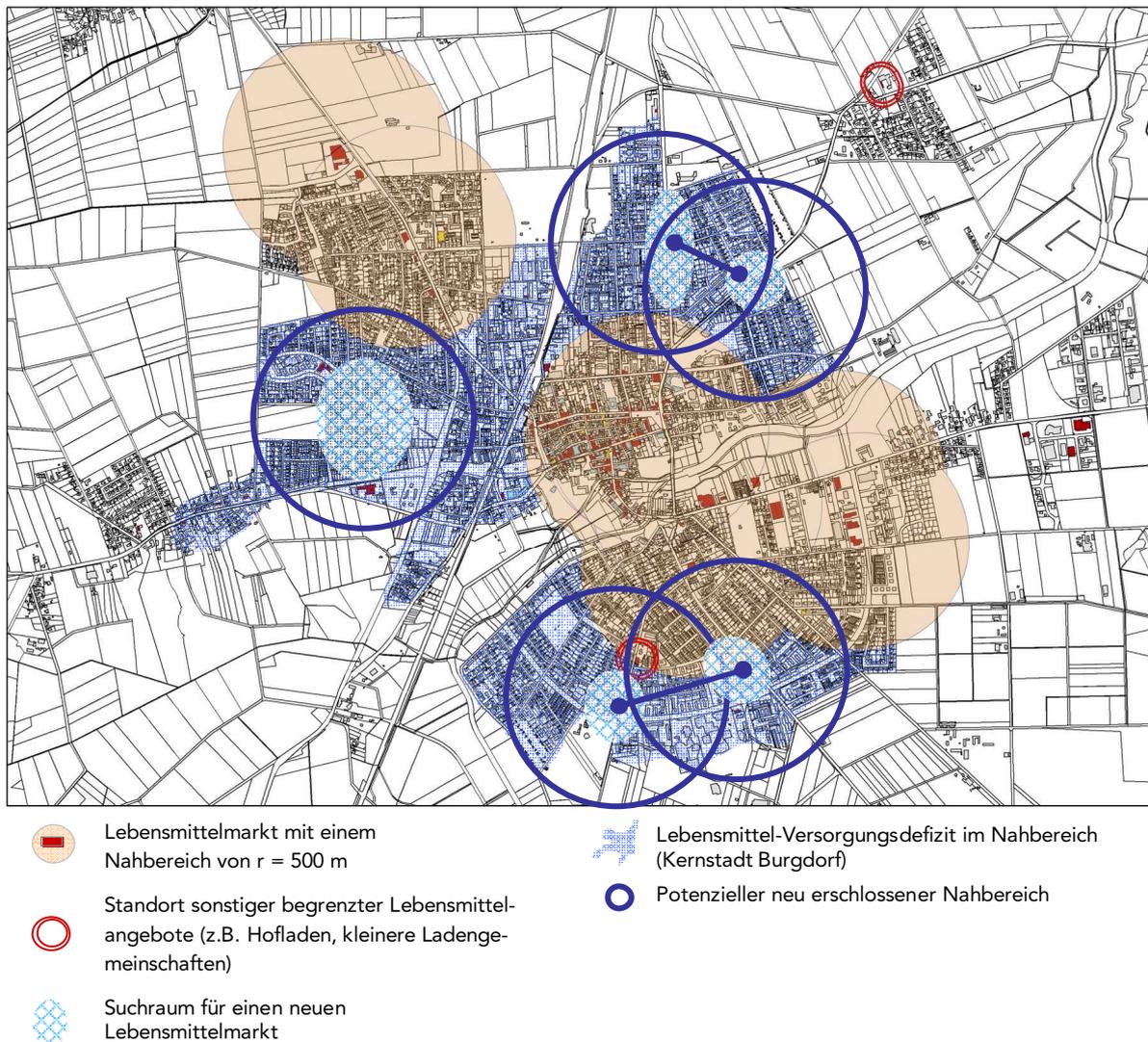


Abbildung 56: Suchräume für Lebensmittelmärkte



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

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

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

Empfehlungen für die Ortsteile

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

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

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

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

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

Tabelle 15: Nahversorgungsempfehlungen für die Ortsteile

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

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

Entwicklungsprioritäten

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

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

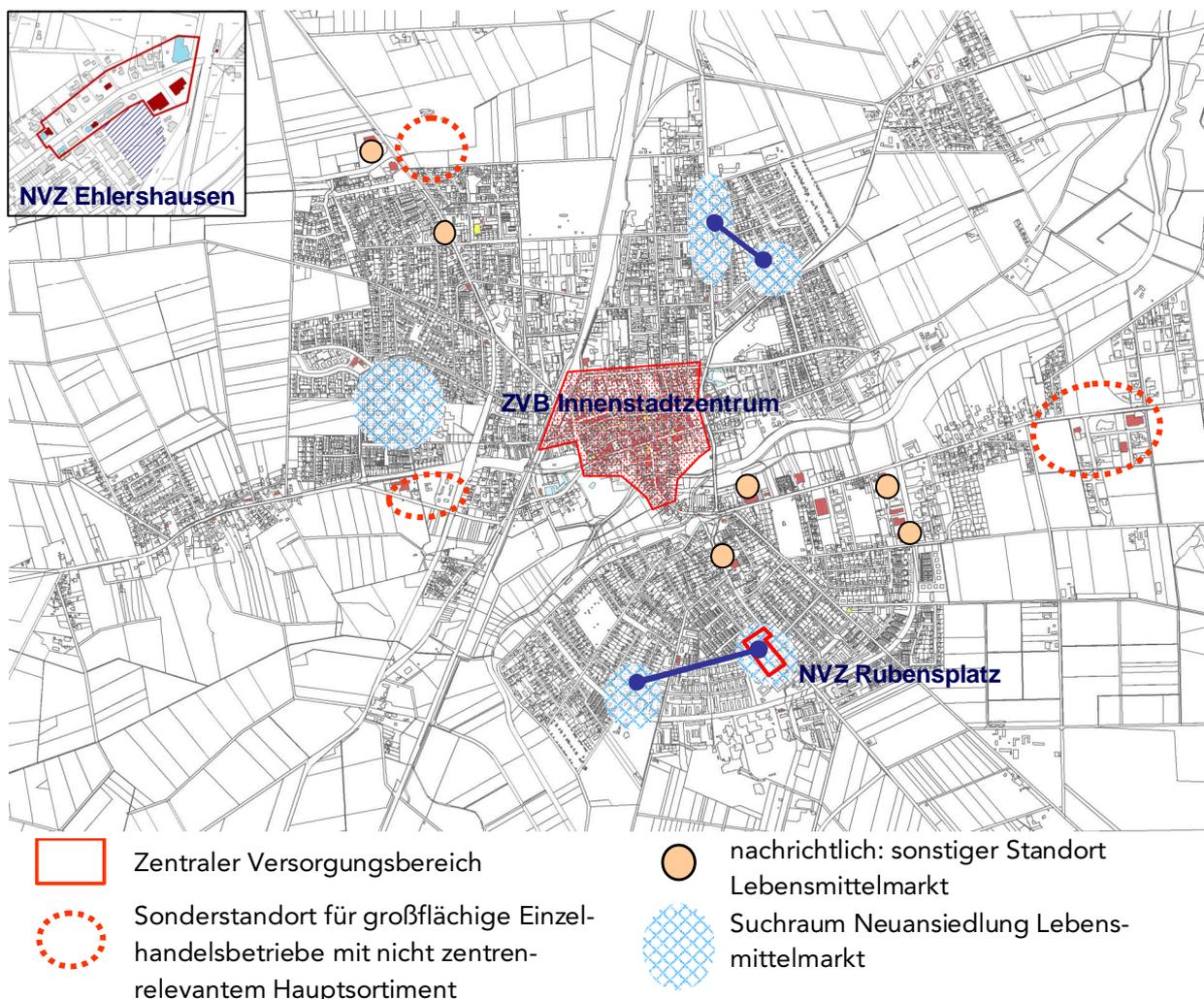
Dritte Priorität sollte die Neuerrichtung eines Lebensmittelmarktes im gekennzeichneten Suchraum in der Weststadt genießen, ebenso im Suchraum nordöstlich der Innenstadt sowie in der Südstadt, sofern das Ansiedlungspotenzial in der Südstadt nicht am Rubensplatz eingesetzt werden kann.

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

5.4.4 Zwischenfazit: das gesamtstädtische Zentren- und Standortkonzept

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

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



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

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

6 Instrumentelles Umsetzungs- und Steuerungskonzept

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

6.1 Die „Burgdorfer Liste“

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

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

In der Konsequenz ist also einerseits die örtliche Angebotsstruktur zu analysieren und zugrunde zu legen. Andererseits können auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in den zentralen Versorgungsbereichen vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen. Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch zu erreichen sein muss. Beide Arten, also die bereits aus dem Bestand zentrenprägenden und die qua Zielperspektive zentrenrelevanten Sortimente, bilden zusammen schließlich die zentrenrelevanten Sortimente der „Burgdorfer Liste“.

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

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

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

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

Abbildung 58: Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten

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

Quelle: eigene Darstellung

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

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

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

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

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

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

Medizinische und orthopädische Geräte	52.32.0	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Geräten	X		
Musikinstrumente und Musikalien	52.45.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien	X		
Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	52.47.1 aus 52.49.9	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln Sonstiger Facheinzelhandel (NUR: Einzelhandel mit Organisationsmitteln für Büro-zwecke)	X		
Schuhe, Lederwaren	52.43	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren	X		
Spielwaren	52.48.6	Einzelhandel mit Spielwaren	X		
Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und Angelbedarf)	52.49.8	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel)	X		
Telekommunikationsartikel	52.49.6	Einzelhandel mit Telekommunikationsendgeräten und Mobiltelefonen	X		
Teppiche (ohne Teppichböden)	aus 52.48.1	Einzelhandel mit Tapeten und Bodenbelägen (daraus nur: Einzelhandel mit Teppichen)	X		
Uhren/Schmuck	52.48.5	Einzelhandel mit Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck	X		
Unterhaltungselektronik	52.45.2	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik und Zubehör	X		
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus nur: Einzelhandel mit Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräten)	X		
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	aus 52.48.2 aus 52.44.6	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (darunter NICHT: Möbel aus Holz, Kork, Flechtwerk oder Korbwaren)	X		

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

Blumen	aus 52.49.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (NUR: Blumen)		X	
Drogerie, Kosmetik/Parfümerie	52.33 aus 52.49.9	Einzelhandel mit Parfümeriewaren und Körperpflegemitteln Sonstiger Facheinzelhandel, anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Waschmitteln für Wäsche, Putz- und Reinigungsmitteln, Bürstenwaren und Kerzen)		X	

Nahrungs- und Genussmittel	52.11.1	<i>Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren, ohne ausgeprägten Schwerpunkt</i>		X	
	52.2	<i>Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren</i>			
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	52.31.0	<i>Apotheken</i>		X	
Zeitungen/Zeitschriften	aus 52.47.2	<i>Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (NUR Fachzeitschriften)</i>		X	
	52.47.3	<i>Einzelhandel mit Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen</i>			
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	52.49.2	<i>Einzelhandel mit zoologischen Bedarf und lebenden Tieren</i>		X	

Nicht zentrenrelevante Sortimente

Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne	aus 52.46	<i>Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus nicht: Garten- und Campingartikel, Kfz- und Fahrradzubehör)</i>			X
	und aus 52.44.3	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Kohle-, Gas- und Ölöfen)</i>			
	und aus 52.48.1	<i>Einzelhandel mit Tapeten und Bodenbelägen (daraus nicht: Einzelhandel mit Teppichen)</i>			
	und aus 52.45.1	<i>Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten und elektrotechnischen Erzeugnissen (daraus nur: anderweitig nicht genannte elektrotechnische Erzeugnisse)</i>			
Bettwaren	aus 52.41.1	<i>Einzelhandel mit Haushaltstextilien (daraus nur: Einzelhandel mit Bettwaren)</i>			X
Elektrogroßgeräte	aus 52.45.1	<i>Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus nur: Elektrogroßgeräte)</i>			X
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 52.44.3	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten)</i>			X
	und aus 52.46.1	<i>Einzelhandel mit Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (daraus nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)</i>			

Möbel	52.44.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln			X
	und aus 52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel (daraus nur: Einzelhandel mit Büromöbeln)			
	und aus 52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Möbel für Garten und Cam- ping)			
	und aus 52.44.6	Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (daraus nur: Einzelhandel mit Korbmöbeln)			
	und aus 52.50.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen			
Pflanzen/Samen	aus 52.49.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (daraus nur: Einzelhandel mit Pflanzen und Saatgut)			X
Kfz-Zubehör	50.30.3	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und - zubehör			X

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

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

6.2 Ansiedlungsleitsätze

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

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

⁷⁶ Vgl. Kuschnerus 2007: Rn. 531

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

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

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

Die in den Ansiedlungsleitsätzen gefassten Steuerungsempfehlungen differenzieren Einzelhandelsbetriebe nach

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

Folgende Ansiedlungsleitsätze werden für Burgdorf empfohlen:

Leitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment zukünftig nur im Innenstadtzentrum

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

Innerhalb des Innenstadtzentrums sollen neue Betriebe oder Betriebserweiterungen primär auf die gekennzeichnete Hauptlage und die Nebenlagen konzentriert werden. Großflächige Einzelhandelsvorhaben sollen wegen ihrer besonderen Bedeutung für das Innenstadtzentrum im gekennzeichneten funktionalen Ergänzungsbereich des Innenstadtzentrums nur

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

dann entwickelt werden, sofern sie eine strategische städtebauliche Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs inklusive seiner Haupt- und Nebenlagen darstellen.

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

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

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

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

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

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

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

Mit Blick auf die vorgenannten Aspekte sind außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Verkaufsflächenobergrenzen für Betriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genuss-

mittel zu empfehlen, die 800 qm nicht überschreiten sollen. Unter Einhaltung eines geringen Randsortimentsumfangs soll für Lebensmittelmärkte eine größere Verkaufsfläche im Einzelfall und bei Anwendung der Kriterien der AG Strukturwandel⁷⁸ möglich sein.

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

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

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

Leitsatz V: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Randsortiment

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zwischenfazit

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

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

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

6.3 Standortbewertungen

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

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

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

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

6.4 Planungsrechtliche Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen

Im Zusammenhang mit den neuen Ansiedlungsleitsätzen für Einzelhandelsvorhaben in Burgdorf sowie einzelnen Standortbewertungen werden durch diesen Leistungsbaustein Empfehlungen für bauplanungsrechtliche Steuerungsstrategien sowie für Musterfestsetzungen zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels ausgesprochen, die sowohl für neu zu

erarbeitende Bebauungspläne als auch für im Einzelfall die Anpassung bestehender älterer Bebauungspläne herangezogen werden können.

Empfohlene bauplanungsrechtliche Steuerungsstrategien

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

Hieraus begründen sich u. a. folgende strategische kommunale Aufgaben

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

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

Allgemeine Hinweise zu den Musterfestsetzungen

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

- dem jeweils individuellen Planerfordernis
- der aktuellen Einzelhandelsbestandsbewertung zu den zentralen Versorgungsbereichen (einschließlich der strukturprägenden Angebotsmerkmale wie etwa das Warenangebot prägende Sortimente und Betriebsgrößen, Stärken und Schwächen usw.)
- der Begründung, warum der Schutz und die Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, der Nahversorgungsstruktur sowie der ergänzenden Sonderstandorte sinnvoll erscheint
- der Lage des Planvorhabens innerhalb des beabsichtigten zukünftigen Zentren-, Standort- und Nahversorgungskonzeptes dieses Einzelhandelskonzeptes
- den Zielen, die mit der Planung verfolgt werden und deren Bezug zum o. g. „Burgdorfer Dreiklang“
- den konkreten städtebaulichen Gründen, aus denen ein bestimmtes Einzelhandelsvorhaben am jeweiligen Standort hinsichtlich Verkaufsflächengröße und Sortimentsstruktur begrenzt werden sollen bzw. aus denen Einzelhandelsvorhaben am jeweiligen Standort vollständig ausgeschlossen werden sollen

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

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

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

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

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

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

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

Empfohlene Musterfestsetzungen

a) Einzelhandelsbetriebe vorbereitende Bebauungsplanfestsetzungen

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

Ggf. Festsetzung zentrenrelevanter Randsortimente gemäß Ansiedlungsleitsatz V:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Einzelhandelsbetriebe ausschließende Bebauungsplanfestsetzungen

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

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

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

7 Schlusswort

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

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

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

Anhang

Orientierungswerte für zentrenrelevante Randsortimente gemäß Ansiedlungsleitsatz V

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

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

Eine Strukturprägung ergibt sich aus drei wesentlichen Faktoren:

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

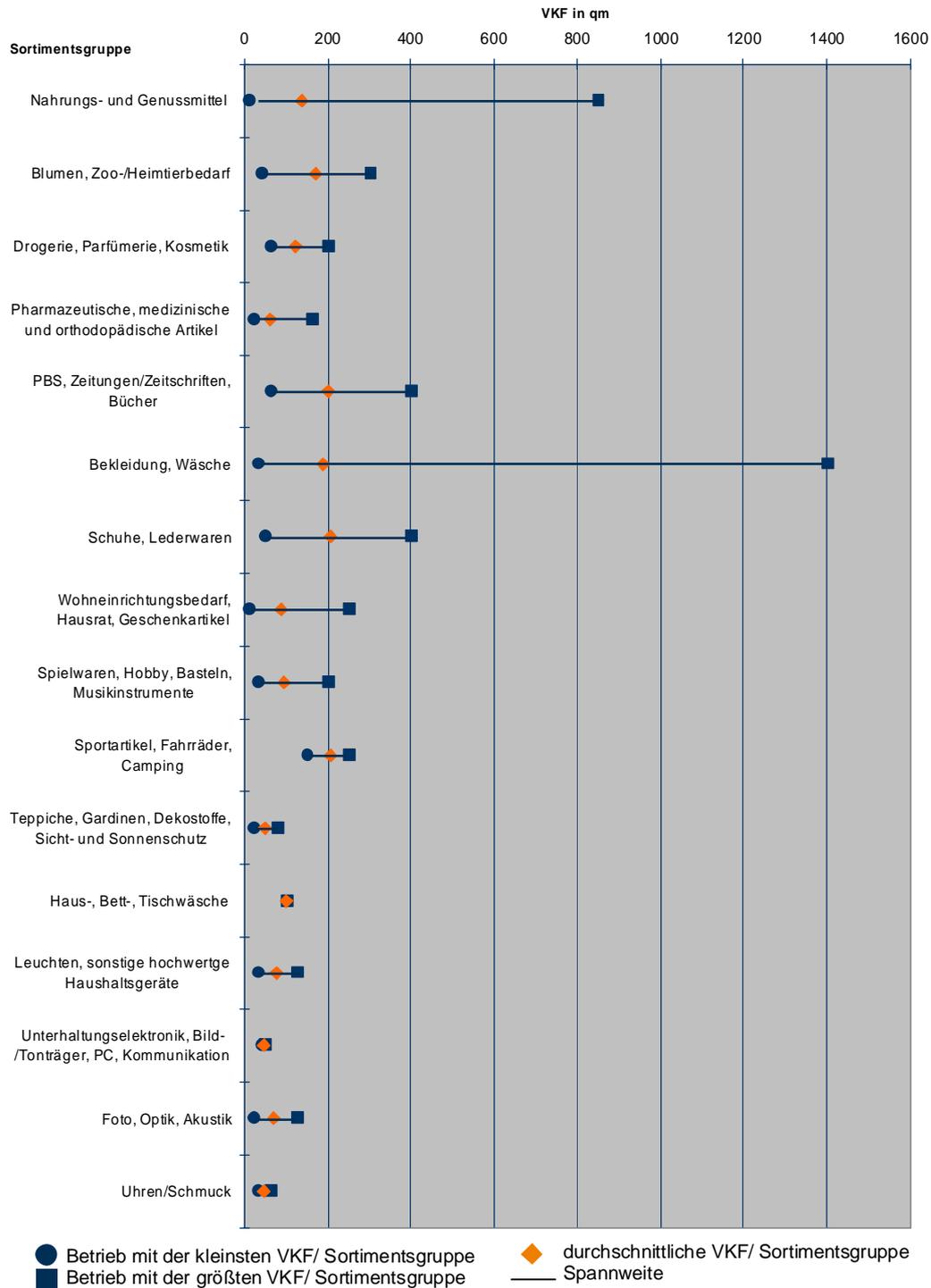
Des Weiteren sind Attraktivität des Hauptsortimentes des zu prüfenden Vorhabens, dessen Standortattraktivität und -umfeld sowie die Entfernung zu den zentralen Versorgungsbereichen in der Herleitung einer sortimentspezifischen Obergrenze in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

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

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

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

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



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

Standortbewertungen (Steckbriefe)

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

Geprüft wurden für den Bereich Innenstadt/Nordost:

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

Geprüft wurden für den Bereich Weststadt:

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

Geprüft wurden für den Bereich Südstadt/ Hülptingsen:

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

Geprüft wurden für den Bereich Ramlingen-Ehlershausen:

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



Prüfstandort 1: Rolandstraße (Innenstadt/Nordost)



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

2 Makrostandort

Lage, Umgebung

Der Standort grenzt direkt an die Nebenlage des Innenstadtzentrums an und ist auch zur Hauptlage nicht weit entfernt.

Verkehrsanbindung, Stellplätze

Die Erschließung des Standorts wird durch die Bahnhofstraße und die Rolandstraße gewährleistet.

Städtebauliche Integration

Städtebaulich-funktional liegt der Prüfstandort im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (funktionaler Ergänzungsbereich).

3 Potenziale für Einzelhandelsnutzungen

Synergien, Zentrenfunktionen

Der Standort stellt aufgrund der Nähe zur Hauptlage und aufgrund der Verbindungsfunktion zwischen Hauptlage und den nordwestlichen Nebenlagen eine Potenzialfläche für die Zentrenenerweiterung dar.

Anbindung zu Wohnorten

Die Mantelbevölkerung wird durch die als Barriere wirkende Bahnlinie teilweise begrenzt.

Handelsseitige Integration

Entlang der Bahnhofstraße sind verschiedene Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe vorhanden.

4 Bewertung

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

Empfehlungen

Der Standort ist als Potenzialfläche zur Zentrenergänzung zu empfehlen.

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

Prüfstandort 2:

REWE / Vor dem Celler Tor

(Innenstadt/Nordost)

**1 Mikrostandort**

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

2 Makrostandort**Lage, Umgebung**

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

Verkehrsanbindung, Stellplätze

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

Städtebauliche Integration

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

3 Potenziale für Einzelhandelsnutzungen**Synergien, Zentrenfunktionen**

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

Anbindung zu Wohnorten

Im Norden, Nordosten und Osten grenzen größere Wohngebiete an.

Handelsseitige Integration

Südlich grenzt lediglich ein leer stehendes Ladenlokal an, das in eine Neuentwicklung einbezogen werden könnte. Nennenswerter Handelsbesatz findet sich erst am Hindenburgwall.

4 Bewertung

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

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

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

Prüfstandort 3:

Nördlich Schützenplatz

(Innenstadt/Nordost)

**1 Mikrostandort****Grundstücksmerkmale**

Hintere Grundstücksbereiche im Innenstadtzentrum

Planungsrecht

Teilweise einfacher B-Plan, teilweise unbeplant

Verwertungsinteressen

Es bestehen ergänzende Verwertungsinteressen der Eigentümer.

2 Makrostandort**Lage, Umgebung**

Der Standort liegt zwischen der Hauptlage (obere Marktstraße) des Innenstadtzentrums und dem Schützenplatz.

Verkehrsanbindung, Stellplätze

Die Verkehrserschließung entspricht üblichen Merkmalen von Hinterlandgrundstücken, wenngleich am Schützenplatz Stellplatzpotenzial vorhanden ist.

Städtebauliche Integration

Städtebaulich-funktional liegt der Prüfstandort im zentralen Versorgungsbe- reich Innenstadt (funktionaler Ergänzungsbereich).

3 Potenziale für Einzelhandelsnutzungen**Synergien, Zentrenfunktionen**

Der Standort stellt aufgrund der Nähe zur Hauptlage und aufgrund der Verbindungs- funktion zum Wochenmarkt eine Potenzialfläche für die Zentren- erweiterung dar.

Anbindung zu Wohnorten

Der Standort liegt zentral im Stadtgebiet.

Handelsseitige Integration

Entlang der unmittelbar benachbarten Marktstraße ist ein dichtes und vielfäl- tiges Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot vorhanden.

4 Bewertung

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

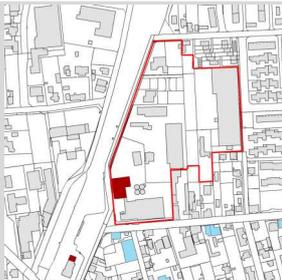
Empfehlungen**Der Standort ist als Potenzialfläche zur Zentrenergänzung nachgeordnet zu empfehlen.**

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



Prüfstandort 4: Raiffeisengelände

(Innenstadt/Nordost)



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

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

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

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

3 Potenziale für Einzelhandelsnutzungen

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

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

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

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

Empfehlungen

Eine Einzelhandelsentwicklung ist nicht primär zu empfehlen.

Zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente sollten an diesem Standort nicht angesiedelt werden, da einerseits Synergieeffekte zur Stärkung des Innenstadtzentrums nicht anzunehmen sind und andererseits keine positive Effekte auf die Nahversorgung zu erwarten sind.

Nicht zentrenrelevante Sortimente könnten zwar erwogen werden, sofern sie städtebaulich attraktiv eingebunden werden. Für großflächige Betriebe werden allerdings im Rahmen dieses Einzelhandelskonzeptes alternative Standorte primär empfohlen. Außerdem bleibt abzuwarten, ob Anbieter solcher Sortimente die Lage an der Gartenstraße gegenüber Standorten wie dem Gewerbegebiet Hülptingsen oder Nordwest bevorzugen.

Die Nähe zu Bahnhof und Busbahnhof beinhaltet ein hohes Potenzial für eine künftige Entwicklung als Büro- und Dienstleistungsstandort.



Prüfstandort 5:

Dreieck Sorgenser Straße

(Innenstadt/Nordost)



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

2 Makrostandort

Lage, Umgebung

Der Standort liegt am nordöstlichen Stadtrand.

Verkehrsanbindung, Stellplätze

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

Städtebauliche Integration

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

3 Potenziale für Einzelhandelsnutzungen

Synergien, Zentrenfunktionen

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

Anbindung zu Wohnorten

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

Handelsseitige Integration

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

4 Bewertung

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

Empfehlungen

Eine Einzelhandelsentwicklung ist für nahversorgungsrelevante Sortimente im Sinne des Leitsatzes III zu empfehlen.

- Der Standort könnte bislang mit Nahversorgungsangeboten unterversorgte Gebiete im Nordosten der Kernstadt (vgl. Nahversorgungsanalyse) bedienen.
- Eine Ansiedlung wäre auf einen Betrieb mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und unter Anwendung des Ansiedlungsleitsatzes III zu beschränken, ggf. ergänzt um Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckerei, Fleischerei). Weitere einzelhandelsnahe Nutzungen sollten nicht angesiedelt werden, um eine Koppelungsattraktivität des Standorts zulasten des Zentrums zu vermeiden.
- Eine Schädigung von Nahversorgungsbetrieben im Zentrum ist unter diesen Rahmenbedingungen nicht anzunehmen.
- Sofern dieser Standort wie beschrieben entwickelt wird, sollte bei darüber hinausgehenden Nahversorgungsansiedlungen im Nordosten der Kernstadt deren Auswirkungen auf das Zentrum einzelfallbezogen geprüft werden.



Prüfstandort 6: An der Mösch / B 188

(Weststadt)



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

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

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

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

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



Prüfstandort 7: Norderneystraße (Weststadt)



1 Mikrostandort

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

2 Makrostandort

Lage, Umgebung	Zentrale Lage in der Weststadt, zu allen Seiten umgeben von Wohnbebauung.
Verkehrsanbindung, Stellplätze	Günstige Erschließung durch die Mönkeburgstraße. Stellplätze gut situiert. ÖPNV-Anbindung durch Haltestelle unmittelbar gegeben.
Städtebauliche Integration	Bis zum Auszug des Ankerbetriebs PLUS war der Standort als integrierter Nahversorgungsstandort zu bewerten.

3 Potenziale für Einzelhandelsnutzungen

Synergien, Zentrenfunktionen	Ein Ärztezentrum im Hauptgebäude sowie Bankdienstleistungen ergänzen die noch vorhandenen Einzelhandelsangebote.
Anbindung zu Wohnorten	Hinsichtlich zu erreichender Mantelbevölkerung optimale Lage innerhalb der Weststadt.
Handelsseitige Integration	Begrenztes Nahversorgungsangebot zurzeit durch Apotheke, Sanitätsfachgeschäft sowie Lebensmittelhandwerk noch vorhanden.

4 Bewertung

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

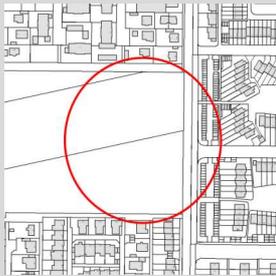
Empfehlungen

Eine Nachfolgenutzung ist für nahversorgungsrelevante Sortimente im Sinne des Leitsatzes III zu empfehlen.

- Eine bauliche Erweiterung der Hauptverkaufsfläche ist kaum möglich.
- Der Standort dürfte mittel- bis langfristig unter dem Fehlen des bisherigen Ankerbetriebes leiden. Eine sinnvolle Nachnutzung sollte sich auf nahversorgungsrelevante Hauptsortimente im Sinne des Ansiedlungsleitsatzes III beschränken. Auch während der Zwischennutzungsphase sollten zentrenrelevante Sortimente nicht angeboten werden (vgl. Ansiedlungsleitsatz I).
- Hinsichtlich der Konkurrenz- und Standortstruktur kommen neben einem Getränkemarkt u. a. auch ein Drogerie- oder Reformmarkt oder ein Bioladen als Nachfolgenutzung in Betracht.
- Falls sich ein Vollversorger in der Weststadt unter Würdigung weiterer Prüfstandorte nicht mehr ansiedeln ließe, dann könnte die entstandene Nahversorgungslücke durch einen Kleinflächenanbieter (convenience-store) gefüllt werden.



Prüfstandort 8: „Schulbaufläche“ Mönkeburgstr. (Weststadt)



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

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

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

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

3 Potenziale für Einzelhandelsnutzungen

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

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

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

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

Empfehlungen

Eine Entwicklung mit einem Lebensmittelmarkt ist zu empfehlen.

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



Prüfstandort 9: Lippoldstraße

(Weststadt)



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

2	Makrostandort	
	Lage, Umgebung	Den Standort kennzeichnet die Nähe zum ehemaligen PLUS-Standort Nordeystraße (Prüfstandort 7).
	Verkehrsanbindung, Stellplätze	Das Grundstück ist bezogen auf potenzielle sowie vorhandene Einzelhandelsnutzungen über die Lippoldstraße nicht ausreichend in das gesamtstädtische Straßennetz eingebunden („3. Reihe“).
	Städtebauliche Integration	Städtebaulich-funktional liegt der Prüfstandort in sonstiger städtebaulich integrierter Lage außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche.
3	Potenziale für Einzelhandelsnutzungen	
	Synergien, Zentrenfunktionen	Eine Schule, ein Kindergarten sowie ein Bankterminal angrenzend vorhanden.
	Anbindung zu Wohnorten	Lage inmitten der Weststadt, eine potenzielle Mantelbevölkerung ist daher vorhanden.
	Handelsseitige Integration	Nachfolgenutzung der Discounterimmobilie erfolgt heute auf Teilflächen durch einen Getränkemarkt und einen Pizzabringdienst; weitere Teile stehen leer.
4	Bewertung	Für den Einzelhandel ist dieser Standort trotz der guten siedlungsräumlichen Integration aufgrund der Entfernung zum klassifizierten Straßennetz und benachbarter, auf zusätzlichen Verkehr sensible reagierende Nutzungen nicht ausreichend geeignet.

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

Prüfstandort 10: Gewerbegebiet Northwest (Weststadt)



1 Mikrostandort	
Grundstücksmerkmale	Unbebaute Flächen östlich des Verbrauchermarktes
Planungsrecht	Flächennutzungsplan: gewerbliche Bauflächen; B-Plan in Vorbereitung
Verwertungsinteressen	Entwicklungsabsicht der Stadt im Rahmen der Weststadterweiterung.

2 Makrostandort	
Lage, Umgebung	Lage am nördlichen Rand der Weststadt im neu zu entwickelnden Gewerbegebiet Northwest.
Verkehrsanbindung, Stellplätze	Lage an der Schillerslager Landstraße (innerstädtische und überörtliche Hauptverkehrsstraße) und der künftigen B 188 n.
Städtebauliche Integration	Aufgrund der Randlage nicht umfassend integriert.

3 Potenziale für Einzelhandelsnutzungen	
Synergien, Zentrenfunktionen	Zurzeit keine Zentrenfunktionen vorhanden. Geplant ist die Entwicklung eines größeren Gewerbegebietes zwischen der Weststadt und der B 188 n.
Anbindung zu Wohnorten	Ein Bezug zur Weststadt ist gegeben.
Handelsseitige Integration	Das Burgdorf-Carré (Weserstraße) hält Angebote des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs vor. Derzeit noch keine Kennzeichnung als Fachmarktstandort im Regionalen Raumordnungsprogramm.

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

Empfehlungen	<p>Als Sonderstandort für nicht zentrenrelevante Sortimente im Rahmen des Leitsatzes IV zu empfehlen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Auch nicht zentrenrelevante Sortimente können deutlich zur Angebotsverbesserung im Innenstadtzentrum beitragen. Ihre Ansiedlung sollte daher primär dort geprüft werden. - Insbesondere für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sollten gesamtstädtisch ergänzende Standorte angeboten werden. Das Gewerbegebiet Hülptingsen etwa zeichnet sich bereits als solches auch im mittelzentralen Verflechtungsbereich aus. - Hiermit kann ein Sonderstandort für großflächige Einzelhandelsbetriebe westlich der Bahn angeboten werden, wenn die Prinzipien der aus Kundensicht positiv bewerteten Standortbündelung und der Ansiedlungsleitsatz IV damit verbunden werden. Eine Abstimmung mit dem Regionalen Raumordnungsprogramm wäre erforderlich. - Gerade die verkehrliche Lagegunst macht diesen Standort für absatzwirtschaftlich ermittelte Ansiedlungsspielräume nicht zentrenrelevanter Sortimente interessant, wenngleich mit dessen Entwicklung aufgrund der Agglomerationswirkung eine begrenzte zusätzliche Bereicherung des vorhandenen Einzelhandelsangebotes aus Kundensicht wahrgenommen werden könnte.
---------------------	--



Prüfstandort 11:

Rubensplatz

(Südstadt)



1 Mikrostandort

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

2 Makrostandort

Lage, Umgebung Umgebende Wohnbebauung und Schulflächen. Entfernung zum Innenstadtzentrum rd. 1 km.

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

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

3 Potenziale für Einzelhandelsnutzungen

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

Anbindung zu Wohnorten Optimale Lage des Standorts innerhalb der Mantelbevölkerung der Südstadt.

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

4 Bewertung

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

Empfehlungen

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

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



Prüfstandort 12: Uetzer Straße / Duderstädter Weg (Südstadt)



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

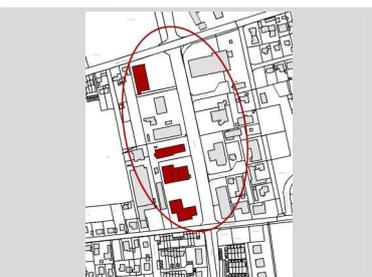
2	Makrostandort	
	Lage, Umgebung	Makroräumlich gemischt mit Gewerbe, Wohnen und einzelnen Einzelhandelsbetrieben genutztes Gebiet. Entfernung zur Innenstadt rd. 800 m.
	Verkehrsanbindung, Stellplätze	Lage an der östlichen Ortseinfahrt unmittelbar an der B 188.
	Städtebauliche Integration	Städtebaulich-funktional liegt der Prüfstandort in sonstiger städtebaulich integrierter Lage außerhalb der Zentren.
3	Potenziale für Einzelhandelsnutzungen	
	Synergien, Zentrenfunktionen	Synergien zum Zentrum und zum derzeitigen Einzelhandelsstandort Ostlandring sind aufgrund der Distanzen nicht gegeben.
	Anbindung zu Wohnorten	Südlich des Standortes grenzen Wohngebiete der Südstadt an.
	Handelsseitige Integration	Der Standort ist benachbart zu zwei größeren Einzelhandelsbetrieben an der Uetzer Straße.

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

Empfehlungen	<p>Eine Einzelhandelsentwicklung ist nicht primär zu empfehlen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Für eine Verbesserung der teils unzureichenden Nahversorgung in der Südstadt (vgl. Nahversorgungsanalyse) würde eine Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes hier keinen Nutzwert erwirken, da die nordöstliche Südstadt bereits gut versorgt wird. Vielmehr würde die Ansiedlung an diesem Standort frequenzbringende Lebensmittelmärkte im Zentrum gefährden. - Kleinflächige nicht zentrenrelevante Sortimente könnten zugelassen werden, sofern sie nicht primär im Innenstadtzentrum zu dessen Stärkung beitragen können. Großflächige nicht zentrenrelevante Sortimente sollten – sofern nicht im Innenstadtzentrum – an den Prüfstandorten 14 und 10 bzw. 6 gebündelt werden. Als Alternativen zum Einzelhandel kommen neben Wohnungsbau auch Handwerks-/Gewerbebetriebe (ggf. mit betriebsbezogenen Ausstellungsräumen gem. Leitsatz VI) in Frage. - Insgesamt sollte entlang der Uetzer Straße ein Standortumbau erfolgen: Reduktion der nahversorgungsrelevanten Sortimente (außer im für die Nahversorgung wichtigen Edeka-Verbrauchermarkt), Reduktion bis hin zum Ausschluss der zentrenrelevanten Sortimente gem. Leitsätze I, IV und V.
---------------------	--



Prüfstandort 13: Ostlandring (Südstadt)



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

2 Makrostandort

Lage, Umgebung Entfernung zur Innenstadt rd. 1 km. Überwiegend gewerblich genutztes Gebiet, nur im Süden grenzen nennenswerte Wohngebiete unmittelbar an.

Verkehrsanbindung, Stellplätze Lage an der östlichen Ortseinfahrt unmittelbar an der B 188 sowie Erschließung durch den Ostlandring.

Städtebauliche Integration Städtebaulich-funktional liegt der Prüfstandort in nicht integrierter Lage. Lediglich im südlichen Teilbereich teilintegrierte Lage.

3 Potenziale für Einzelhandelsnutzungen

Synergien, Zentrenfunktionen Weitere aus Kundensicht attraktive Koppelungsangebote haben sich bereits angesiedelt, z.B. ein Fitnessstudio.

Anbindung zu Wohnorten Durch die Lage am äußeren Siedlungsrand der Südstadt und westlich der Ortslage Hülptingsen ist der eher autoorientierte Standort nicht gut an die Wohnorte der Bevölkerung angebunden.

Handelsseitige Integration Aufgrund der bereits bestehenden Einzelhandelsbetriebe ergibt sich eine gewisse Koppelungsattraktivität aus Kundensicht.

4 Bewertung

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

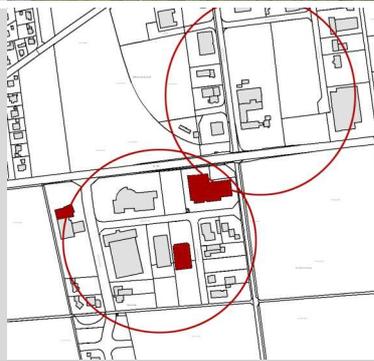
Empfehlungen	<p>Eine Erweiterung des Einzelhandelsbestandes ist nicht zu empfehlen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Für die Nahversorgung bestehen wohnortnahe Standorte. Erweiterungs-/ Verlagerungsabsichten sollten zur Schließung von Nahversorgungsdefiziten und damit zur Ansiedlung in den gekennzeichneten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



Prüfstandort 14:

Gewerbegebiet Hülptingsen

(Hülptingsen)



1 Mikrostandort

Grundstücksmerkmale Typische Gewerbegrundstücke unterschiedlicher Größe.

Planungsrecht B-Plan-Verfahren 8-5/1 (Einzelhandelsabschluss aus Gewerbegebiet).

Verwertungsinteressen Die Stadt strebt den rechtssicheren Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten an.

2 Makrostandort

Lage, Umgebung

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

Verkehrsanbindung, Stellplätze

Lage an der östlichen Ortseinfahrt unmittelbar an der B 188. Leistungsfähige innere Erschließung.

Städtebauliche Integration

Städtebaulich-funktional liegt der Prüfstandort in nicht integrierter Lage.

3 Potenziale für Einzelhandelsnutzungen

Synergien, Zentrenfunktionen

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

Anbindung zu Wohnorten

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

Handelsseitige Integration

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

4 Bewertung

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

Empfehlungen

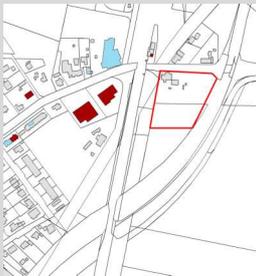
Der Standort ist für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Sortiment zu empfehlen.

- Der Standort kann gemäß der bisherigen Anbieterstruktur als Fachmarktstandort für nicht zentrenrelevante Sortimente im Sinne des Ansiedlungsleitsatzes IV – ergänzt um Leitsätze V und VI – weiterentwickelt werden.
- Gut erschlossene großflächige Standorte für den Handel wie auch für Gewerbe sind „kostbar“ und sollten nicht für kleinere Einzelhandelsbetriebstypen geöffnet werden. Generell ist primär auch bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten die Ansiedlung zunächst in den zentralen Versorgungsbereichen zu deren Angebotsbereicherung anzustreben.
- Eine neue Fachmarktansiedlung kann alternativ zu diesem Standort auch westlich der Bahnlinie empfohlen werden (vgl. Zentren- und Standortkonzept Kapitel 5.4 und Prüfstandorte 10 bzw. alternativ 6).

Prüfstandort 15:

Ehlershausen / B 3

(Ramlingen/Ehlershausen)

**1 Mikrostandort**

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

2 Makrostandort

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

3 Potenziale für Einzelhandelsnutzungen

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

4 Bewertung

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

Empfehlungen**Eine Einzelhandelsentwicklung ist nicht zu empfehlen.**

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

Prüfstandort 16:

Ehlershausen südwestlich Bahnhof

(Ramlingen/Ehlershausen)

**1 Mikrostandort****Grundstücksmerkmale** Als Grünland genutzte Grundstücke.**Planungsrecht** Flächennutzungsplan: Darstellung als Mischgebiet**Verwertungsinteressen** Überlegungen zu einer städtebaulichen Nutzung der Fläche.**2 Makrostandort****Lage, Umgebung**

Der Standort (abgebildeter Kreis) grenzt unmittelbar an das Nahversorgungszentrum Ehlershausen (rechteckige Abgrenzung) an.

Verkehrsanbindung, Stellplätze

Nur mittelbar von der Ramlinger Straße über den Buchenweg oder den Busardweg zu erreichen. Das Areal liegt daher in „2. Reihe“.

Städtebauliche Integration

Städtebaulich-funktional liegt der Prüfstandort in städtebaulich nicht bzw. nur teilintegrierter Lage zwischen Wohngebieten und der Bahnlinie.

3 Potenziale für Einzelhandelsnutzungen**Synergien, Zentrenfunktionen**

Der Standort liegt in räumlicher Nähe zum Bahnhof bzw. Busbahnhof.

Anbindung zu Wohnorten

Westlich grenzen Wohngebiete von Ehlershausen an.

Handelsseitige Integration

Synergien zum bestehenden Einzelhandelsschwerpunkt im Nahversorgungszentrum könnten sich bei entsprechender fußläufiger Verknüpfung ergeben.

4 Bewertung

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

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

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

Glossar

Betriebsform (Betriebstyp)

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

Bindungsquote

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

Business Improvement District (BID)

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

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

Einzelhandel

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

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

einzelhandelsrelevante Nachfrage

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

Fabrikladen (Factory Outlet)

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

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

Fachdiscounter

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

Fachgeschäft

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

Fachmarkt

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

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

Factory-Outlet-Center (FOC)

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

Grenzrentabilität

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

Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG)

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

Innenstadtzentrum (IZ)

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

Katalogschauraum

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

Kaufhaus

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

Kaufkraft

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

Kaufkraftbindung

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

Kaufkraftkennziffer

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

Lebensmitteldiscounter

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

Nahversorgungszentrum (NVZ)

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

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

Nebenzentrum (NZ)

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

SB-Warenhaus

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

Sortiment

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

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

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

städttebaulich integrierte Lage (siL)

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

Städtebaulich nicht integrierte Lage (niL)

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

Supermarkt

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

Trading down Prozess

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

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

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

Umsatz

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

Urban Entertainment Center (UEC)

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

Verbrauchermarkt

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

Warenhaus

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

WZ 2003

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

Zentraler Versorgungsbereich

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

Zentralität

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

Literatur und sonstige Quellen

Literatur und Handelsfachdaten

BBE (2006): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2006. Köln

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Region Hannover (2003): Nahverkehrsplan 2003

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

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

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

Stadt Burgdorf (2004): Weiterführung Umbaukonzept Innenstadt

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

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

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

Sonstige Quellen

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

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

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

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

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

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

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

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

Website Samtgemeinde Wathlingen 2007: Geschichte und Einwohnerentwicklung:

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

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

Website Stadt Celle 2007: Stadtportrait/Celle in Zahlen:

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