

## **Ergebnisse der Beteiligungsverfahren zum Entwurf des Einzelhandelskonzeptes**

Nach einer ersten Vorstellung und Beratung des Einzelhandelskonzeptes in den Gremien der Stadt Burgdorf im Oktober/November 2018 wurde der Entwurf des Einzelhandelskonzeptes vom 26.11.2018 bis zum 10.12.2018 öffentlich ausgelegt. Parallel erfolgte mit Schreiben vom 14.11.2018 eine Beteiligung von Behörden und Nachbarkommunen. Nachfolgend werden die eingegangenen Anregungen wiedergegeben und beantwortet. Die Beantwortung erfolgt in Abstimmung mit der GMA.

### **Ortsrat Ehlershausen am 06.11.2018:**

**Einwand:** Ein Mitglied des Orsrates regte an, bei den im Konzept genannten Entwicklungspotentialen und Zielen für den Ortsteil mehr Spielraum walten zu lassen. Sollte z.B. ein textilverarbeitendes Unternehmen im Ortsteil die Einrichtung eines Outlets wünschen, sei diese Ansiedlung wegen des zentrenrelevanten Kernsortiments nach dem Einzelhandelskonzept nicht vorgesehen. So etwas dürfe aber nicht von vornherein ausgeschlossen werden. Die Ortsratsmitglieder stimmten seiner Auffassung zu.

**Antwort:** Im Nahversorgungszentrum Ehlershausen liegt der Schwerpunkt auf Betrieben der Nahversorgung. (Großflächige) Textilmärkte sollten hier nicht angesiedelt werden, da diese für die Funktionsfähigkeit der Innenstadt sehr wichtig sind und dort zu Kopplungs- und Verbundeinkäufen führen.

Ein Outlet, welches an ein textilverarbeitendes Unternehmen angegliedert ist, muss im Einzelfall überprüft werden. Der Schwerpunkt der Flächenbelegung wäre dann reine Produktion und der geringste Teil Verkauf. Sofern nur ein geringer Teil der Fläche, also deutlich unter der Großflächigkeit für ein Outlet vorgesehen wäre, wäre dies wahrscheinlich noch vertretbar.

### **Stellungnahme SG Wathlingen vom 19.11.2018:**

**Einwand:** „Wathlingen hat momentan drei Supermärkte – nicht zwei – und am 07.12.2018 öffnet ein vierter. Nienhagen hat auch statt zwei Supermärkten drei. Adelheidsdorf hat statt 12 Supermärkten null, aber einen Dorfladen“.

**Antwort:** Diese Einwände beziehen sich auf Tabelle 8, welche die Ergebnisse der Kundenbefragung vor den Supermärkten und Lebensmitteldiscountern in Burgdorf aufzeigt. Zum Befragungszeitpunkt kauften 12 Kunden aus Adelheidsdorf in den Burgdorfer Supermärkten ein. Diese Aufstellung hat nichts mit der Anzahl von Supermärkten bzw. Discountern in der SG Wathlingen zu tun.

### **Stellungnahme eines in der Hannoverschen Neustadt ansässigen Einzelhandelsbetreibers vom 10.12.2018:**

**Einwand:** „Bestandsaufnahme (Seite 38): Tchibo und Depot sind in Burgdorf nicht als innerstädtisches Fachgeschäft vertreten.“

**Antwort:** Hier ist in der textlichen Fassung ein Fehler unterlaufen, im Einzelhandelsbestand sind diese Betriebe nicht enthalten. Dieser Fehler wurde korrigiert.

**Einwand:** „Standortbereich Ostlandring:

Das Einkaufszentrum Ostlandring wurde 1997/98 durch die Stadt Burgdorf mit einer Gesamtfläche von 3.099 m<sup>2</sup> ohne Rechtsgrundlage entwickelt und genehmigt obwohl der Bebauungsplan dort ein Gewerbe- und Mischgebiet vorsah und nicht ein Kerngebiet oder Sondergebiet.

Geplant ist nun mit dem Projekt Aue Süd eine Weiterentwicklung des nicht integrierten Standorts unter Einbezug zentrenrelevanter Sortimente, Ärzte und Dienstleister.

Aue Süd steht im Widerspruch zum Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2017 und des Regionalen Raumordnungsprogramms Raum Hannover 2016 – hier insbesondere Integrationsgebot und Beeinträchtigungsverbot.

- Standort ist nicht integriert
- Standort beeinträchtigt die Innenstadt.“

**Antwort:** Dieser Standortbereich wird im Bestand insbesondere durch die beiden vorhandenen Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl geprägt, welche u. a. eine quartiersnahe Versorgungsfunktion für Wohnquartiere<sup>1</sup> im südöstlichen und südlichen Stadtgebiet übernehmen. Der Standortbereich weist einen direkten Wohngebietsbezug auf, sodass der Standort integriert ist. Dies wurde im Vorfeld der Berichterstellung mit Vertretern der Region Hannover besprochen, die diese Meinung teilten.

Das Beeinträchtigungsverbot bezieht sich auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche, wie z. B. einer Innenstadt. Im Rahmen einer für die Erneuerung und Erweiterung des Standorts noch zu erstellenden Auswirkungsanalyse werden sämtliche Gebote der Landes-Raumordnung noch überprüft, so auch das Beeinträchtigungsverbot. Eine erste Vorprüfung hat ergeben, dass das Projekt Aue Süd den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt nicht beeinträchtigt.

**Einwand:** „Bereits die Ausweisung der Gewerbeflächen Nordwest (E-Center, Expert, Rossmann, Ärzte, u. a.) hat zu sinkender Attraktivität und einem erheblichen Frequenzverlust in der Innenstadt geführt:

Abwanderung aus der Innenstadt: Expert, Cramer und VGH Wesche. In der Zwischenzeit haben den Geschäftsbetrieb u. a. geschlossen: C&A, Aldi, CBR (früher Ahrens), Ulrich Schmidt (Spielwaren, Waffen), Edelings night & day, Feine Handlungsgalerie Trauthwein, Lifestyle, Vivamoda, Prisma, Mode von Lingsheim, Parfümerie Lehmann-Rentsch, Scan Dekor, Deutsche Bank, Möbel Beinsen, Hairkiller, Foto Eisenbach, Mercado, Sannemann, Dresdner Bahn, Florelei, Fehling Company und viele mehr.

Die Folge: Eine Nachvermietung kann nur auf niedrigem Niveau (Tedi, Mäc Geiz, Telefonladen, Fingernägel, etc.) erfolgen oder die Flächen bleiben anschließend leer.

Der Weg um Burgdorf herum auf der Umgehungsstraße ist einfach. Die Zufahrt in die Innenstadt ist mühsam, Parkflächen sind schlecht organisiert und oft umständlich erreichbar. Einwohner und Besucher ärgern sich über Parkgebühren und teilweise unfreundliche Kontrolleure.“

**Antwort:** Wie in anderen Innenstädten zeigt sich auch in der Burgdorfer Innenstadt ein Verlust an inhabergeführten Fachgeschäften, insbesondere aus dem Bekleidungssektor. Zu diesen Aufgaben tragen unterschiedliche Gründe, wie z. B. fehlende Nachfolger, Miethöhe, zunehmender Anteil des Onlinehandels, bei. Begründet wird die Aufgabe von Ladenlokalen auch durch den Zuschnitt der Ladenlokale bzw. fehlende Erweiterungsmöglichkeiten. Dies betrifft z. B. auch die

---

<sup>1</sup> Hier leben zusammen über 8.500 Einwohner.

geschlossene Aldi-Filiale an der Marktstraße. Eine ganz andere Entwicklung als angeführt, zeigt die Nachbelegung der Fläche von C&A durch woolworth.

**Einwand:** „Ein zweiter Versorgungskern für Burgdorf ist nicht wünschenswert!

Am nicht integrierten Standort Ostlandring muß daher die Devise gelten: Nahversorgung ja (Lebensmittel!) – aber kein weiterer zentraler Versorgungsbereich mit innenstadtrelevanten Sortimenten und Dienstleistern! Vergleiche hierzu auch CIMA (13.11.2006; Seite 80):

*„Bezüglich der weiteren Einzelhandelsentwicklung ist festzuhalten, dass keine weiteren Sortimentsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten als Kernsortiment im Außenbereich angesiedelt werden sollten, die die Innenstadt weiter unter Druck setzen würden. Dies trifft auch für die noch bestehenden Flächenpotenziale im Bereich des Ostlandrings zu, die lt. Aussagen der Stadtverwaltung noch existieren. Hier sollte insbesondere die Ansiedlung weiterer Lebensmitteldiscounter verhindert werden.“*

Die Zielrichtung „Erhalt einer attraktiven Innenstadt mit Aufenthaltsqualität und Flair“ spiegelt das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept in der jetzt vorgestellten Version leider nicht wider!

**Antwort:** Grundsätzlich ist anzumerken, dass mit der Neustrukturierung des Standortes am Ostlandring **keine** Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der Innenstadt **neu angesiedelt** werden sollen. Vielmehr handelt es sich um die Erneuerung und Erweiterung von Lebensmitteldiscountern und die Verlagerung eines Supermarktes, welcher bereits seit Jahrzehnten in der Uetzer Straße vertreten ist. Zudem soll der am Ostlandring vorhandene Bekleidungsfachmarkt Takko geschlossen werden.

Trotz der Festlegung als Nebenzentrum soll der Bereich am Ostlandring dem Hauptzentrum Innenstadt deutlich untergeordnet bleiben. Betriebe mit aperiodischem zentrenrelevantem Kernsortiment sollen in dem Nebenzentrum die Ausnahme bleiben.

### **Stellungnahme der Region Hannover vom 11.12.2018**

**Anregung:** „Die Stadt Burgdorf verzeichnet insbesondere in der Kernstadt städtebauliche Veränderungen durch verschiedene Projekte der Innenentwicklung. Gleichzeitig vollziehen sich im Bereich des Einzelhandels weitere Veränderungen als Ausdruck des sich fortsetzenden Strukturwandels. Insbesondere im Bereich der Lebensmittelversorger verzeichnen wir in der Region Hannover aktuell eine starke Dynamik und Veränderungstendenzen. Gestiegene Anforderungen an die Breite und Tiefe des Sortiments sowie weitere betriebswirtschaftliche Aspekte zur Effizienzsteigerung bedingen Steigerungen bei den Verkaufsflächen pro Betrieb und in der Folge auch Straffungen des Versorgungsnetzes durch Schließung von Filialen. Dies hat sich wiederholt auch in der Vergangenheit ereignet, allerdings stehen wir heute gleichzeitig vor den Herausforderungen des demografischen Wandels.

Die Sicherung der Nahversorgung ist dabei von großer Bedeutung. Im Einzelhandelskonzept der Stadt Burgdorf nimmt dieses Thema daher auch einen besonderen Stellenwert ein. Dies ist sehr zu begrüßen, da die räumliche Verteilung und Organisation der Einzelhandelsnahversorgung insbesondere mit Gütern des täglichen Bedarfs weitreichende Folgen für die Lebensqualität des Einzelnen und für die Attraktivität einer Stadt als Wohn- und Arbeitsort hat. In diesem Zusammenhang möchte ich daher anregen, dass zusätzlich zu dem gewählten 1000 m-Radius als Maßstab zur Beurteilung einer ausreichenden Nahversorgung auch ein 500 m- bzw. 350 m-Radius für eine fußläufige Distanz mit in die Betrachtung einbezogen wird. Der Wert von 1.000 m als maximale Distanz für einen fußläufigen Einzugsbereich ist als grobe Rahmensetzung für die Beurteilung einer ausgewogenen Nahversorgungsfunktion eines großflächigen Lebensmittelmarktes zu verstehen. Dies ist jedoch keine Vorgabe (s. Seite 24,

letzter Satz) der Landesplanung i. e. S. (Ziel der Raumordnung). Im dichter besiedelten Bereich des Mittelzentrums Burgdorf (Kernstadt mit Heeßel und Hülptingsen) dürften die Anforderungen an eine als ausreichend zu bewertende Nahversorgung höher liegen – also die Distanz niedriger.“

**Antwort:** Das Landes-Raumordnungsprogramm zielt bei einem sog. nicht-raumbedeutsamen Vorhaben ebenfalls auf einen fußläufigen Nahbereich von max. 10 Gehminuten ab. Hierbei erfolgt keine Differenzierung zwischen verdichteten und weniger verdichteten, also ländlichen Räumen. Insofern halten wir den fußläufigen Nahbereich (10 Minuten Laufdistanz) als Beurteilungsgrundlage für die Nahversorgung für ausreichend.

**Einwand:** „Da eine lückenlose Abdeckung aller Wohnquartiere jedoch aus städtebaulichen und praktischen Gründen unrealistisch ist, ist der Ansatz einer räumlichen Konzentration in Form eines „Nahversorgungszentrums“ – unter der Voraussetzung einer guten Erreichbarkeit auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln – nachvollziehbar. Allerdings dürfte das neue Nahversorgungszentrum Südstadt aufgrund des Einzelhandelsbesatzes mit 2 Lebensmittel-discountern und weiteren Fachmärkten sowie einer Verkaufsfläche von knapp über 3.500 m<sup>2</sup> über die Funktion eines klassischen Nahversorgungszentrums hinaus gehen. Im Zuge der angesprochenen Verlagerungsabsicht eines Lebensmittelmarktes (E-Center) kämen weitere 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche hinzu. Es handelt sich vielmehr um ein Nebenzentrum, welches den Burgdorfer Versorgungskern (zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“) vorrangig hinsichtlich des periodischen Bedarfs ergänzen soll. Es sind dort aber auch Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten aperiodischen Kernsortiment ansässig. Eine neutrale Benennung als „Versorgungszentrum Südstadt“ wäre aus Sicht der Regionalplanung daher zutreffender.“

**Antwort:** Der Anregung wurde gefolgt.

**Anregung:** „Hinsichtlich der Entwicklungsperspektive wäre außerdem zu empfehlen, diesen aus Sicht der Regionalplanung raumbedeutsamen Versorgungsstandort als zentralen Versorgungsbereich abzugrenzen und festzulegen. Auch wenn der Standort heute nicht alle Merkmale erfüllt, könnte durch die Festlegung als zentraler Versorgungsbereich unterstrichen werden, dass eine städtebaulich integrierte Entwicklung verfolgt werden soll. Durch entsprechende Bauleitplanung sowie ggf. ergänzende Instrumente ließe sich die Entwicklung am zukünftigen Versorgungsstandort Südstadt weiter konkretisieren und entsprechend steuern.“

**Antwort:** Der Entwurf sah bereits eine Festlegung als zentralen Versorgungsbereich 'Nahversorgungszentrum' vor.

### **Stellungnahme der IHK Hannover vom 10.12.2018**

„Wir begrüßen die nach zwischenzeitlich längerer Aussetzung der Arbeit (Beauftragung des Konzepts im Januar 2016) nunmehr zum Abschluss gekommene Aktualisierung des Konzepts mit dem erkennbaren Schwerpunkt auf der Nahversorgung. Auch zu den sehr maßgeblichen Änderungen im Entwurf des Konzepts in Form der erstmaligen Einstufung des Standortbereiches am Ostlandring als Nahversorgungszentrum Südstadt und der Herabstufung des bisherigen perspektivischen Nahversorgungszentrums "Rubensplatz" geben wir Ihnen ein überwiegend positives Feedback.

Ungeachtet dessen weisen wir auf einige Punkte hin, bei denen es im Konzept noch "hakt":

- Für ein "Einzelhandelskonzept" halten wir die Schwerpunktsetzung im Nahversorgungsbereich für zu gewichtig und damit unausgewogen. Ggf. hätte man, wenn die Zielsetzung explizit die Betrachtung der Nahversorgungssituation hätte sein sollen,

statt einer als "Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts" bezeichneten Ausarbeitung ein "Nahversorgungskonzept" beauftragen sollen. Im Vergleich zu dem Konzept aus 2007 bleibt dieses Konzept in nahezu allen inhaltlichen Punkten viel stärker "an der Oberfläche".

- Bei den Strukturen und Inhalten der Skizzierung der Nachfragesituation und der Bestandsaufnahme des ansässigen Einzelhandels sowie dessen Bewertung treten aus unserer Sicht einige Lücken und eigenwillige Zuordnungen auf.
- Zur Sortimentsliste haben wir einzelne kleine Anmerkungen.
- Zur Klärung möglicher Potenziale der Erweiterung und Ansiedlung empfehlen wir in Abstimmung mit der Region Hannover den mittelzentralen Kongruenzraum für den aperiodischen Bedarf begründet und nachvollziehbar auf der Basis von konkreten Kriterien abzugrenzen.
- Die Zusammenhänge im Kontext mit der Neuausweisung des Nahversorgungszentrums Südstadt sind deutlich zu wenig transparent und nachvollziehbar formuliert.
- Zur Verdeutlichung der Grundsätze und Regelungen bei Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben in Burgdorf sollte eine Ansiedlungs- und Erweiterungsmatrix mit sehr klar und übersichtlich formulierten Regeln aufgestellt werden.

Zudem geben wir Ihnen einzelne redaktionelle Hinweise an die Hand.

Es folgen nun die Hinweise im Detail:“

## **I. Grundlagen**

### **3.3 Regionalplanung**

**Einwand:** „in Punkt 3.3 empfehlen wir auch den Hinweis darauf zu geben, dass auch der für aperiodische Sortimente maßgebliche Kongruenzraum (Kongruenzgebot aperiodisch mittel- und oberzentral; S. 15) Burgdorfs im Regionalen Raumordnungsprogramm grundsätzlich festgelegt werden sollte. Ansonsten müsste er jeweils bei entsprechenden Vorhabenplanungen von der unteren Landesplanungsbehörde festgelegt werden.

Frage: Ist es zutreffend, dass die Verkaufsfläche des in Ehlershausen jüngst neu eröffneten Penny-Marktes unter der Grenze zur Großflächigkeit liegt?“

**Antwort:** Bereits das LROP weist die Aufgabe 'Ermittlung der maßgeblichen Kongruenzräume' der unteren Landesplanungsbehörde und somit der Region Hannover zu. Die Region Hannover hat in einem Arbeitskreistreffen am 22.01.2019 bereits erste Überlegungen zur Festlegung der mittelzentralen Kongruenzräume/Verflechtungsbereiche vorgestellt. Der Anregung, einen Hinweis in das Einzelhandelskonzept aufzunehmen, wird nicht gefolgt.

Die Verkaufsflächengröße des Penny-Marktes wird der IHK mitgeteilt.

## **II. Situationsanalyse des Einzelhandelsstandortes Burgdorf**

### **1. Makrostandort Burgdorf**

**Einwand** Folgender Hinweis wird auf Seite 22 (letzter Satz des 1. Absatzes) gegeben: ‚Unabhängig von der prognostizierten Bevölkerungszahl wird die Nachfrageplattform für die Einzelhandelsentwicklung stabil bis leicht zunehmend ausfallen‘. Diese Aussage wird weder erläutert noch belegt. Nachdem bei der Betrachtung des Makrostandortes Burgdorf davor lediglich die Einwohnerentwicklung betrachtet wurde, die Kaufkraftentwicklung und die prognostizierte Entwicklung des Verbrauchs und Ausgabeverhaltens (Sortimente, Ausgabenhöhe) nicht thematisiert wurden und damit lediglich ein Baustein der Nachfrageplattform untersucht wurde, kommt diese nicht weiter belegte Aussage an dieser Stelle unvermittelt und deplatziert daher.

Die weiteren Angaben zur Nachfrageseite:

- Kaufkraftkennziffer
- Marktvolumen nach Sortimenten
- Marktvolumen insgesamt

erfolgen erst auf S. 33.“

**Antwort:** Die Aufgabe eines Einzelhandelskonzeptes mit dem Schwerpunkt Nahversorgung besteht nicht darin, eine Bevölkerungsprognose anzufertigen. Da die Bevölkerungsprognose 2014 – 2025 / 2030 für die Region Hannover eine Wachstumsrate annahm, welche entsprechend der tatsächlichen Einwohnerzahlen zu gering ist, wird lediglich die Tendenz beschrieben.

Die Kritik an der Gliederung des Einzelhandelskonzeptes wird zur Kenntnis genommen.

**Einwand:** „Die Darstellung des Beschäftigtenbesatzes Burgdorfs im Vergleich (Seite 23, Abbildung 4) ohne weitere Erläuterungen zu der Relevanz für den Einzelhandelsstandort hat keine Aussagekraft für das Konzept. Gegebenenfalls wäre eine Gegenüberstellung des Pendlersaldos oder der Ein- und Auspendler mit anderen Regionskommunen unter dem Blickwinkel des Ausgabeverhaltens von Pendlern im Einzelhandel ein eher hilfreicher/sinnvoller Ansatz. Gegebenenfalls Pendlerverflechtungen in der Region darstellbar, falls als sinnvoll erachtet?“

**Antwort:** Die Daten zum Beschäftigtenbesatz wurden um Pendlerdaten ergänzt. Sie dienen der Beschreibung des Makrostandortes. Um das Ausgabeverhalten von Pendlern zu bewerten und zu berechnen, bedarf es zahlreicher Informationen. Dies setzt wiederum eine Befragung von Pendlern und deren spezifischem Ausgabeverhalten voraus. Dies war nicht Bestandteil des Auftrages.

## **2. Aktueller Einzelhandelsbestand**

**Einwand:** „Seite 23 ff.: Bei der Ermittlung des Einzelhandelsbestandes fehlen als essenzielle Daten die Umsätze und die Einzelhandelszentralitäten nach Sortimenten / Warengruppen.“

**Antwort:** Selbstverständlich wurde für die Einzelhandelsbetriebe der entsprechende Umsatz ermittelt bzw. geschätzt. Die einzelhandelsrelevante Zentralität ist in Abbildung 7 auf Seite 34 dargestellt. Die Umsatzzahlen wurden in die Tabellen zum Einzelhandelsbestand eingearbeitet.

### **2.1 Nahversorgungssituation**

**Einwand:** „(Seite 24 ff.): Aufgrund der auf Seite 25 folgenden Differenzierung des Angebots zwischen Kernstadt und Stadtteilen sollte auf Seite 24 (sechstunterste Zeile) formuliert werden: ‚Im gesamten Stadtgebiet Burgdorf wird die Angebotsstruktur... durch die vier Supermärkte und sieben Lebensmitteldiscounter‘.“

**Antwort:** Diese Anregung wurde übernommen.

**Einwand:** Seite 25: Hinweis: Die in Tabelle 6 aufgelistete Anzahl der Einwohner im fußläufigen Einzugsgebiet der jeweiligen Lebensmittelmärkte zeigt, dass sich bei Realisierung der diskutierten Verlagerung des E-Centers (Uetzer Straße) zum Standort Ostlandring die Anzahl der Einwohner im betrachteten fußläufigen Radius etwa halbieren würde (jetzt 4.038; bei Aldi am Ostlandring unweit des geplanten Standortes 2.062). Entsprechend würde sich dann auch im fußläufigen Umfeld des alten Standortes E-Center eine räumliche Versorgungslücke ergeben.“

**Antwort:** Aufgrund der kurzen Entfernungen (unter 500 m) zwischen dem E-Center (Uetzer Straße), dem Rewe-Supermarkt (Marktstraße) und dem Penny (Immenser Straße) ergibt sich keine räumliche Versorgungslücke.

## **III. Nachfragesituation**

### **1. Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Burgdorf**

**Einwand:** „Seite 29: Das Marktgebiet des gesamten Einzelhandelsstandortes Burgdorf aus Kundenbefragungen im Lebensmitteleinzelhandel (periodischer Bedarf) abzuleiten, halten wir für einen deutlich verkürzten Ansatz, da erfahrungsgemäß die Versorgungsdichte im

periodischen Bedarf deutlich ausgeprägter ist als im aperiodischen Bedarf, die Anfahrtswege entsprechend kürzer sind und der grundzentrale Kongruenzraum ohnehin sich nur auf das Stadtgebiet beschränkt. Entsprechend hätten wir Kundenbefragungen oder Herkunftsanalysen bei mittleren und größeren Anbietern in Sortimenten des aperiodischen Bedarfs ergänzend für sinnvoll bzw. erforderlich angesehen - wenn denn die Einzugsgebietsbestimmung auf empirische Art erfolgen soll. Die Ermittlung des mittelzentralen Kongruenzraums mit dem Satz abzuhandeln: "Im Falle von Burgdorf bezieht sich dies auf das Grundzentrum Uetze", halten wir ohne methodische Basis und eine Untersuchung nach Kriterien für nicht belegt und als Aussage viel zu dünn und ggf. nicht zutreffend. So können zum Beispiel auch Stadtteile umliegender Mittelzentren prozentual unterschiedlichen Kongruenzräumen zugerechnet werden. So könnten beispielsweise Lehrter Stadtteile wie Röddensen oder Kolshorn oder aber der Burgwedeler Stadtteil Engensen ggf. teilweise dem mittelzentralen Kongruenzraum Burgdorfs zuzurechnen sein - wenn es denn methodisch und von der Untersuchung her nachvollziehbar belegt wäre.

Wir empfehlen somit dringend, den mittelzentralen Kongruenzraum Burgdorfs für den aperiodischen Bedarf zu ermitteln und mit der Region Hannover als unterer Landesplanungsbehörde abzustimmen, damit er bei Aktualisierung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) für die Region Hannover dort aufgenommen werden kann. Damit hätten Stadt Burgdorf und Region Hannover, hätten aber auch Investoren eine klare Richtlinie hinsichtlich der Beurteilung von großflächigen Vorhaben des aperiodischen Bedarfs mit Blick auf die Einhaltung des Kongruenzgebotes aus dem LROP. Nach Ermittlung des mittelzentralen Kongruenzraums können Entwicklungspotenziale hinsichtlich möglicher Ansiedlungs- und Erweiterungspotenziale unseres Erachtens mit gesundem Augenmaß aufgestellt werden.“

**Antwort:** Der Schwerpunkt des Konzeptes liegt auf der Nahversorgung und damit dem Lebensmitteleinzelhandel. Zum Zeitpunkt der Auftragsvergabe (Herbst/Winter 2015) war und auch heute ist nicht erkennbar, dass es erforderlich ist, den sog. mittelzentralen Kongruenzraum zu ermitteln. Wie bereits in der Antwort zu 3.3. Regionalplanung oben erläutert, hat die Region aktuell mit der Konzeption zur Abgrenzung der mittelzentralen Kongruenzräume begonnen. Wenn in diesem Zusammenhang eine gutachterliche Einschätzung des Kongruenzraums der Stadt Burgdorf erforderlich werden sollte, könnte die Stadt Burgdorf ggf. noch entsprechende Untersuchungen wie z.B. Kundenerhebungen / -befragungen beauftragen.

**Einwand Kaufkraftpotenzial:** „Seite 33: Hinsichtlich der Höhe der Kaufkraftkennziffer könnte eine Einordnung im Regionsvergleich die Position Burgdorfs verdeutlichen. Bei der Anführung des Marktvolumens nach Sortimenten wäre - ggf. als Anlage zum Gutachten - auch für die einzelnen Sortimente (nicht nur für den periodischen Bedarf, der dann in Tabelle 8 nicht auftaucht!) eine Auflistung der Ausgabebesätze hilfreich.“

**Antwort:** Kaufkraftkennziffern von weiteren Mittelzentren der Region wurden zum Vergleich im Einzelhandelskonzept ergänzt. Die Zwischensumme für den periodischen Bedarf wurde in die Tabelle (jetzt Tabelle 9) eingefügt. Eine Auflistung der sortimentsbezogenen Ausgabebesätze wäre ggf. für die IHK hilfreich, ist aber für Empfehlungen im Rahmen eines Einzelhandelskonzeptes nicht erforderlich.

#### **IV. Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes**

##### **1. Bewertung des Einzelhandelsangebotes und Potenziale**

**Einwand Bewertung des Einzelhandelsangebotes im aperiodischen Bedarf:** „Seite 37 f.: Die Aussagen sind aus unserer Sicht sehr oberflächlich gehalten und es erfolgt keine Verknüpfung mit den Einzelhandelszentralitäten. Um darauf aufbauend strategische Überlegungen für die Weiterentwicklung in den Angebotsstrukturen oder des Einzelhandelsstandortes abzuleiten,

hielten wir eine intensivere qualitative und quantitative Bewertung des Einzelhandels für geboten als sie hier vorgelegt wird.“

**Antwort:** Entsprechend des gesetzten Schwerpunktes liegt der Fokus auf den Betrieben mit periodischen Sortimenten und Nahversorgungsfunktion, teilweise wurden die Bewertung ergänzt.

## **V. Einzelhandelskonzept für Burgdorf**

### **2. Sortimentskonzept**

**Einwand:** „Seite 40 ff.: Eine Einordnung der aktuellen räumlichen Angebotssituation durch Zuordnung der Sortimente nach Standortlagen (Anteile der einzelnen periodischen, aperiodischen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente) über Verkaufsfläche oder Anteile fehlt komplett. Insofern fehlen transparente Grundlagen der Zuordnung (unabhängig von möglichen abweichenden städtebaulichen Zielsetzungen) hinsichtlich der Zentrenrelevanz.“

**Antwort:** Die räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe und damit die Zuordnung der Sortimente nach Standortlagen wurde ergänzt, s. Abbildung 8 auf Seite 43.

**Einwand:** „Seite 41: Während hier im ersten Absatz die "Papier-/Schreibwaren" zu den periodischen Sortimenten .....gerechnet werden, tauchen die Schreibwaren in der Sortimentsliste in Tab. 9 (Seite 42) unter "zentrenrelevante Sortimente = aperiodischer Bedarf" auf.“

**Antwort:** Anders als in der Stellungnahme bemängelt, wurden Papier-/Schreibwaren sowohl bei der textlichen Darstellung des Sortimentskonzeptes (Seite 41 oben) wie auch in der Sortimentsliste dem aperiodischen Bedarf zugeordnet.

**Einwand:** „Seite 41, 4. Absatz: Statt der pauschalen Ausgliederung der Reitsportartikel (unabhängig von der Kleinteiligkeit der Sortimente) aus der Zentrenrelevanz empfehlen wir für die Warengruppe Sport sortimentsübergreifend folgende Unterscheidung zu treffen:

- Sportartikel, Sportbekleidung, -schuhe (zentrenrelevant);
- Sport- und Freizeitgroßgeräte (nicht zentrenrelevant);
- die Parfümeriewaren empfehlen wir aufgrund des starken innerstädtischen Angebotes ausschließlich unter zentrenrelevant (aperiodischer Bedarf) zu fassen.
- Kinderwagen und Autokindersitze werden – anders als Baby- / Kinderartikel – regelmäßig bereits als nicht zentrenrelevant geführt.“

**Antwort:** Diese Anregungen wurden aufgenommen.

### **3. Standortkonzept**

**Einwand:** „Seite 45: Während im Kontext der Erläuterungen zur geplanten Entwicklung des Standortbereiches Ostlandring der Hinweis erfolgt, dass im Bereich des Ostlandringes verdichtete Wohngebiete bestünden, in welchen 'mehrere 1.000 Einwohner leben', hatte der Gutachter auf Seite 25 für den Aldi-Markt am Ostlandring 2.062 Einwohner im fußläufigen Einzugsgebiet (entsprechend fußläufige Laufdistanz von 1.000 m, entsprechend etwa 10 Gehminuten) aufgeführt. Hinsichtlich der Nachvollziehbarkeit der Entwicklungsfähigkeit des Standortes und der vorhandenen Versorgungspotenziale im fußläufigen Einzugsgebiet sollte hier zur Klarstellung eine widerspruchsfreie Datenlage geschaffen werden.“

**Antwort:** Die rd. 2.000 Einwohner beziehen sich auf den fußläufigen Nahbereich (10 Gehminuten), wengleich auch Verbraucher außerhalb dieses Nahbereiches zu den Aldi-Kunden gehören. Die Aldi-Filiale übernimmt eine Versorgungsfunktion primär für die Wohngebiete im südlichen und südöstlichen Stadtgebiet incl. Hülptingsen. In diesem Bereich wohnen über 8.000 Menschen.

**Einwand:** „Die Kriterien für ein Nahversorgungszentrum sollten an dieser Stelle aufgeführt werden - auch in seiner Einordnung in die Standorthierarchie und auch hinsichtlich der besonderen baurechtlichen und raumordnungsrechtlichen Grundlagen und Vorzüge (ggf. als Anlage). Ohne dass an dieser Stelle der Besatz in irgendeiner Weise aufgeführt oder konkret die Planungen zur Entwicklung des Standortes ausgeführt werden, gibt der Gutachter den Hinweis, dass der Standortbereich perspektivisch die Kriterien für einen zentralen Versorgungsbereich i. S. eines Nahversorgungszentrums erfülle. Die Ausführungen hierzu sind an dieser Stelle zu dünn.

Eine solche Bewertung hätte im Anschluss an die Skizzierung des Nahversorgungszentrums Südstadt Seite 49 ff. folgen können.“

**Antwort:** Allgemeine Kriterien zur Abgrenzung und Bedeutung des zentrale Versorgungsgebietes finden sich in Abschnitt I. Grundlagen Kapitel 4.

### **3.2.1 Nahversorgungszentrum Südstadt**

**Einwand:** Seite 49: „Da die bestehende Struktur auch bereits unter dem aktuellen noch bestehenden Einzelhandelskonzept aus 2007 Bestand hatte und nicht als Nahversorgungszentrum ausgewiesen war, sollte der Standort ggf. zunächst als perspektivisches NVZ ausgewiesen werden. Ansonsten müsste erklärt werden, warum der Standort bislang nicht und künftig doch sich als NVZ qualifiziert. So aber wird an keiner Stelle erklärt, warum dieser Standortbereich überhaupt als neues Nahversorgungszentrum ausgewiesen werden soll, weshalb er sich jetzt?/künftig? besonders als NVZ eignet - und für welchen Bereich er die Funktion als Nahversorgungszentrum übernehmen könnte (der Hinweis auf S. 49 ....für die südlichen und südwestlichen Stadtquartiere ist sehr vage! Wieviele Einwohner leben dort?).“

**Antwort:** Auf Seite 45 wird auf die bisherige Standortstruktur, die im Einzelhandelskonzept 2007 favorisierte Entwicklung eines Nahversorgungszentrums am Rubensplatz und die nun angedachte Entwicklung des Standortbereichs am Ostlandring eingegangen.

**Einwand:** „Seite 50: Es erfolgt keine Erklärung, weshalb sich für das E-Center eine Verlagerung an den Standort Ostlandring anbietet - oder welche Alternativen es möglicherweise gäbe (für den Ostlandring wie auch für das E-Center).“

**Antwort:** Eine Verlagerung des E-Centers an den Standort Ostlandring soll erfolgen, da die Möglichkeiten zur Modernisierung bzw. Optimierung des Bestandsgebäudes von Edeka in der Uetzer Straße nicht gegeben sind.

**Einwand:** „S. 50: Es klingt sehr widersprüchlich, wenn der Gutachter einerseits formuliert, "... die mögliche Zusammensetzung bzw. Größe für die Lebensmitteldiscounter bzw. für die angestrebte Verlagerung des E-Centers wurde überprüft (wobei an keiner Stelle die neu geplanten Flächengrößen erwähnt werden) ...", aber (nur) in der Fußnote auftaucht: "Für das gesamte Vorhaben ist eine raumordnerische Überprüfung notwendig."

**Antwort:** Die konkrete Festsetzung zulässiger Einzelhandelsmärkte, -sortimente und Verkaufsflächen erfolgt erst im Rahmen der erforderlichen Aufstellung eines Bebauungsplans. Eine auf diese Festsetzungen bezogene Auswirkungsanalyse wird im Rahmen der Bauleitplanung angefertigt.

## **4. Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung**

**Einwand:** Seite 53 f. „Welche Standorte sind konkret mit „sonstige integrierte Lagen gemeint“? Zur Verdeutlichung der Grundsätze und Regelungen bei Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben sollte eine Ansiedlungs- und Erweiterungsmatrix mit sehr klar und übersichtlich Regeln aufgestellt werden“

**Antwort:** Die Stadt Burgdorf hat mit ihrer Bauleitplanung der letzten Jahre auf der Basis des Einzelhandelskonzeptes 2007 bereits in fast allen Gewerbegebieten Festsetzungen zur Zulässigkeit

von Einzelhandelsbetrieben getroffen. Für die weitere Bauleitplanung gibt es bzgl. Einzelhandel enge Vorgaben der Landes-/Regionalplanung, so dass auf die von der IHK geforderte Ansiedlungs- und Erweiterungsmatrix verzichtet werden kann.

**Weitere Stellungnahmen ohne Anregungen gingen ein von:**

- Stadt Burgwedel vom 20.11.2018
- Gemeinde Uetze vom 05.12.2018
- Handwerkskammer Hannover vom 10.12.2018