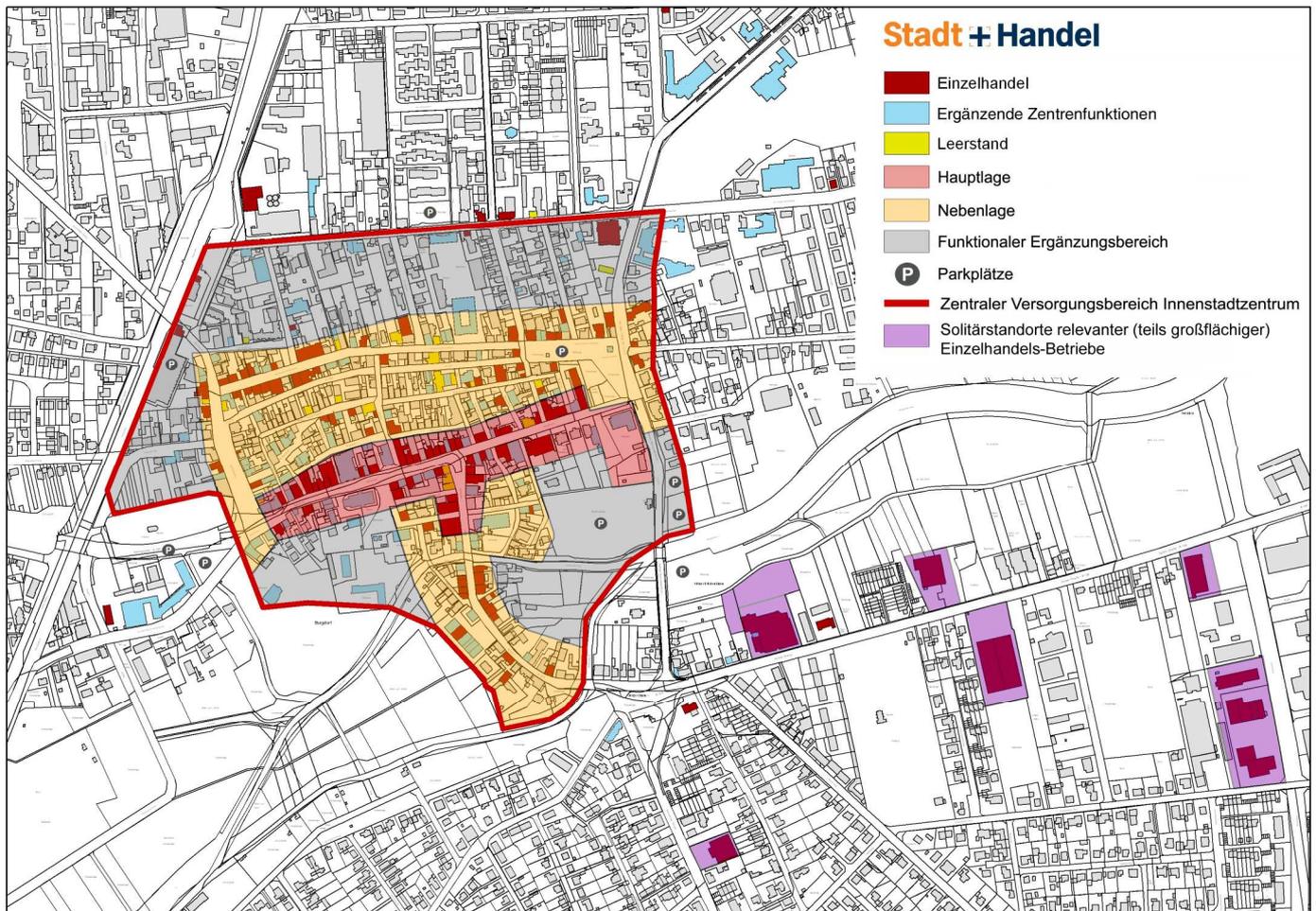
Eine Begrenzung erfährt der zentrale Versorgungsbereich einerseits entweder durch städtebauliche Barrieren, durch Bereiche ohne eine hohe Nutzungsvielfalt, oder durch Bereiche, die einen eindeutigen funktionalen und fußläufig angemessen erreichbaren Zusammenhang zum Kern des Innenstadtzentrums, der Hauptlage,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

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

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

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

Abbildung 51: Räumliche Konkretisierung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum



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

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

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

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

bauliche Dichte und Nutzungsvielfalt deutlich ab, so dass diese Bereiche nicht als Innenstadtzentrum bewertet werden.

Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Ehlershausen

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

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

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

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

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

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

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

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

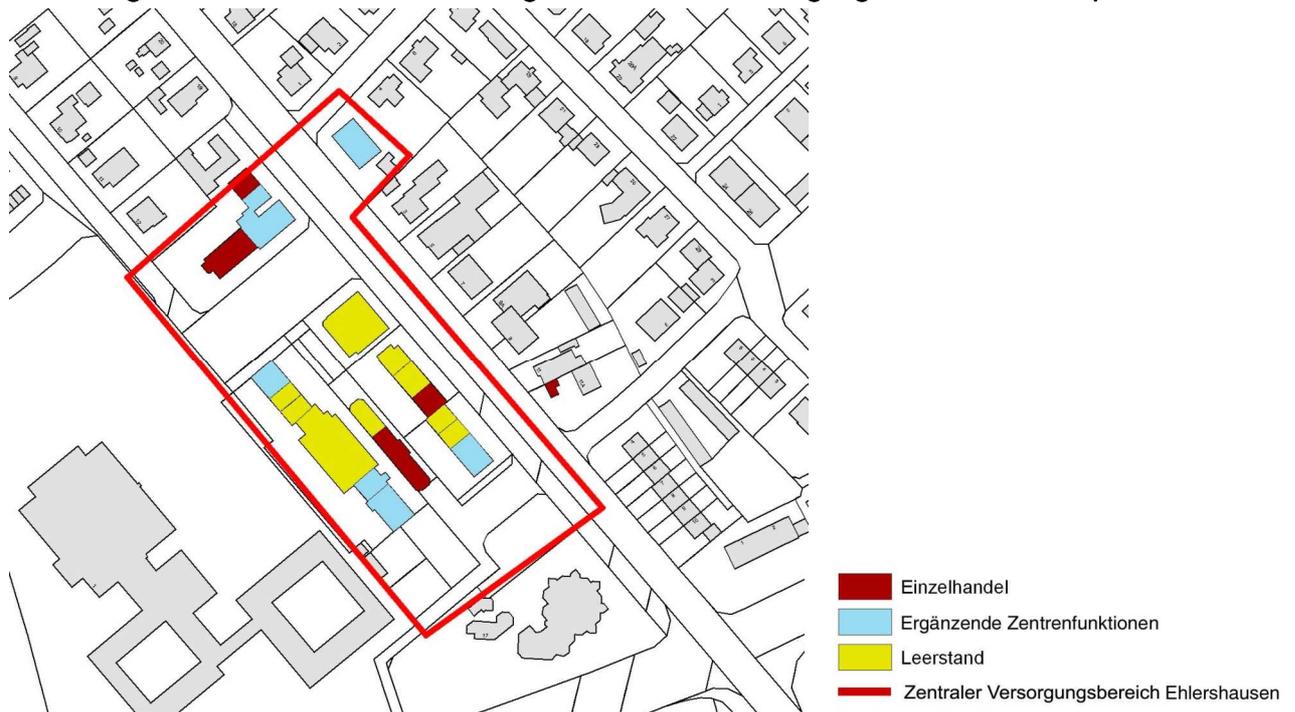
Abbildung 53: Rubensplatz



Quelle: eigene Abbildungen

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

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

Abbildung 54: Räumliche Konkretisierung des zentralen Versorgungsbereichs Rubensplatz

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

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

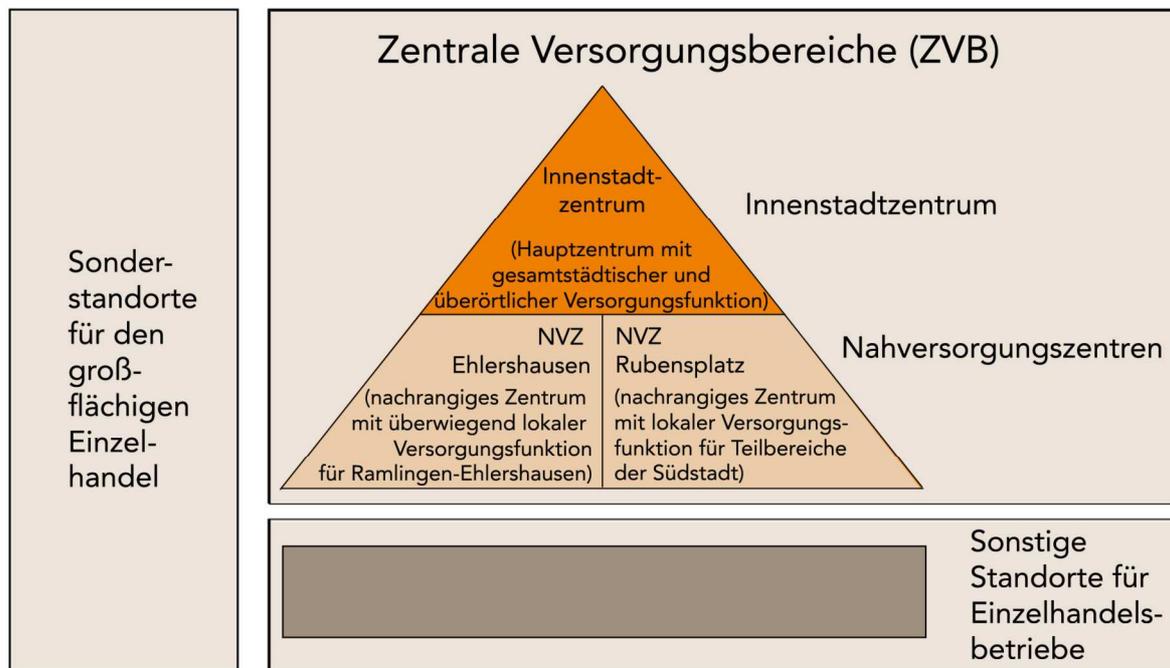
Bewertung der Zentrenfunktion übriger Einzelhandelsstandorte in Burgdorf

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

Zwischenfazit und Entwicklungsprioritäten

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

Abbildung 55: Zentrale Versorgungsbereiche in Burgdorf



Quelle: eigene Darstellung

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

Im Innenstadtzentrum:

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

In den Nahversorgungszentren Ehlershausen und Rubensplatz:

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

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

5.4.2 Künftige Sonderstandorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe als Ergänzung zur Innenstadt

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

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

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

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

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

⁶⁶ Vgl. hierzu die Steckbriefe im Anhang

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

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

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

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

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

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

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

Entwicklungsprioritäten

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

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

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

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

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

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

5.4.3 Nahversorgungskonzept

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

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

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

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

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

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