

Einzelhandelskonzept für die Stadt Lehrte

- Endbericht (Stand 06.07.2011) -



Inhalt

Inhalt	i
Abkürzungsverzeichnis	iii
1 Einführung und Ergebnisübersicht	1
2 Rechtliche Rahmenvorgaben	4
2.1 Rechtliche Einordnung eines Einzelhandelskonzeptes	4
2.2 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien	5
2.3 Landesrechtliche und regionalplanerische Rahmenvorgaben	10
3 Methodik	17
4 Markt- und Standortanalyse	22
4.1 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen	22
4.2 Angebotsanalyse	27
4.3 Nachfrageanalyse	33
4.3.1 Kaufkraft, Kaufkraftbindung und Kaufkraftabfluss	33
4.3.2 Umsatzermittlung, Zentralität und Einzugsbereich	35
4.3.3 Standortbewertungen aus Sicht der Kunden	38
4.4 Analyse und Bewertung der Zentren- und Standortstruktur	44
4.4.1 Standortmerkmale des Innenstadtzentrums	46
4.4.2 Analyse der Nahversorgungsstruktur in Lehrte	61
4.4.3 Analyse und Bewertung sonstiger Standortagglomerationen	73
4.5 Zwischenfazit: Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der Einzelhandelssituation in Lehrte	77
5 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung	80
5.1 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen	80
5.1.1 Vorbemerkungen zum ermittelten Entwicklungsrahmen	80
5.1.2 Methodik und Berechnung	81
5.1.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Lehrte	85
5.2 Die übergeordneten Entwicklungsziele für Lehrte	90
6 Instrumentelles Umsetzungs- und Steuerungskonzept	92
6.1 Das Zentren- und Standortkonzept	92
6.1.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum	94

6.1.2	Das Nahversorgungskonzept	101
6.1.3	Konzept für ergänzende Sonderstandorte	110
6.2	Die Sortimentsliste für Lehrte	114
6.3	Ansiedlungsleitsätze	121
6.3.1	Einordnung und Begründung der Ansiedlungsleitsätze	121
6.3.2	Ansiedlungsleitsätze	122
6.4	Planungsrechtliche Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen	126
6.5	Geeignete Kriterien für künftige Verträglichkeitsgutachten	131
7	Schlusswort	133
	Anhang	I
	Orientierungswerte für zentrenrelevante Randsortimente	I
	Literatur- und Quellenverzeichnis	III
	Abbildungsverzeichnis	V
	Tabellenverzeichnis	VIII
	Glossar	X

Abkürzungsverzeichnis

a.n.g.	anderweitig nicht genannt
Abb.....	Abbildung
ASB.....	allgemeiner Siedlungsbereich (Regionalplan)
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BBE.....	BBE Retail Experts Unternehmensberatung GmbH & Co. KG, Köln
BGF	Bruttogeschossfläche
Bsp.	Beispiel
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bzgl.....	bezüglich
Bzw.....	beziehungsweise
Drog.	Drogeriewaren
EH.....	Einzelhandel
EHK	Einzelhandelskonzept
etc.	et cetera (und so weiter)
EW.....	Einwohner
FNP.....	Flächennutzungsplan
GFZ.....	Geschossflächenzahl
ggf.	gegebenenfalls
GPK	Warengruppe Glas/Porzellan/Keramik
GZ.....	Grundzentrum
ha.....	Hektar
i. d. R.	in der Regel
inkl.....	inklusive
i. S. v.	im Sinne von
i. V. m.	in Verbindung mit
IZ	Innenstadtzentrum
Kap.	Kapitel
km.....	Kilometer
KK.....	Kaufkraft
LROP 2008.....	Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008
LM	Lebensmittel

m ²	Quadratmeter
max.....	maximal
min.....	minimal
Mio.	Millionen
MIV.....	motorisierter Individualverkehr
MZ.....	Mittelzentrum
niL.....	städtebaulich nicht integrierte Lage
NuG.....	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
NV.....	Nahversorgung
NVK.....	Nahversorgungskonzept
NVZ.....	Nahversorgungszentrum
NZ.....	Nebenzentrum
ÖPNV.....	öffentlicher Personennahverkehr
OVG.....	Oberverwaltungsgericht
OZ.....	Oberzentrum
PBS.....	Warengruppe Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
rd.....	rund
ROG.....	Raumordnungsgesetz
RROP 2005.....	Regionales Raumordnungsprogramm Region Hannover
SB (SB-Warenhaus...)	Selbstbedienung
siL.....	sonstige städtebaulich integrierte Lage
sog.....	sogenannt
Tab.	Tabelle
U.....	Umsatz (als Brutto-Jahresumsatz)
u. a.....	unter anderem
usw.	und so weiter
u. U.....	unter Umständen
VGH.....	Verwaltungsgerichtshof
vgl.....	vergleiche
VKF.....	Verkaufsfläche
WZ.....	Warengruppenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes
ZVB.....	zentraler Versorgungsbereich
z. T.....	zum Teil
z. Z.....	zurzeit
z. B.....	zum Beispiel

1 Einführung und Ergebnisübersicht

Der Einzelhandel unterliegt seit Jahren einer deutlichen Dynamik. Dieser bundesweit zu verzeichnende Trend ist auch für den Einzelhandel in Lehrte zu erkennen. Ursachen dieser Dynamik bei Einzelhandelsansiedlungen, -verlagerungen und Betriebsaufgaben sind einerseits lokale Strukturmerkmale der Angebots- wie auch der Nachfrageseite, andererseits der bundesweit wirksame Strukturwandel im Einzelhandel mit den unvermindert zu beobachtenden Konzentrationsprozessen auf Unternehmerseite, der Entwicklung neuer Betriebstypen und vor allem den stetig veränderten Standortanforderungen.

Den betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen stehen landesplanerische und städtebauliche Zielvorstellungen auf Basis gesetzlicher Grundlagen verschiedener räumlicher Ebenen und aufgrund politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsanbieter sowie der Investoren in Einklang zu bringen sind.

Die Stadt Lehrte beabsichtigt, die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentren- und Einzelhandelsstruktur auf eine entsprechend tragfähige wie auch städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Hierdurch soll die Leitfunktion des Einzelhandels die Vitalität und Attraktivität des Innenstadtzentrums stabilisieren bzw. ausbauen. Andererseits werden konkrete Entwicklungsziele auch für ergänzende Standortbereiche und für den Einzelhandel in den Ortsteilen in Lehrte definiert. Und nicht zuletzt soll durch die Gesamtkonzeption eine funktionierende wohnortnahe Grundversorgung gesichert und ggf. verbessert werden.

Um eine solch ausgewogene Einzelhandelsstruktur zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt das vorliegende Einzelhandelskonzept Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung zur Verfügung. Zudem enthält dieses Einzelhandelskonzept jedoch auch Leistungsbausteine, die für weitere Adressaten von Interesse sein können: die Wirtschaftsförderung, die örtlichen Händlergemeinschaften und das Stadtmarketing, die Einzelhändler und Handelsunternehmen, Kunden bzw. Kundenvertreter, Immobilieneigentümer und Ansiedlungsinteressierte.

Im Einzelnen wird im Einzelhandelskonzept zunächst der aktuelle Zustand der Lehrter Einzelhandelsstruktur für alle relevanten Standorte und für alle angebotenen Warengruppen beschrieben und bewertet. Die Analyse legt folgende Standortstärken, aber auch gewisse Handlungsbedarfe zur Einzelhandelsstruktur offen:

Stärken und Potenziale der Einzelhandelsstruktur in Lehrte

- Die Stadt Lehrte weist ein umfassendes Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich auf, was in einem Zentralitätswert von 112 % in diesem Bereich deutlich wird.
- Die Kernstadt sowie die meisten größeren Ortsteile verfügen über eine adäquate, flächendeckende Nahversorgung.
- Das Innenstadtzentrum zeichnet sich durch ein vielfältiges Angebot vor allen Dingen im kurzfristigen Bedarfsbereich aus. Insgesamt sind 30 % aller Betriebe im Innen-

stadtzentrum angesiedelt, was es zum wichtigsten Einzelhandelsstandort im Stadtgebiet macht.

- Das Innenstadtzentrum bietet einige Flächenpotenziale zur Ansiedlung zusätzlicher Betriebe (zum Beispiel im Verbindungsbereich der Zuckerfabrik mit der Burgdorfer Straße).
- Das Fachmarktzentrum Zuckerfabrik mit seinen (großflächigen) Magnetbetrieben sowie aktuellen Betreiberkonzepten und -typen trägt entscheidend zur Vielfalt und Attraktivität des Einzelhandelsangebotes in der Lehrter Innenstadt bei.

Schwächen, Restriktionen und Handlungsbedarfe in Lehrte

- Insgesamt erreicht die Stadt Lehrte eine Einzelhandelszentralität von 88 %. Dieser Wert ist gemessen an der landesplanerisch ausgewiesenen Funktion als Mittelzentrum ausbaufähig.
- Die Verkaufsfläche pro Einwohner liegt mit 1,6 m² pro Einwohner zwar leicht über dem Bundesdurchschnitt (1,4 m²/EW), jedoch unter dem üblichen Wert für Mittelzentren (meist > 2,0 m² Verkaufsfläche/ Einwohner).
- Die Angebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich sind ausbaufähig.
- Die städtebaulich-funktionale Verbindung der Zuckerfabrik und der Burgdorfer Straße ist optimierbar.

Ausgehend von der analytischen Zustandsbewertung werden zukünftige absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume für alle Warengruppen aufgezeigt. Auf dieser Basis werden in diesem Einzelhandelskonzept zur Sicherung und zur Fortentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Lehrte folgende übergeordnete, gesamtstädtische Entwicklungszielstellungen hergeleitet:

1. Stärkung des Innenstadtzentrums
2. Verbesserung der Nahversorgung in den Ortsteilen
3. Bereitstellung ergänzender Standorte für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel

In Verbindung mit diesen Zielstellungen werden schließlich konkrete Empfehlungen zur gesamtstädtischen Zentren- und Standortstruktur des Einzelhandels in Lehrte entwickelt. Gleichzeitig werden zudem die Lehrter Liste zentrenrelevanter Sortimente definiert (Sortimentsliste) und Musterfestsetzungen abgeleitet. Wesentliches Ergebnis dieses Einzelhandelskonzeptes sind nicht zuletzt die sogenannten Ansiedlungsleitsätze in Form klar formulierter Entwicklungsempfehlungen, die insbesondere vorhabenspezifische Zulässigkeitsentscheidungen und rechtssichere bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten vorbereiten.

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Stadtentwicklung wurden die wichtigen Zwischenschritte und die erarbeiteten Empfehlungen

nicht allein zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung abgestimmt, sondern in einem breit besetzten begleitenden Arbeitskreis erörtert. Auf diese Weise wurde im Erarbeitungsprozess sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und die besonderen Belange auch der Lehrter Händlerschaft Berücksichtigung finden.

Das kommunale Einzelhandelskonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag¹ eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung und den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden.

¹ Im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB; wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des Einzelhandelskonzeptes ist u. a. der politische Beschluss dieses Konzeptes.

2 Rechtliche Rahmenvorgaben

Für die ortsansässige Bevölkerung wie auch die Besucher einer Kommune haben im Allgemeinen insbesondere die Zentren ganz besondere Funktionen: sie bieten Versorgungsmöglichkeiten, Bildungs- und Kulturangebote sowie Dienstleistungen in einer hohen Dichte mit einer Vielzahl von Koppelungsmöglichkeiten und in einem atmosphärischen Umfeld an. Viele private und öffentliche Investitionen haben über Jahre dazu beigetragen, diese Attraktivität der Zentren – funktionell wie städtebaulich – zu erhalten und zu steigern.

Es besteht ein großes öffentliches wie auch privates Interesse an der Funktionsfähigkeit und der Nutzungsvielfalt der Zentren in einer Kommune. Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandelskonzepten werden daher die Abgrenzung und der Schutz der sog. zentralen Versorgungsbereiche vertieft erörtert (Kap. 2.2). Auch die darauf zielende Sortimentsliste (Kap. 0) sowie ergänzende landes- und regionalplanerische Vorgaben (Kap. 2.3) werden nachfolgend skizziert.

2.1 Rechtliche Einordnung eines Einzelhandelskonzeptes

Die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur obliegt der Hoheit der Kommune: durch das Bau- und Planungsrecht ist sie mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtisch gewinnbringender Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Genehmigungspraxis und Bauleitplanung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürger und Besucher interessantesten Nutzungsmix der Innenstadt, in Nebenzentren und an Nahversorgungs- und Ergänzungsstandorten dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels Genehmigungsverfahren bzw. der Bauleitplanung bedarf einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. Da die Steuerung im Einzelfall auch eine Untersagung oder eine Einschränkung von Vorhaben bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt. Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen stets raumordnerische oder städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche gehört.

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Einzelhandelskonzept sind die Anforderungen des BauGB, der BauNVO, des Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP Niedersachsen) in der aktuellen Fassung, sowie der aktuellen Rechtsprechung.

Der Bundesgesetzgeber hat mit der Novelle des BauGB zu Beginn des Jahres 2007 den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung weiter gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie neuerdings auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-

Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar.

2.2 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien

Die Innenstädte, die städtischen Nebenzentren und die Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LROP Niedersachsen. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus den neuerlich geänderten bundesrechtlichen Normen und der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Die räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Lehrte bilden die essentielle Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

Neue Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

Der Begriff der zentralen Versorgungsbereiche ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich ergänzend verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Durch die letzte Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB), und das Sicherheits- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung vereinfachter Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB.

Die im Mai 2008 beschlossene Fassung des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP Niedersachsen) sieht ergänzend als Ziel der Landesplanung vor, dass bestimmte großflächige Einzelhandelsbetriebe nur noch in städtebaulich integrierten Lagen (Haupt- und Nebenzentren) angesiedelt werden dürfen (entsprechend der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB); zugleich werden verschiedene Voraussetzungen an diese städtebaulich integrierten Lagen formuliert (vgl. 2.3 Ziffer 3 Satz 6 LROP Niedersachsen). Ebenso wie im Städtebaurecht zählt der Schutz zentraler Versorgungsbereiche zu den Zielen der Landesplanung (vgl. 2.3 Ziffer 3 Satz 19 LROP Niedersachsen).

Einerseits zeichnet sich durch die Gesetzesnovellen ein erheblicher Bedeutungszuwachs des Schutzes zentraler Versorgungsbereiche im Bundes- wie auch im Landesrecht ab. Andererseits waren viele mit diesen Rechtsnormen verbundene – insbesondere unbestimmte – Rechtsbegriffe noch durch Auslegungsunsicherheiten in der Praxis und der täglichen An-

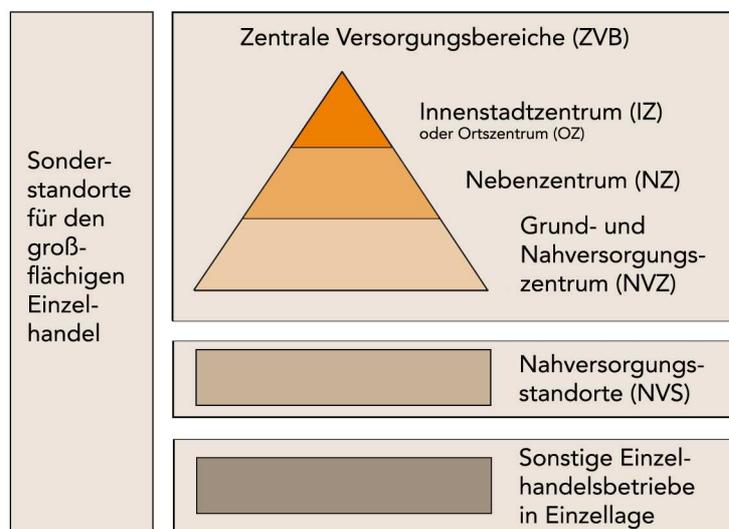
wendung geprägt², die erst durch relevante Urteile thematisiert und damit in Teilen deutlich konkretisiert wurden.³

Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

Entsprechend des Bundesrechts verlangt 2.3 Ziffer 3 Satz 6 LROP Niedersachsen von den Kommunen eine räumliche und funktionale Festlegung der Haupt- und Nebenzentren als städtebaulich integrierte Lage (entsprechend der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB) und legt Kriterien zur Abgrenzung fest. Städtebaulich integrierte Lagen verfügen über „ein vielfältiges und dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, haben einen wesentlichen fußläufigen Einzugsbereich und sind in das ÖPNV-Netz eingebunden“.⁴

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich je nach Größe und Struktur einer Kommune in der Regel ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus einem Innenstadtzentrum, aus Nebenzentren sowie Grund- bzw. Nahversorgungszentren (vgl. folgende Abbildung). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtstädtische Standortsystem.

Abbildung 1: Das hierarchisch abgestufte System zentraler Versorgungsbereiche (modellhaft)



Quelle: eigene Darstellung

² Stadt + Handel 2005 und 2006.

³ Z. B. OVG Lüneburg, Urteil 1 ME 172/05 vom 30.11.2005; OVG Münster, Urteil 7 A 964/05 vom 11.12.2006; VG Gelsenkirchen, Urteil 10 K 6950/04 vom 03.05.2006; BVerwG, Urteil 4 C 7.01 vom 11.10.2007.

⁴ Vgl. 2.3 Ziffer 3 Satz 6 LROP Niedersachsen.

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandelskonzepten),
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.⁵

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge beim Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.⁶

Im Rahmen der rechtlichen Vorgaben werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer gewissen erforderlichen Nutzungsmischung und -dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche zugrunde gelegt:

⁵ Vgl. Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.

⁶ Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

Tabelle 1: Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)

Aspekte des Einzelhandels:
<ul style="list-style-type: none">▪ Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,▪ aktuelle und/oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional),▪ Vermeidung des ggf. mit der Ausweisung als ZVB einhergehenden einzelbetrieblichen Schutzes vor Konkurrenz, i. d. R. durch Nachweis mehrerer Einzelhandelsbetriebe mit konkurrierendem oder sich ergänzendem Sortiment.
Sonstige Aspekte:
<ul style="list-style-type: none">▪ Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.),▪ städtebauliche Gestaltung und Dichte, stadthistorische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes,▪ integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebietes,▪ verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen,▪ ggf. Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung.

Quelle: eigene Darstellung

In diesem Einzelhandelskonzept werden Stärken und Schwächen der Einkaufsstandorte ergänzend untersucht. Zur Darstellung der Gesamtattraktivität der zentralen Versorgungsbereiche werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche Missstände in Zentren erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.⁷

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs *als Ganzem* beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren nä-

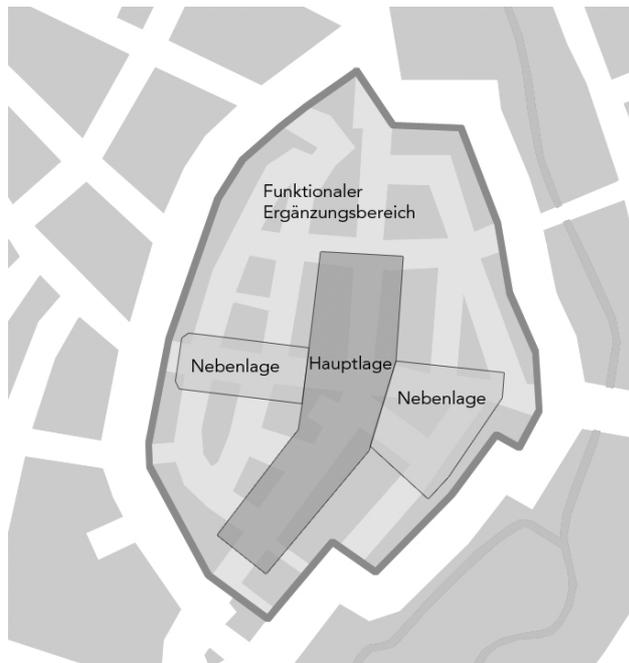
⁷ Das Bundesverwaltungsgericht hat jüngst die Auffassung des OVG Münster bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist: vgl. BVerwG, Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007.

her untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches begründen können.⁸

Die größeren zentralen Versorgungsbereiche einer Kommune können in innere Lagekategorien unterteilt werden (vgl. folgende Abbildung),

- da insbesondere in größeren zentralen Versorgungsbereichen nicht sämtliche Teilbereiche eine homogene Nutzungsstruktur aufweisen,
- da nicht alle Teilbereiche künftig gleichermaßen für die verschiedenen Zentrennutzungen geeignet sind,
- und um die Zielgenauigkeit der städtebaulich-funktionalen Entwicklungsempfehlungen des Einzelhandelskonzeptes zu erhöhen.

Abbildung 2: Modell einer inneren Differenzierung von räumlich-funktional geprägten Lagen innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches



Quelle: eigene Darstellung

Grundsätzlich sollte die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches parzellenscharf vorgenommen werden, um der Anforderung späterer Bauleitplanverfahren an eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit gerecht zu werden. Von einer parzellenscharfen Abgrenzung sollte in begründeten Einzelfällen abgewichen werden, etwa wenn

⁸ Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

- kartografische Parzellenstrukturen nicht (mehr) mit realen Grundstücksnutzungen übereinstimmen (insofern ist neben der Parzellenstruktur auch die Baulichkeit vor Ort zugrunde zu legen),
- in einem Bereich homogener Grundstückszuschnitte bestimmte einzelne Grundstücke den Rahmen sprengen, also etwa gegenüber der Mehrzahl der anderen besonders tief geschnitten sind, und daher nur in Teilen zum zentralen Versorgungsbereich hinzugefügt werden sollten,
- oder wenn potenzielle, empfohlene Entwicklungsflächen nur angeschnitten werden können (etwa aufgrund noch nicht vorliegender Entwicklungsplanungen).⁹

2.3 Landesrechtliche und regionalplanerische Rahmenvorgaben

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden trotz der kommunalen Planungshoheit die landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend den lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden sind die für die Entwicklung des Einzelhandels in Lehrte wesentlichen Vorgaben des Landesrechts und der Regionalplanung beschrieben.

Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 (LROP 2008)

Die Stadt Lehrte ist im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen als Mittelzentrum ausgewiesen. Im Raumordnungsprogramm des Bundeslandes Niedersachsen finden sich zahlreiche Festlegungen zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben, die im Folgenden zusammenfassend dargestellt werden und die bei der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes für Lehrte Beachtung finden müssen:

- „Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot). Der Umfang neuer Flächen bestimmt sich auch aus den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur.
- Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).
- Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot).

⁹ Für den letztgenannten Fall wird empfohlen, die parzellenscharfe Abgrenzung letztlich in einem Planverfahren zur Bebauung der Entwicklungsfläche vorzunehmen.

- Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig,
 - wenn die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt oder
 - wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumordnungsverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.
- Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind interkommunal abzustimmen (Abstimmungsgebot).
- Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigerungsverbot).¹⁰

Rahmenvorgaben durch das Regionale Raumordnungsprogramm 2005 für die Region Hannover (RROP 2005)

Neben den beschriebenen Zielen auf Landesebene gelten für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und für die Entwicklung der Handelsstandorte in Lehrte die Zielvorgaben des Regionalen Raumordnungsprogramms 2005.¹¹ Die relevanten Ziele sind nachfolgend aufgeführt.¹²

D 1.6.1.04:

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

„Neue Flächen für den großflächigen Einzelhandel sind den jeweiligen Zentralen Orten zuzuordnen. Der Umfang neuer Flächen bestimmt sich aus dem zentralörtlichen Versorgungspotenzial, den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der inner-

¹⁰ LROP Niedersachsen 2008.

¹¹ Aktuell wird das RROP geändert und an die Ziele und Grundsätze des LROP 2008 angepasst.

¹² Alle nachfolgenden Ziele zitiert aus: RROP 2005): 5-11 ; eigene Hervorhebungen.

gemeindlichen Zentrenstruktur. Die Ausweisung neuer Flächen für den Einzelhandel ist interkommunal abzustimmen.“

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

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

„Die Ansiedlung neuer sowie die Erweiterung vorhandener großflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb

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

ist unzulässig.“¹³

In Lehrte gelten die Kernstadt als zentralörtlicher Standortbereich. Standorte für Fachmärkte sind zeichnerisch in der Kernstadt sowie in Ahlten, Arpke und Sievershausen/Hämelerwald dargestellt (vgl. folgende Abbildung). Als herausgehobene Nahversorgungsstandorte im Sinne der Regionalplanung werden Ahlten und Hämelerwald dargestellt.¹⁴

¹³ Die standörtlichen Einschränkungen gelten nicht für Nahversorgungseinrichtungen unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit, sofern es sich nicht um Agglomerationen von Einzelhandelsgeschäften handelt, von denen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO ausgehen.

¹⁴ Vgl. Beikarte 1a des RROP 2005.

Abbildung 3: Versorgungskern, zentralörtlicher Bereich und Fachmarktstandorte in Lehrte (gem. RROP Region Hannover 2005)



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

Bei dem zentralörtlichen Standortbereich handelt es sich um den weiteren Funktionsbereich des Zentralen Ortes. Dieser Versorgungsbereich ist durch einen zusammenhängenden, städtebaulich gewachsenen oder geschlossen entwickelten Siedlungsbereich außerhalb des Stadtzentrums von Lehrte gekennzeichnet; sowohl Einzelhandel als auch weitere zentralörtliche Funktionen treten in diesem Bereich konzentriert auf. Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben innerhalb des zentralörtlichen Standortbereichs ist unter Wahrung des im Landesraumordnungsprogramm beschriebenen Kongruenzgebots und Beeinträchtigungsverbots grundsätzlich zulässig. Ausnahmen sind die im Versorgungsbereich integrierten Gewerbegebiete, in denen Einzelhandelsnutzungen generell sowie Betriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten im Besonderen ausgeschlossen werden sollen. Denn Gewerbegebiete sind den Regelungen des Regionalen Raumordnungsprogramms Hannover (2005) zufolge keine Standorte für den Einzelhandel¹⁵.

Eine dritte Standortkategorie für den Einzelhandel in Lehrte stellen die im Regionalen Raumordnungsprogramm abschließend festgelegten Fachmarktstandorte dar (in obiger Abbildung als markierte Standorte erkennbar). Diese sind im Bezug auf ihren Standort raumordnerisch positiv beurteilt und bedürfen im Regelfall keiner weiteren raumordnerischen Abstimmung. Im konkreten Projektfall kann eine ergänzende raumordnerische Beurteilung insbesondere im Hinblick auf die Größenordnung des Vorhabens allerdings notwendig sein¹⁶.

¹⁵ RROP 2005, S. 63.

¹⁶ RROP 2005, S. 65.

D 1.6.1.05:

„Im Versorgungskern [...] sind Neuansiedlungen und Erweiterungen, die der mittelzentralen Stufe entsprechen, ohne weitere raumordnerische Prüfung zulässig. In Zweifelsfragen, ob ein Vorhaben der mittelzentralen Stufe entspricht, ist eine Einzelfallprüfung der unteren Landesplanungsbehörde erforderlich.“

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

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

„Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten (wie Möbelmärkte, Bau- und Heimwerkermärkte, Gartencenter, Automärkte) sind grundsätzlich auch außerhalb städtebaulich integrierter Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten im baulichen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig. Dabei sind nicht mehr als 10 von Hundert und maximal 700 qm der Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente zulässig.“¹⁷

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

D 1.6.1 08:

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

¹⁷ Hier dürfte in Anlehnung an die höchstrichterliche Rechtsprechung zur Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben sowie an die derzeitige Novellierung des LROP (vgl. Niedersächsischer Landtag 2007) inzwischen von einer Verkaufsflächenobergrenze von 800 m² anstelle der genannten 700 m² auszugehen sein.

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

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

Rahmenvorgaben durch das Regionale Einzelhandelskonzept für die Region Hannover

Für die Region Hannover liegt ein regionales Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2007 vor. In diesem werden u. a. Aussagen zu den Leitlinien der Einzelhandelsentwicklung der Region sowie zur Abstimmung raumbedeutsamer Einzelhandelsvorhaben getroffen.

Neben den Leitlinien die eher auf die Region bezogen sind (z. B. Sicherung der Zentralität der Region, interregionale Zusammenhänge zukünftig stärker verknüpfen), gibt es auch Leitlinien die sich auf die kommunale Einzelhandelsentwicklung beziehen. Diese stellen sich wie folgt dar:

- **„Sicherung der Innenstadtfunktion (Versorgungskerne):** Der Wahrung der Funktionsfähigkeit der Versorgungskerne wird eine besondere Bedeutung beigemessen, die durch abgestimmtes Handeln aller Akteure (Träger der Regionalplanung, Träger der Bauleitplanung, Wirtschaftsförderung, etc.) zu sichern ist. Der Erhalt und die Stärkung der definierten und räumlich abgegrenzten Versorgungskerne stellen wichtige Ziele der Einzelhandelsentwicklung in der Region Hannover dar.
- **Sicherung und Entwicklung der mittel- und oberzentralen Handelsfunktion:** In den Mittelzentren der Region Hannover und dem Oberzentrum Hannover sollte die Bereitstellung von Waren des gehobenen Bedarfs (periodisch und aperiodisch) im mittelzentralen bzw. oberzentralen Verflechtungsbereich (zentrenrelevante Sortimente sowie moderne Fachmarktangebote) gesichert und weiterentwickelt werden. Dies erfordert einerseits ausreichend Spielraum für den normalen interkommunalen Wettbewerb, andererseits darf die weitere Handelsentwicklung nicht zu Funktionsverlusten einzelner Städte führen. Die empfohlenen Orientierungswerte berücksichtigen diese raumordnerischen Funktionsunterschiede.
- **Sicherung einer zukunftsfähigen Nahversorgung:** Die Sicherung eines attraktiven Nahversorgungsangebotes stellt eine der zentralen Aufgaben der Kommunal- und Regionalplanung dar, da ihr ein besonderer Stellenwert für die Lebens- und Wohnqualität in den Städten und Gemeinden zukommt. Gleichzeitig sollten die qualitativen Aspekte der Nahversorgung ausreichend Berücksichtigung finden.
- **Abbau von Versorgungsdisparitäten:** Die quantitative Optimierung der Nahversorgungssituation (der Nachfrage angepasste Verkaufsflächenausstattung im periodischen Bedarf) ist eine wichtige Leitlinie der Einzelhandelsentwicklung. Das

bedeutet, flächendeckend ausgeglichene Versorgungsstrukturen anzustreben und Versorgungsdisparitäten abzubauen.“¹⁸

Neben diesen Leitlinien trifft das regionale Einzelhandelskonzept auch Aussagen zur Abstimmung raumbedeutsamer Einzelhandelsvorhaben. Meldepflichtig sind Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO. Diese werden einer Kurzprüfung durch die Region Hannover hinsichtlich der Standortqualität, der Verkaufsfläche, der Branche und des Betriebstyp sowie der zentralörtlichen Funktion der Standortgemeinde unterzogen. Fällt diese negativ aus, wird zur Abstimmung ein Moderationsverfahren mit der Ansiedlungsgemeinde, anderen potenziell betroffenen Kommunen sowie der Industrie- und Handelskammer mit der Region Hannover als Moderator durchgeführt.¹⁹

Für die Stadt Lehrte empfiehlt das regionale Einzelhandelskonzept²⁰, dass sich die Entwicklung des zentrenrelevanten Sortiments auf den Versorgungskern beschränkt und in den Außenbereichen nur eingeschränkt genehmigt wird. Des Weiteren sollte sich das Ungleichgewicht zwischen der Burgdorfer Straße und der Zuckerfabrik nicht weiter erhöhen und eine städtebauliche und funktionale Verbindung zwischen diesen Standorten geschaffen werden. Es wird empfohlen, dass über ein Einzelhandelskonzept Entwicklungsstandorte geprüft und bewertet werden. Von Neuansiedlungen (insbesondere von Nahversorgern) sollen keine schädlichen Entwicklungen auf bestehende Betriebe ausgehen. Die Neuansiedlungen sollen über ein Einzelhandelskonzept gesteuert werden.²¹ Diese Empfehlungen des regionalen Einzelhandelskonzepts werden in dem vorliegenden Bericht aufgegriffen.

¹⁸ Cima 2007, S. 18.

¹⁹ Vgl. Cima 2007, S. 36.

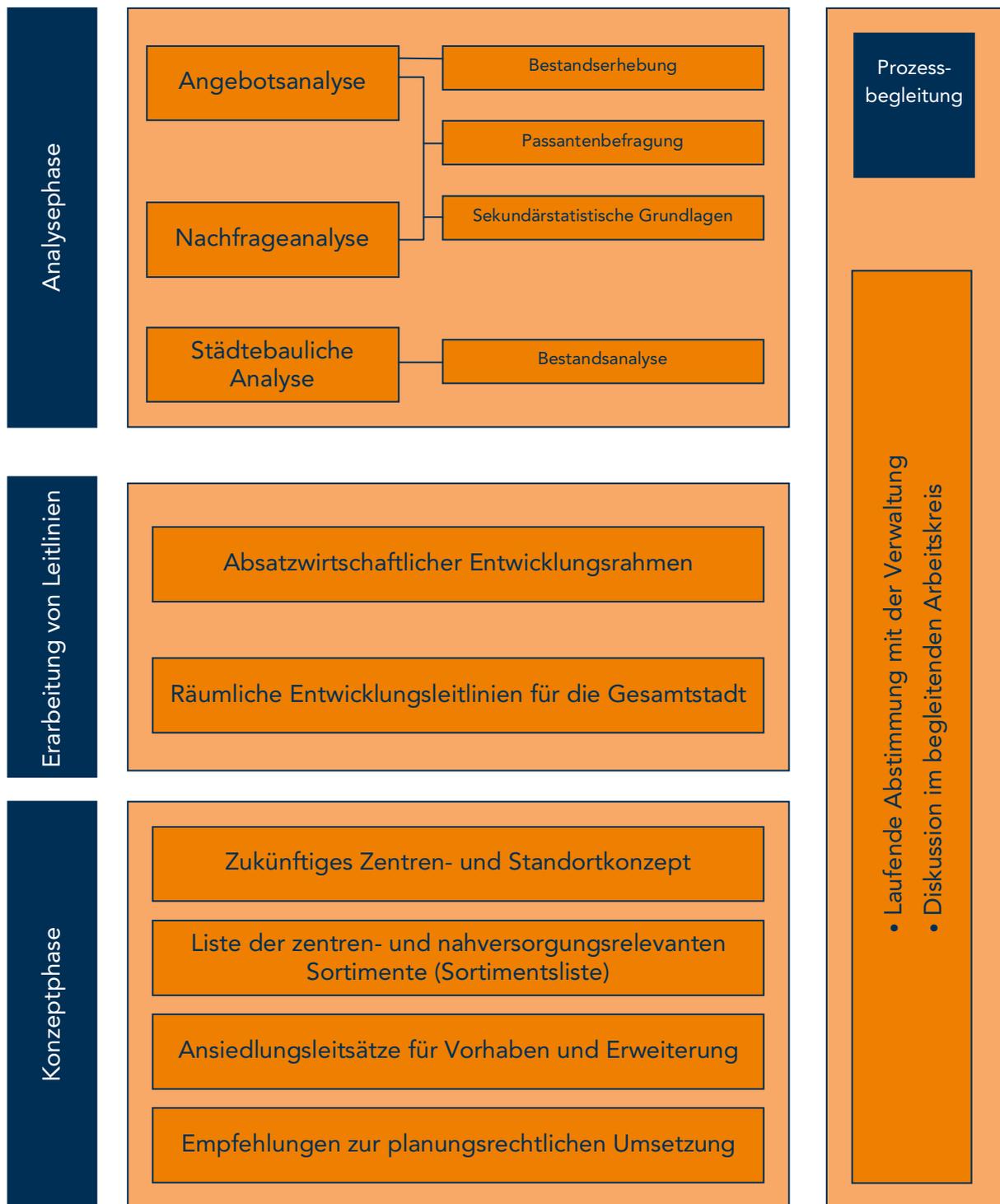
²⁰ Zurzeit wird das regionale Einzelhandelskonzept fortgeschrieben (11. Änderung des RROP 2005 zur Fortschreibung des regionalen Einzelhandelskonzepts).

²¹ Vgl. Cima 2007, S. 55 f.

3 Methodik

Um die Untersuchungsfragen, die diesem Einzelhandelskonzept zugrunde liegen, beantworten zu können, sind verschiedene aufeinander folgende Erarbeitungsschritte erforderlich. In diese Erarbeitungsschritte sind analytische und bewertende Leistungsbau-
steine eingebunden, die wiederum auf mehrere primärstatistische empirische Erhebungen zurückgreifen.

Abbildung 4: Erarbeitungsschritte Einzelhandelskonzept



Quelle: eigene Darstellung

Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurden im Rahmen dieses Einzelhandelskonzeptes folgende empirische Bausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt:

Tabelle 2: Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine

	Bestandserhebung	Passantenbefragung
Daten- grundlage	Erhebung durch Stadt + Handel	Befragung durch Stadt + Handel
Zeitraum	34./ 35. KW – 23.08. – 04.09.2010	34. KW – 23.08.-28.08.2010
Methode	flächendeckende Vollerhebung	Standardisierter Fragebogen (n = 600)
Inhalt	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe, städtebauliche Analyse	Passantenherkunft nach Sortiment, Angebotslücken + Standortbewertungen

Quelle: eigene Darstellung

Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe

Die Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe ist für die Stadt Lehrte flächendeckend durchgeführt worden; es liegt somit eine aktuelle Vollerhebung des Ladeneinzelhandels vor. Wegen der grundsätzlichen Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen sind neben dem Ladeneinzelhandel auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z. B. Metzger, Bäcker), Tankstellenshops sowie Kioske erfasst worden. Darüber hinaus sind Ladenleerstände – soweit eine vorherige Einzelhandels- oder ladenähnliche Dienstleistungsnutzung erkennbar war – als wichtiger Indikator der Einzelhandelsstruktur und städtebaulicher Implikationen in zentralen Bereichen aufgenommen worden.

Die vom Büro Stadt + Handel durchgeführte Bestandserhebung beinhaltet zwei zentrale Messgrößen: Zum einen werden die Warensortimente differenziert aufgeschlüsselt und ermöglichen so – mit Blick auf die Identifizierung zentrenrelevanter Sortimente – eine hinreichend konkrete Steuerung des Einzelhandels. Zum anderen werden die Verkaufsflächen der bestehenden Anbieter detailliert erfasst, um die tatsächlichen Angebotsverhältnisse sowohl der Kern- als auch Nebensortimente realitätsnah abbilden zu können.

Zur Ermittlung der Verkaufsflächen sind Betriebsbegehungen durchgeführt worden; die Gesamtverkaufsfläche (VKF) ist differenziert nach innen und außen liegender VKF ermittelt

worden. Dabei ist je nach Situation entweder die persönliche Befragung des Personals bzw. des Inhabers/Geschäftsführers oder die eigenständige Vermessung der VKF in Betracht gezogen worden. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts²² vom November 2005 findet dabei Anwendung. Persönlich erfragte Verkaufsflächen wurden grundsätzlich auch auf ihre Plausibilität hin überprüft und ggf. modifiziert. Eine Schätzung von Verkaufsflächen ist nur im Ausnahmefall vorgenommen worden und entsprechend kenntlich gemacht, wenn etwa trotz mehrmaliger Zugangsversuche zu einem Ladengeschäft eine Messung oder Befragung nicht möglich war (z. B. bei Ladenleerständen wegen Betriebsaufgaben).

Ergänzend zu den Sortimenten und der Verkaufsfläche wurden außerdem die städtebauliche Lage jedes Betriebs sowie die Öffnungszeiten erfasst. Diese Daten sind zur Bewertung der Einzelhandelsstruktur im Rahmen des Empiriebausteins der Bestandserhebung unerlässlich.

Bestandsanalyse Städtebau

Für das Innenstadtzentrum sowie die bedeutsamen sonstigen Standorte erfolgte eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen orientierte städtebauliche Analyse. Stärken und Schwächen sämtlicher relevanter Einkaufsstandorte werden dabei herausgestellt. Ein wesentlicher Aspekt ist angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum. Eine solche städtebaulich-funktional hergeleitete Abgrenzung ist die Basis der Lehrter Sortimentsliste und der zukünftigen räumlichen Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen.

Die Erfassung der Einzelhandelsbetriebe im Zusammenhang mit einer städtebaulich-funktional begründeten Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum bildet das Kernstück zukünftiger sortimentspezifischer räumlicher Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

Passantenbefragung

Die Passantenbefragung fand in der 34. Kalenderwoche 2010 auf Basis eines standardisierten Fragebogens statt. Um die Repräsentativität der Umfrage zu gewährleisten und ein auf alle Tage der Woche anwendbares Ergebnis wiederzugeben, wurden an insgesamt fünf Werktagen (Dienstag bis Samstag) und zu unterschiedlichen Tageszeiten insgesamt 600 Passanten befragt. Die Befragung wurde in dem Innenstadtzentrum am Standort Zuckerrfabrik sowie an der Burgdorfer Straße und im Neuen Zentrum durchgeführt. Dabei wurden die Geschlechterverteilung sowie die Anteile der Altersgruppen der Befragten adäquat berücksichtigt.

²² Vgl. BVerwG, Urteil 4 C 10.04 vom 24.11.2005.

Prozessbegleitung durch einen Arbeitskreis

Neben den laufenden Abstimmungsgesprächen zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung wurde ein prozessbegleitender Arbeitskreis während der Erstellungsphase des Einzelhandelskonzepts eingerichtet. Diese enge Einbindung relevanter Akteure gewährleistet, dass alle notwendigen Informationen in das Einzelhandelskonzept einfließen und sämtliche Zwischenschritte mit einem breit besetzten Gremium diskutiert wurden. Insgesamt hat der begleitende Arbeitskreis zweimal getagt. Vertreter folgender Institutionen wurden zur Teilnahme durch die Stadt Lehrte eingeladen:

Für die Verwaltung und Politik der Stadt Lehrte:

- Bürgermeisterin der Stadt Lehrte
- Stadtbaurat der Stadt Lehrte
- Mitglieder der Ratsfraktion
- Vertreter des Planungsamtes
- Vertreter der Wirtschaftsförderung

Für den Einzelhandel:

- Vertreter des örtlichen Einzelhandels
- Vertreter des Stadtmarketings der Stadt Lehrte
- Vertreter der Industrie- und Handelskammer Hannover
- Vertreter des Einzelhandelsverbandes Hannover-Hildesheim e. V.

Die Region Hannover war ebenfalls im Rahmen des Arbeitskreises in die Erarbeitung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für Lehrte involviert. An jeder Sitzung haben auch die zuständigen Vertreter des Gutachterbüros teilgenommen.

4 Markt- und Standortanalyse

Die Markt- und Standortanalyse besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen dieses Einzelhandelskonzeptes wichtigen Angebots- und Nachfragedaten, andererseits aus der flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte in Lehrte. Einführend werden zunächst die wesentlichen Standort-Rahmenbedingungen erörtert.

4.1 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen

Relevante Standortfaktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur werden nachfolgend vorgestellt. Weitere angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen und Entwicklungstrends, wie etwa die Bevölkerungsprognose und die Entwicklung der Kaufkraftgrößen, werden in Kapitel 5.1 näher erläutert.

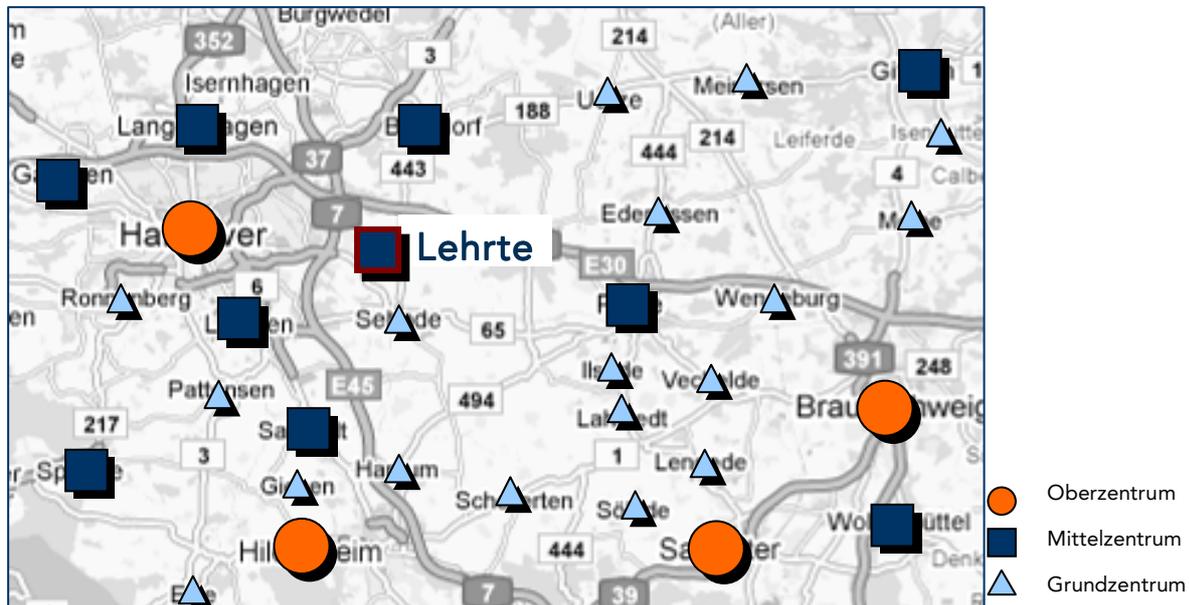
Lage, Siedlungsstruktur und Einwohnerverteilung

Das Mittelzentrum Lehrte liegt östlich in der Region Hannover und grenzt westlich an die Stadt Hannover. Die Stadt Lehrte ist umgeben von den Oberzentren Hannover, Hildesheim, Salzgitter und Braunschweig, sowie den Mittelzentren Burgdorf, Peine, Sarstedt, Laatzen und Langenhagen (vgl. Abbildung 5). Lehrte befindet sich also in einer siedlungsstrukturell stark verflochtenen Region. Trotz der Lage in einem Agglomerationsraum und einer grundsätzlich hoch verdichteten Region wird Lehrte von der Bertelsmann Stiftung als Stadt im ländlichen Raum klassifiziert²³. Landesplanerisch wird die Region Hannover als Ganzes dagegen als „Ordnungsraum“ festgelegt; „ländliche Räume“ im Sinne der Landesplanung bestehen in der Region Hannover nicht, wenngleich Lehrte mehrere „ländlich strukturierte Siedlungen“ aufweist.²⁴

²³ Bertelsmann Stiftung, S. 3.

²⁴ Vgl. RROP 2005, S. 3 und 14 f.

Abbildung 5: Lage in der Region: Nachbarstädte, wesentliche Verkehrswege, landesplanerische Zentralitätsstufen



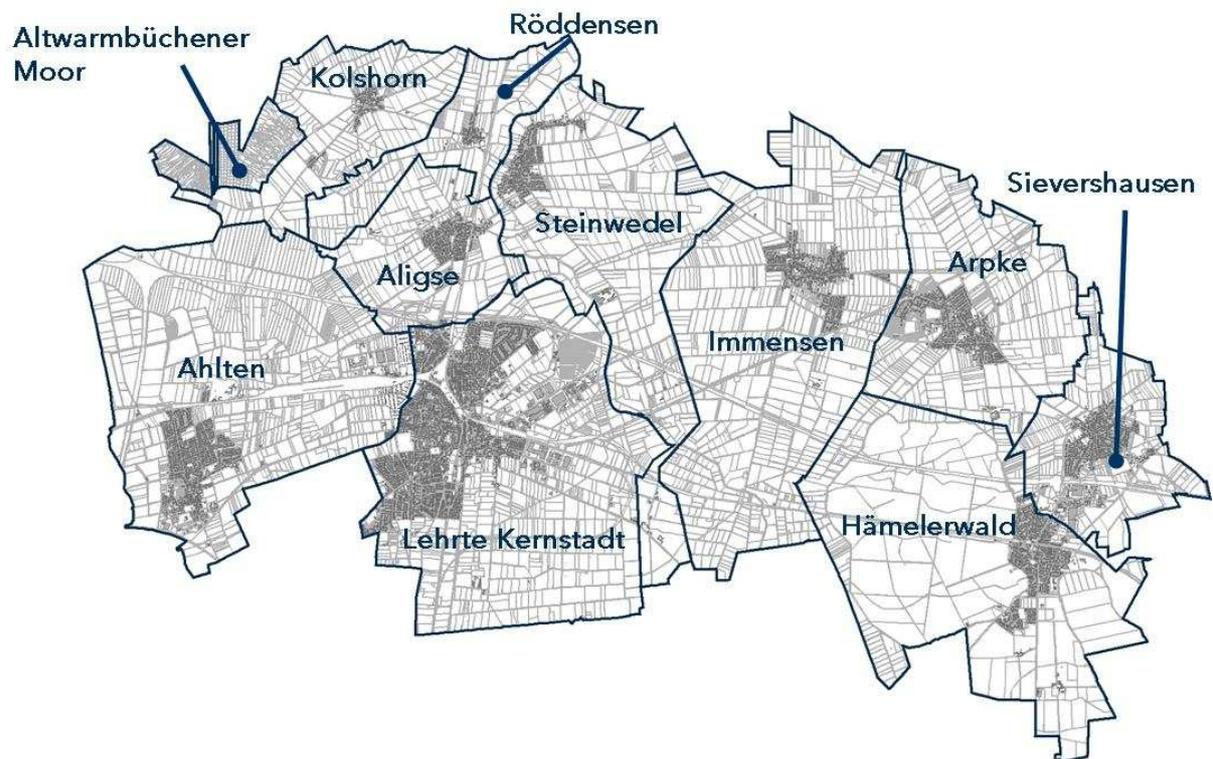
Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von ©Google-Grafiken ©2010 Terra-Metrics, Kartendaten ©2010 PPWK Teleatlas

Die Gesamtstadt Lehrte setzt sich aus der Kernstadt und neun weiteren Ortsteilen zusammen (vgl. folgende Tabelle). Insgesamt beträgt die Bevölkerungszahl Lehrtes 43.493²⁵ Einwohner, davon leben rd. 51 % der Einwohner in der Kernstadt. Die Bevölkerung im Ortsteil Hämelerwald nimmt rd. 10 % ein, während Ahlten rd. 5.152 Einwohner und somit einen Anteil an der Gesamtbevölkerung von ca. 12 % verzeichnet (vgl. folgende Tabelle). Die am weitesten vom Innenstadtzentrum entfernten Stadtteile sind Sievershausen und Hämelerwald und liegen in ca. zehn Kilometern Distanz (vgl. folgende Abbildung).

Der Bevölkerungsschwerpunkt liegt somit deutlich in der Kernstadt, aber über die Hälfte der Bevölkerung verteilt sich auf die kleineren Ortsteile.

²⁵ Stadt Lehrte, Einwohnerzahlen: Stand 31.12.2009, nur Hauptwohnsitz.

Abbildung 6: Siedlungsstruktur in Lehrte



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage Bestandserhebung Stadt + Handel 08/2010; Karten-
grundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und
Katasterverwaltung. © 2011 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Nieder-
sachsen (LGLN)

Tabelle 3: Die Bevölkerungsverteilung in Lehrte

Ortsteil	Einwohner	Anteil in %
Lehrte Kernstadt	22.140	51
Ahlten	5.152	12
Aligse	1.677	4
Arpke	2.864	7
Hämelerwald	4.439	10
Immensen	2.437	6
Kohlshorn	371	1
Röddensen	252	1
Sievershausen	2.386	5
Steinwedel	1.775	4
Summe	43.493	100

Quelle: Stadt Lehrte, Einwohnerzahlen: Stand 31.12.2009, nur Hauptwohnsitz

Verkehrsinfrastruktur

Durch die direkte Nähe zur Landeshauptstadt und Messestadt Hannover ist Lehrte besonders verkehrsgünstig gelegen. Zwei Autobahnen tangieren den Siedlungskern Lehrtes (A 7, A 2) in weniger als 2 km Entfernung, und sind über die, durch den Ortskern verlaufende, Bundesstraße 443 schnell zu erreichen.

Lehrte ist durch die Haltepunkte Lehrte Bahnhof, Ahlten, Aligse, Immensen-Arpke und Hämelerwald an das S-Bahn- und Regionalbahn-Netz der Deutschen Bahn in Richtung Hannover, Celle, Hildesheim, Braunschweig und Wolfsburg angebunden (S3, S6, S7, R8, R10). Eine Bahnlinie verläuft von West nach Ost. Die andere Linie verläuft von Norden bzw. Süden kommend und bildet in Lehrte einen Eisenbahnknotenpunkt. Auch die nahe gelegenen Mittelzentren Burgdorf (im Norden) und Peine (im Osten) sind mit S- bzw. Regionalbahnen zu erreichen. Eine weitere Einrichtung des öffentlichen Personennahverkehrs stellt das Regio-Busliniennetz des „Großraum-Verkehr Hannover“ dar. Über die örtlichen Buslinien hinaus werden auch Verbindungen nach Burgdorf angeboten.

Die räumliche Nähe zu Hannover und die gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln können für die Einzelhandelsstandorte in Lehrte sowohl einen Vor- als auch Nachteil bedeuten. Einerseits werden Konkurrenzstandorte im Oberzentrum Hannover für die Einwohner Lehrtes attraktiv. Durch Kopplungseinkäufe könnten dort nicht nur die für ein Oberzentrum typischen Waren des langfristigen Bedarfs sondern auch Güter des kurz- oder mittelfristigen Bedarfs erworben werden, die üblicherweise von Mittelzentren wie Lehrte bereitgestellt werden. Eine Kaufkraftumlenkung in Richtung Hannover wäre die Folge. Andererseits stellt sich Lehrte durch die guten Anbindungen an das Oberzentrum Hannover als

Standort für Park&Ride-Nutzer aus den umliegenden Kommunen dar. Auf diese Weise kann weitere Kaufkraft lokal gebunden werden.

Zwischenfazit: Die wesentlichen Rahmenbedingungen

Lehrte zeichnet sich vor allem durch seine unmittelbare Nähe zur Landeshauptstadt Hannover aus. Das Oberzentrum Hannover ist verkehrlich sehr gut zu erreichen und bündelt eine landesweite Standortattraktivität, die in Lehrte nicht ohne Folgen für die Kaufkraftströme bleibt. Als wesentliche Rahmenbedingung ergibt sich hieraus, dass Lehrte als Einzelhandelsstandort mit dem direkt benachbarten Oberzentrum Hannover sowie den benachbarten Mittelzentren durch einen ausgeprägten Standortwettbewerb auf regionaler Ebene geprägt ist.

Die verkehrliche Anbindung Lehrtes ist für den motorisierten Individualverkehr (MIV) als auch den Schienenpersonennahverkehr (SPNV) in alle Richtungen sehr gut ausgebaut; dieses Grundgerüst fördert somit die Ausrichtung auf das nahe gelegene Oberzentrum Hannover. Die gute verkehrliche Erreichbarkeit stellt umgekehrt ein Potenzial für Lehrte dar, wenn Kaufkraft aus dem Umland und dem mittelzentralen Verflechtungsbereich angesprochen werden soll.

Für ein attraktives städtisches Zentrum bestehen in Lehrte gute Ausgangsbedingungen, da ein Großteil der Einwohner räumlich gebündelt im Hauptort wohnt und ein entsprechendes Nachfragepotenzial im direkten siedlungsräumlichen Zusammenhang bildet. Die Gleisanlagen bilden eine städtebauliche Barriere, die die Kernstadt von Lehrte in mehrere Bereiche teilen. Die zahlreichen kleinen Ortsteile die teilweise in sehr abgesetzter Lage zum Hauptsiedlungsbereich liegen, erfordern eine ortsteilbezogene Analyse (vgl. Kapitel 4.4.2).

4.2 Angebotsanalyse

Die insgesamt 255 Betriebe in Lehrte verfügen über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 69.750 m². Die Anzahl der erfassten Betriebe ist gegenüber der Erhebung im Jahr 1999 (gesa) leicht gesunken (vgl. folgende Tabelle), die Verkaufsfläche jedoch um mehr als 25.000 m² VKF gestiegen. Bundesweit stehen jedem Einwohner im Schnitt 1,43 m² VKF zur Verfügung.²⁶ Die Verkaufsfläche je Einwohner in der Stadt Lehrte liegt mit 1,6 m² über diesem Wert und hat sich seit dem Jahr 1999 bzw. 2000 (1,0 m² bzw. 1,1 m²) stark erhöht. Die Einzelhandelsverkaufsfläche ist also in den letzten Jahren stark angestiegen²⁷, was unter anderem auf die neu entstandenen Einzelhandelsflächen an der Zuckerfabrik zurückzuführen ist.

Tabelle 4: Einzelhandelsbestand in Lehrte

	gesa 1999	BBE 2000	Lehrte (Stadt + Handel 2010)
Anzahl der Betriebe	263	nicht ausgewiesen	255
Gesamtverkaufsfläche*	44.290 m ²	rd. 47.290 m ²	rd. 69.750 m ²
Gesamtverkaufsfläche je Einwohner	1,0 m ²	1,1 m ²	1,6 m ²
Verkaufsfläche Waren- gruppe Nahrungs- und Genussmittel je EW	nicht ausgewiesen	nicht ausgewiesen	0,57 m ²

Quellen: gesa 1999: Einzelhandelsanalyse und konzeptionelle Empfehlungen mit besonderer Berücksichtigung des Zuckerfabrikgeländes; BBE 2000: Markt- und Standortuntersuchung des Einzelhandels in der Stadt Lehrte; Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2010; VKF-Angaben gerundet; Einwohnerdaten der Stadt Lehrte; *ohne Leerstand

Allgemein liegt die Verkaufsfläche je Einwohner in Mittelzentren meist über 2,0 m² (Vergleich: Stadt Peine (rd. 49.960 EW): rd.120.520 m² Verkaufsfläche, rd. 2,4 m² Verkaufsfläche

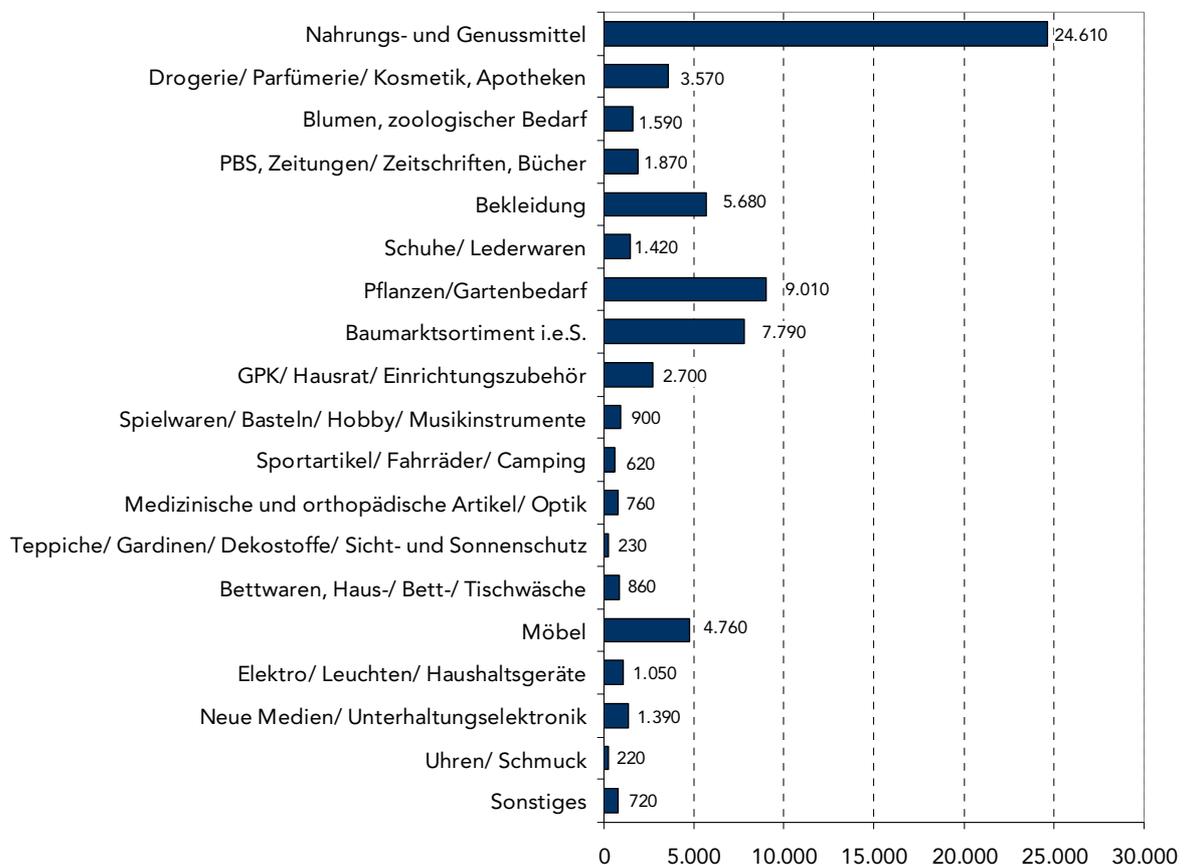
²⁶ Vgl. Immobilien Zeitung (2008): S. 5.

²⁷ Verkaufsflächenabweichungen gegenüber den vorausgegangenen Untersuchungen können aus Betriebsverlagerungen und -aufgaben, aber auch aus Betriebsverkleinerungen bzw. -vergrößerungen oder -zusammenschlüssen resultieren. Veränderungen lassen sich ebenso auf zwischenzeitlich geänderte höchstgerichtliche Anforderungen an die Verkaufsflächendefinition durch das Bundesverwaltungsgericht zurückführen (vgl. BVerwG, Urteil 4 C 10.04 vom 24.11.2005). Abweichungen gegenüber Drittgutachten können nach Einschätzung der Verfasser zudem durch methodische Erhebungsunterschiede begründet werden – so werden durch Stadt + Handel regelmäßig auch Apotheken und Tankstellenshops sowie im Rahmen der genannten höchstrichterlichen Anforderungen etwa die Vorkassenzonen voll erfasst.

je Einwohner).²⁸ Lehrte weist also im Vergleich zu anderen Mittelzentren eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung auf.

Bei der Betrachtung des Einzelhandelsbestandes (vgl. folgende Abbildung) fällt insbesondere die starke Ausprägung der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel (rd. 24.600 m²) auf, gefolgt von den naturgemäß flächenintensiven Sortimenten Pflanzen/ Gartenbedarf (rd. 9.000 m²), Baumarkt (rd. 7.800 m²), dem Sortiment Bekleidung (rd. 5.700 m²) sowie Möbel (rd. 4.800 m²). Im Vergleich zum bundesdeutschen Durchschnitt von 0,39 m² VKF je Einwohner²⁹ für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ist der gesamtstädtische Wert mit 0,57 m² VKF je Einwohner überdurchschnittlich.

Abbildung 7: Verkaufsflächenbestand nach Warengruppen



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2010; Leerstände nicht enthalten; Werte der Verkaufsflächen auf 10 m² gerundet; Abweichungen ergeben sich aus Rundungen

²⁸ Stadt +Handel 2009: Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Peine.

²⁹ Eigene Berechnung auf Basis EHI 2009.

Der Einzelhandelsbestand in den einzelnen Stadtbezirken nach Anzahl der Betriebe und Verkaufsflächengrößen wird in der nachstehenden Tabelle dargestellt.

Tabelle 5: Einzelhandelsbestand nach Stadtteilen

	Kernstadt	Ahlten	Aligse	Arpke	Hämelerwald	Immensen	Röddensen	Sievershausen	Steinwedel
Einwohner	22.140	5.152	1.677	2.864	4.439	2.437	252	2.386	1.775
Anzahl der Betriebe	162	17	4	14	20	7	4	22	5
Anteil	63 %	7 %	2 %	5 %	8 %	3 %	2 %	9 %	2 %
Verkaufsfläche (in m ²)	45.310	3.460	560	9.320	3.230	830	280	5.770	1.080
Anteil	65 %	5 %	1 %	13 %	5 %	1 %	0 %	8 %	2 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2010; Leerstände nicht enthalten; Werte der Verkaufsflächen auf 10 m² gerundet; Abweichungen ergeben sich aus Rundungen

Das mit Abstand vielfältigste Einzelhandelsangebot ist mit 162 Betrieben in der Kernstadt von Lehrte zu finden. Mit großem Abstand folgen Sievershausen (22) und Hämelerwald (20)³⁰. Die Verkaufsflächenanteile der Lehrter Ortsteile gestalten sich gemessen an der Anzahl der Betriebe jedoch nicht proportional. So weist der Ortsteil Arpke mehr Gesamtverkaufsfläche als Sievershausen auf, obwohl hier deutlich weniger Betriebe vorhanden sind. Dies ist darauf zurückzuführen, dass sich in Arpke ein großer Pflanzenfachmarkt befindet, der die Verkaufsfläche in diesem Ortsteil erheblich erhöht.

³⁰ Die hohe Verkaufsflächenausstattung des Ortsteils Sievershausen ist darauf zurückzuführen, dass die Gemarkung Sievershausens auch den Bereich südlich der Autobahn umfasst, die direkt an den Siedlungskörper von Hämelerwald angrenzen.

In nachstehender Tabelle werden die strukturprägenden Einzelhandelsbetriebe in den Lehrter Ortsteilen gesondert dargestellt. Die Bedeutung der Betriebe wird in Kapitel 4.4.2 im Rahmen der Nahversorgungsanalyse erneut aufgegriffen.

Tabelle 6: Strukturprägender Einzelhandelsbestand in den Ortsteilen von Lehrte

	Ahlten	Arpke	Sievershausen Hämelerwald
Strukturprägende Betriebe (> 200 m² VKF)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Edeka (Lebensmittelsupermarkt) ▪ Penny (Lebensmitteldiscounter) ▪ Schlecker (Drogerie) ▪ Spielzeugwelt (Spielwaren) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Arkardia (Pflanzenfachmarkt) ▪ Edeka (Lebensmittelsupermarkt) ▪ Dia (Baustoffe) ▪ Textilhaus Reupke (Bekleidung) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rewe (Lebensmittelsupermarkt) und Rewe-Getränkemarkt ▪ Edeka (Lebensmittelsupermarkt) ▪ Aldi (Lebensmitteldiscounter) ▪ Penny (Lebensmitteldiscounter) ▪ EWL Fachmarkt (Baumarktsortiment) ▪ ABC-Schuhe (Schuhe) ▪ Baustoffe Biermann (Baumarktsortiment) ▪ Gartenmarkt Hobigk (Blumen)

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2010; Leerstände nicht enthalten; Werte der Verkaufsflächen auf 10 m² gerundet; Abweichungen ergeben sich aus Rundungen

Das Innenstadtzentrum vereint mit einer Zahl von 77 Betrieben weniger als die Hälfte der Einzelhandelsbetriebe (rd. 30 %) auf sich und verfügt über weniger als ein Drittel der Verkaufsfläche (rd. 25 %). Mit rd. 56 % der Betriebe und dem größten Anteil der Verkaufsfläche (rd. 39 %) erlangen die städtebaulich integrierten Lagen gleichzeitig ein deutliches Gewicht. Ein starkes Ungleichgewicht zwischen dem Anteil der Betriebe (rd. 14 %) und dem Anteil an der Gesamtverkaufsfläche (rd. 36 %) ist bei den städtebaulich nicht integrierten Lagen vorzufinden (vgl. folgende Tabelle).

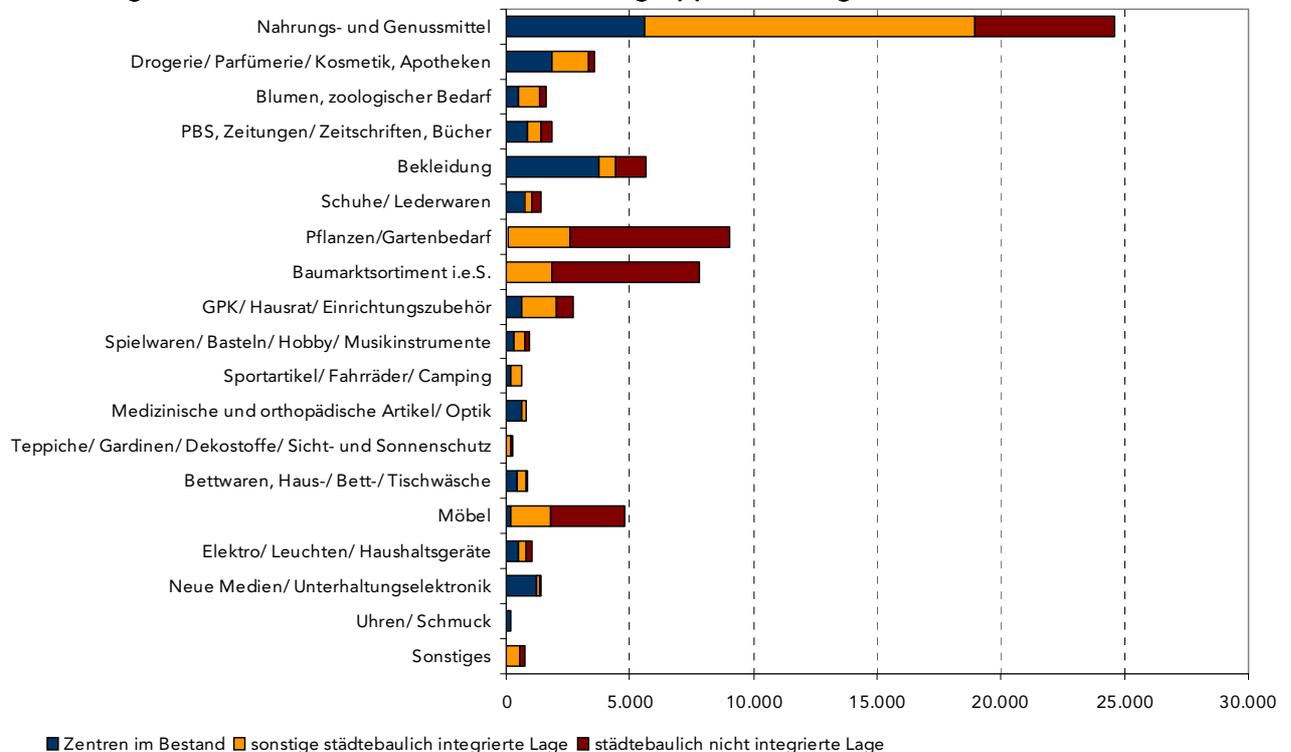
Tabelle 7: Einzelhandelsstruktur nach städtebaulichen Lagebereichen

	Innenstadt (IZ)	Integrierte Streulagen (siL)	Städtebaulich nicht integrierte Lagen (niL)
Anzahl der Betriebe	77	142	36
Anteil	30%	56%	14%
Verkaufsfläche (in m ²)	17.530	27.310	24.930
Anteil	25 %	39 %	36 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2010; Leerstände nicht enthalten; Werte der Verkaufsflächen auf 10 m² gerundet; Abweichungen ergeben sich aus Rundungen

Die folgende Abbildung zeigt die Einzelhandelsstruktur nach städtebaulichen Lagebereichen und Sortimentsgruppen in Lehrte auf.

Abbildung 8: Einzelhandelsbestand nach Warengruppen und Lagebereichen



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2010

Die städtebaulich nicht integrierten Lagen setzen sich in Lehrte zu einem großen Teil aus den nicht zentrenprägenden Sortimenten Pflanzen- und Gartenbedarf, Baumarktsortiment und Möbel zusammen. Diese Anteile sind u. a. auf die in städtebaulich nicht integrierter Lage liegenden Betriebe Hagebaumarkt³¹, SB-Lagerverkauf (Möbelmarkt) im Gewerbegebiet Burchard-Retschy-Ring (GE Lehrte-Nord 1)³² und Arkardia (Pflanzenfachmarkt) in Arpke zurückzuführen. Diese Betriebstypen sind sehr flächenintensiv und nicht für eine Ansiedlung in der Innenstadt geeignet. Einen großen Anteil an den städtebaulich nicht integrierten Lagen hat aber auch das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, welches ebenfalls ein wichtiges Angebot für das Innenstadtzentrum als auch die wohnortnahe Versorgung in der Fläche ist. Aus diesem Grund sollte Nahrungs- und Genussmittel auf städtebauliche integrierte Lagen und die Innenstadt fokussiert werden. In Lehrte besteht jedoch der Sonderfall, dass die in nicht integrierter Lage gelegenen Lebensmittelsupermärkte und -discounter, u. a. in Sievershausen/ Hämelerwald (Rewe, Aldi) trotzdem eine bedeutende Nahversor-

³¹ Der Betrieb schließt zum 30.04.2011. Parallel dazu bestehen Planungen zur Ansiedlung eines neuen Bau- und Gartenmarktes auf der sogenannten C-Fläche der Zuckerfabrik (Germaniastraße).

³² Bezeichnungen in Klammern beinhalten den offiziellen Namen des Gewerbegebietes nach dem Schwerlastverkehrlenkungs-konzept.

gungsfunktion übernehmen (vgl. Kap. 4.4.2). Einen erhöhten Anteil in nicht integrierten Lagen weist auch das Sortiment Bekleidung auf. Dieser wird hauptsächlich durch den Betrieb Vögele im Gewerbegebiet Mielestraße/ Industriestraße (GE Lehrte-Ost 1) erzeugt.

Die siedlungsstrukturelle Integration des Einzelhandels in Lehrte ist insgesamt als angemessen zu bewerten. Ein wesentlicher Teil der üblicherweise zentrenprägenden oder für die Nahversorgung relevanten Sortimentsverkaufsfläche befindet sich im Innenstadtzentrum oder in städtebaulich integrierten Lagen.

4.3 Nachfrageanalyse

Neben den angebotsseitigen Rahmenbedingungen sind auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird in der vorliegenden Untersuchung u. a. auf sekundärstatistische Rahmendaten der BBE³³ zurückgegriffen.

Anhand eigener primärstatistisch erhobener Werte aus der Passantenbefragung können Anhaltswerte für einzelhandelsrelevante Kaufkraftflüsse aus Lehrte heraus dargestellt werden, so dass u. a. die Einkaufsorientierung branchenspezifisch angegeben werden kann³⁴. Die Nachfrageanalyse wird ergänzt um qualitative Bewertungen des Einzelhandelsstandorts Lehrte durch die Kunden.

4.3.1 Kaufkraft, Kaufkraftbindung und Kaufkraftabfluss

Die Stadt Lehrte verfügt gemäß BBE über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 102,85. Gegenüber dem Bundesdurchschnitt von 100 weist Lehrte daher eine leicht überdurchschnittliche Kaufkraft auf.

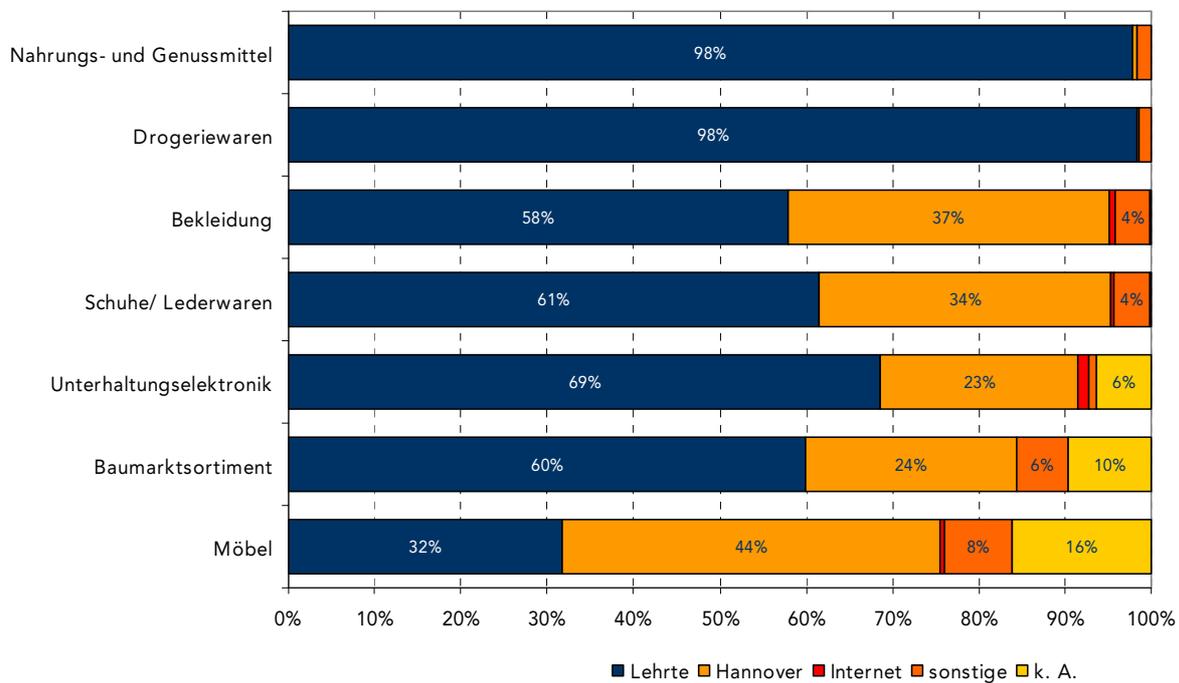
Die Kaufkraftbindung beschreibt den Anteil der örtlichen Kaufkraft, die in Lehrte durch den örtlichen Einzelhandel abgeschöpft werden kann. Der Kaufkraftabfluss stellt umgekehrt den Kaufkraftanteil der Lehrter Bevölkerung dar, der von anderen Einzelhandelsstandorten (z. B. Nachbarstädten) gebunden wird. Beide Größen lassen wichtige Aussagen zur Attraktivität des Einzelhandelsstandorts zu.

Zur Ermittlung von Orientierungswerten dieser Kenngrößen dient die Passantenbefragung, im Ergebnis liefert diese Befragung Anhaltswerte zur sog. Einkaufsorientierung und somit Annäherungswerte für die Kaufkraftbindung (vgl. folgende Abbildung).

³³ BBE Retail Experts Unternehmensberatung GmbH & Co. KG, Köln

³⁴ Die angegebenen Werte sind als grobe Orientierungswerte zu verstehen. In der Realität sind die Kaufkraftströme in Richtung Hannover deutlich höher einzuschätzen, als sie in Abbildung 9 dargestellt werden können. Dies ist darauf zurückzuführen, dass bei den Passanten nur Kunden befragt wurden, die in Lehrte einkaufen. Die Kunden, die nicht in Lehrte einkaufen, konnten demnach nicht erfasst werden.

Abbildung 9: Anhaltswerte für Einkaufsorientierung in Lehrte (Passantenbefragung)



Quelle: Passantenbefragung Stadt + Handel 08/2010, n=511 (nur Befragte aus Lehrte)

Die Ergebnisse der Passantenbefragung zeigen, dass ein Teil der Lehrter Kaufkraft in andere Gemeinden fließt, zum Beispiel in das benachbarte Oberzentrum Hannover. Der Umfang der Einkaufsorientierung variiert zwischen den untersuchten Warengruppen.

Es wird deutlich, dass Lehrte bei den kurzfristigen Bedarfsgütern die höchste lokale Einkaufsorientierung erzielen kann: So liegt sie bei den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren weit nahe 100 %. Bei zahlreichen mittel- und langfristigen Bedarfsgütern führt vor allem das Angebot im Oberzentrum Hannover zu einem Kaufkraftabfluss in erwartungsgemäßer Größenordnung. Hannover erzielt in den Warengruppen Bekleidung (37 %), Schuhe/ Lederwaren (34 %) sowie Möbel (44 %) nennenswerte Nachfrageanteile aus Lehrte. Bei den Warengruppen Unterhaltungselektronik und Baumarktsortiment ist auch ein erheblicher Kaufkraftabfluss zu verzeichnen. Hannover zieht auch hier einen wesentlichen Teil der Kaufkraft ab, jedoch nicht in dem Umfang der vorher genannten Sortimente.

Die angegebenen Werte sind als grobe Orientierungswerte zu verstehen. In der Realität sind die Kaufkraftströme in Richtung Hannover deutlich höher einzuschätzen, als sie in Abbildung 9 dargestellt werden können. Dies ist darauf zurückzuführen, dass bei den Passanten nur Kunden befragt wurden, die in Lehrte einkaufen. Die Kunden, die nicht in Lehrte einkaufen, konnten demnach nicht erfasst werden.

4.3.2 Umsatzermittlung, Zentralität und Einzugsbereich

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze³⁵ im Lehrter Einzelhandel basiert auf allgemeinen und für Lehrte spezifizierten angebots- wie nachfrageseitigen Eingangsparametern:

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung werden die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen sowie spezifische Kennwerte einzelner Anbieter zu Grunde gelegt: Ein Datenportfolio des Büros Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der aktuellen Handelsfachliteratur aktualisiert. Hochgerechnet auf den Verkaufsflächenbestand ergibt sich unter Berücksichtigung nachfrageseitiger Rahmenbedingungen (insb. des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus in Lehrte und dem Einzugsbereich) eine Datenübersicht des Umsatzes im Lehrter Einzelhandel.
- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe die konkrete Situation vor Ort berücksichtigt werden. So fließt die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen in die Umsatzberechnung ebenso mit ein wie die mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage eines Betriebs (Innenstadtzentrum [Haupt-, Neben-, Ergänzungslage], Gewerbegebiet, Streulage etc.).

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rund 197,3 Mio. € brutto je Jahr ermitteln. Rund zwei Drittel dieses Umsatzes wird durch die überwiegend kurzfristigen Bedarfsgüter erzielt (vgl. nachfolgende Tabelle). Rund ein Fünftel des Umsatzes entfällt auf mittelfristige Bedarfsgüter und gut ein Zehntel auf die langfristigen Bedarfsgüter.

Gemessen an der vorhandenen Kaufkraft ergibt sich gesamtstädtisch eine Zentralität von 88 %.³⁶ Der Zentralitätswert ist für ein Mittelzentrum als gering zu bezeichnen. Gegenüber dem Erhebungszeitraum 2000 (Zentralität: 70 %) ist jedoch durch die Etablierung der Zuckerfabrik eine deutlich erkennbare Steigerung des Zentralitätskennwertes zu verzeichnen.³⁷

³⁵ Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

³⁶ Die Zentralität gibt das Verhältnis des örtlichen Umsatzes zur örtlichen Kaufkraft wieder. Bei einer Zentralität von über 100 % ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 100 % ist im Saldo von Nachfrageabflüssen auszugehen.

³⁷ Vgl. BBE 2000: Markt- und Standortuntersuchung des Einzelhandels in der Stadt Lehrte.

Tabelle 8: Relevante Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Lehrte

Warengruppen	VKF (m ²)	Umsatz (Mio. €)	Kaufkraft (Mio. €)	Zentralität	VKF (m ²) / EW
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	24.610	100,7	89,0	113 %	0,57
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	3.570	15,0	13,7	110 %	0,08
Blumen, zoologischer Bedarf	1.590	3,7	3,2	117 %	0,04
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	1.870	8,5	8,8	96 %	0,04
kurzfristiger Bedarfsbereich	31.640	127,9	114,6	112 %	0,73
Bekleidung	5.680	15,6	21,2	73 %	0,13
Schuhe/Lederwaren	1.420	3,5	5,0	70 %	0,03
Pflanzen/Gartenbedarf	9.010	4,7	3,4	142 %	0,21
Baummarktsortiment i.e.S.	7.790	12,1	20,5	59 %	0,18
GPK/Hausrat/Einrichtungszu-behör	2.700	2,6	3,3	81 %	0,06
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	900	3,1	5,1	62 %	0,02
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	620	1,5	3,6	40 %	0,01
mittelfristiger Bedarfsbereich	28.120	43,2	62,0	70 %	0,65
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	760	3,6	3,3	109 %	0,02
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	230	0,5	2,7	19 %	0,01
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	860	2,0	2,6	76 %	0,02
Möbel	4.760	4,7	13,0	36 %	0,11
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	1.050	4,7	5,8	81 %	0,02
Neue Medien	1.390	7,6	16,6	46 %	0,03
Uhren/Schmuck	220	1,8	2,4	76 %	0,01
Sonstiges	720	1,3	2,0	64 %	0,02
langfristiger Bedarfsbereich	9.990	26,2	48,4	54 %	0,23
Gesamt	69.750	197,3	225,0	88 %	1,6

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2010, eigene Berechnungen auf Basis EHI 2005 bis 2010, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2007 bis 2010, BBE 2008

Lehrte kann im kurzfristigen Bedarfsbereich eine Zentralität von über 100 % erreichen. In den übrigen Bedarfsgruppen sind im Saldo deutliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. Im mittelfristigen Bedarfsbereich werden Zentralitäten zwischen 40 % (Sportartikel/ Fahrräder/ Camping) und 142 % (Pflanzen/Gartenbedarf) erzielt. Die Kaufkraftzu- und -abflüsse gestal-

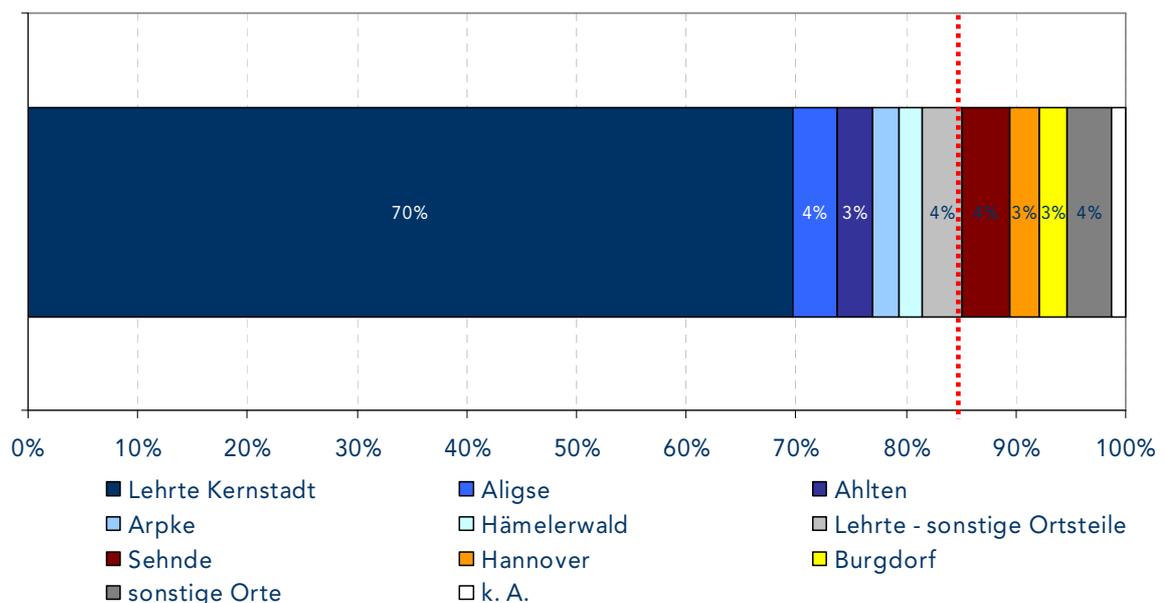
ten sich somit innerhalb ihrer Bedarfsgruppeneinteilung sehr unterschiedlich. Insgesamt wird im mittelfristigen Bedarfsbereich eine Zentralität von 70 % erreicht. Im langfristigen Bedarfsbereich liegt die Zentralitätskennziffer bei 54 %. Die Zentralitätswerte sind gemäß der mittelzentralen Versorgungsfunktion Lehrtes im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich als ausbaufähig zu bezeichnen.

Die Zentralitätswerte sind eine wichtige Grundlage u. a. zur Ermittlung von absatzwirtschaftlichen Ansiedlungspotenzialen und werden im Kap. 5.1 daher vertieft wieder aufgegriffen.

Kundenherkunft und Einzugsbereich von Lehrte

Zur Ermittlung der Kundenherkunft und des Einzugsbereichs der Stadt Lehrte dienen die Ergebnisse der durchgeführten Passantenbefragung im Innenstadtzentrum.

Abbildung 10: Kundenherkunft



Quelle: Passantenbefragung Stadt und Handel 08/2010

Als Ergebnis der Passantenbefragung ist festzuhalten, dass mit rd. 85 % ein Großteil der befragten Passanten aus Lehrte bzw. den zugehörigen Ortsteilen selbst kommt. Im direkten Umfeld der Stadt Lehrte gibt es mit Sehnde nur eine Kommune, die als Grundzentrum ausgewiesen ist und sich somit auch auf Lehrte als Einkaufsstandort orientiert. Aus Sehnde stammen rd. 4 % der Kunden. Alle anderen Nachbarstädte sind entweder ebenfalls Mittel-

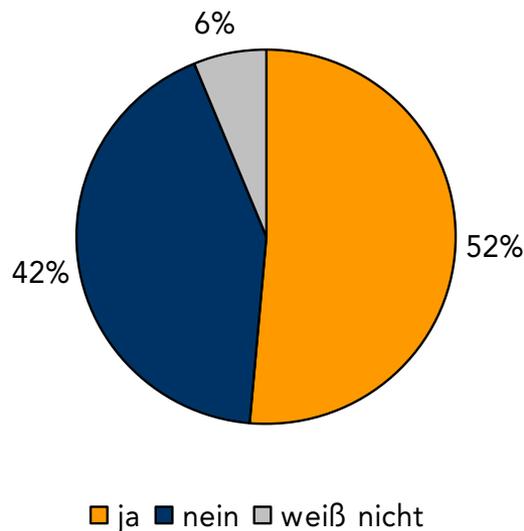
zentren oder gar Oberzentrum.³⁸ Durch die guten verkehrlichen Verbindungen wird es den potenziellen Kunden aus den benachbarten Unter-, Mittel- und Oberzentren ermöglicht, zum Erlebniseinkauf sowie auch zur Versorgung mit mittel- bis langfristig nachgefragten Gütern direkt in das Oberzentrum Hannover zu fahren.

Insgesamt weist Lehrte einen Einzugsbereich auf, der für ein landesplanerisch ausgewiesenes Mittelzentrum vergleichsweise klein ist.

4.3.3 Standortbewertungen aus Sicht der Kunden

In Passantenbefragung wurden neben den Kaufkraftströmen ergänzend Aspekte qualitativer Art abgefragt. Diese qualitativen Einschätzungen der befragten Passanten runden die quantitativen Analysen u. a. hinsichtlich vermisser Sortimente und der Zufriedenheit mit dem Einkaufsstandort Lehrte ab.

Abbildung 11: Vermisste Angebote in Lehrte



Quelle: Passantenbefragung Stadt + Handel 08/2010; Frage: „Gibt es Artikel oder Angebote, die Sie beim Einkauf in Lehrte vermissen?“; n = 600

Es zeigt sich, dass der überwiegende Teil der Befragungsteilnehmer Artikel oder Angebote in Lehrte vermisst (52 %) und mit der gesamtstädtischen Angebotssituation daher nicht vollends zufrieden ist. Welche Angebote im Detail vermisst werden veranschaulicht die nachstehende Tabelle.

³⁸ Vgl. LROP Niedersachsen 2008.

Tabelle 9: Vermisste Angebote in Lehrte im Detail

Vermisste Angebote	Antworten (in %)
Bekleidung	45
Haushaltswaren	19
Baumarktsortiment	10
Unterhaltungselektronik/ Elektrogeräte	6
Schuhe	6

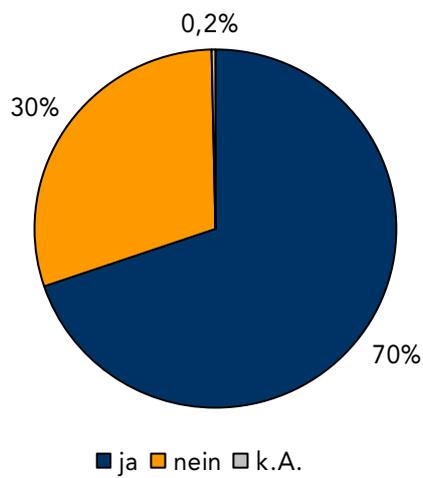
Quelle: Passantenbefragung Stadt + Handel 08/2010; Frage: „Welche Artikel oder Angebote vermissen Sie?“ Mehrfachnennungen möglich; Antworten beziehen sich auf diejenigen, die etwas vermissen; n=312 (= Anzahl derjenigen, die etwas vermissen)

Zu den vermissten Artikeln zählt in erster Linie die Sortimentsgruppe Bekleidung die von knapp 45 % der Befragten, die etwas vermissen, genannt wird. Mit Abstand folgen der Wunsch nach Haushaltswaren (19 %), Baumarktsortiment (10 %) sowie Unterhaltungselektronik/ Elektrogeräte (6 %) und Schuhen (6 %). Bei einer näheren Bewertung der vermissten Artikel oder Angebote ist zu berücksichtigen, dass in den Nennungen weitere Kundenanforderungen enthalten sind, die aber durch diese Abfrage nicht offen gelegt werden können (z. B. bestimmte Teilsortimente innerhalb der als vermisst genannten Sortimente, ein bestimmter Zielgruppenbezug wie etwa Junge Mode/ Mode für Senioren, sowie bestimmte Ansprüche an Warenqualität, Bedienung, Service und Shopperlebnis). Aus den Nennungen zu vermissten Angeboten ergeben sich daher nicht unmittelbar Hinweise auf marktgerechte Ansiedlungspotenziale (solche Ansiedlungspotenziale werden erst in Kapitel 6.3 näher untersucht). Die Aussagen zu vermissten Angeboten stellen somit einen ersten Hinweis auf eine Standort(un-)zufriedenheit sowie auf Handlungspotenziale dar, die im Weiteren näher überprüft werden müssen.

Einkaufsverhalten und Besuchsmotive der Passanten in Lehrte

Die folgende Abbildung gibt das Einkaufsverhalten der Passanten im Innenstadtzentrum von Lehrte wieder. Insgesamt hat in Lehrte mit 70 % der Großteil der Passanten einen Einkauf getätigt oder beabsichtigt dies zu tun. Dieser für ein Mittelzentrum gute Wert verdeutlicht die hohe Bedeutung der Funktion „Einkaufen“ für die Attraktivität und Vitalität des Innenstadtzentrums.

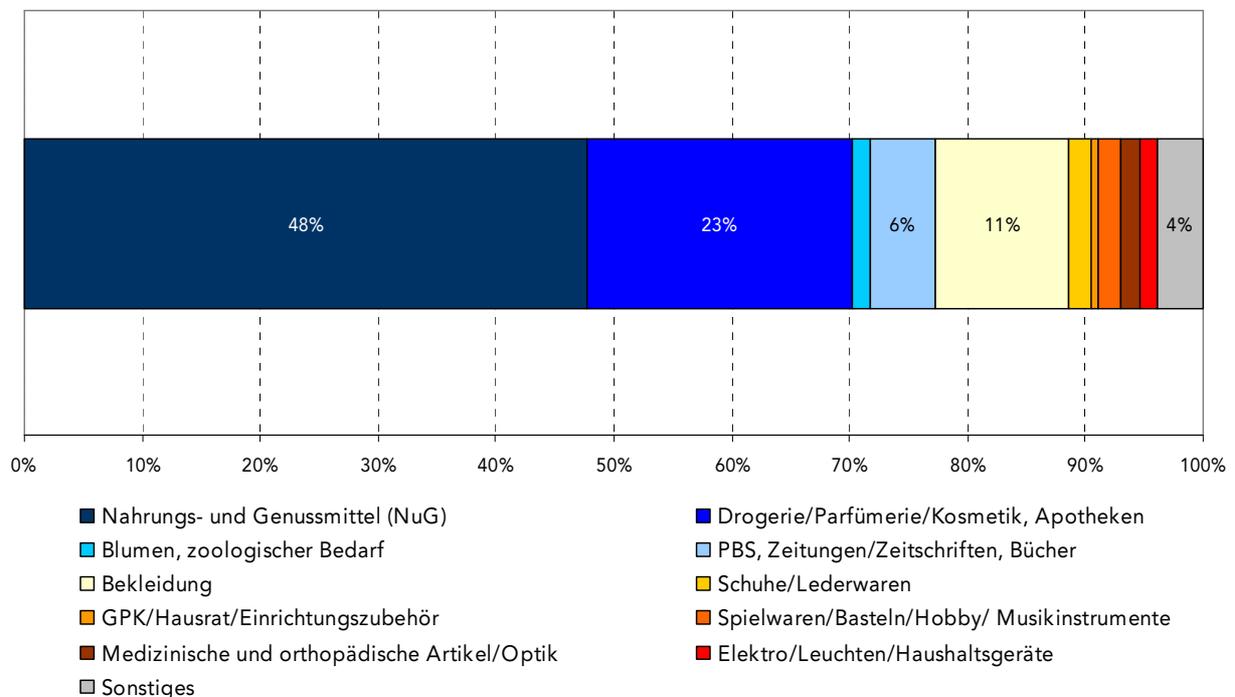
Abbildung 12: Einkaufsverhalten der Passanten in Lehrte



Quelle: Passantenbefragung Stadt + Handel 08/2010; Frage: „Haben Sie heute hier im Innenstadtzentrum von Lehrte eingekauft oder beabsichtigen Sie dies heute noch zu tun?“; n=600

Abbildung 13 zeigt, welche Sortimente von den befragten Passanten in der Innenstadt gekauft wurden. Diese generieren sich im Wesentlichen aus den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs (rd. 77 %). Neben Artikeln aus dem Bereich Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken (rd. 23 %) und dem Bereich Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher (rd. 6 %) sind es hier vor allen Dingen Nahrungs- und Genussmittel die von den befragten Passanten im Innenstadtzentrum von Lehrte gekauft werden (rd. 48 %). Hier wird die hohe Bedeutung der Innenstadt für die Nahversorgung deutlich. Es lassen sich im Innenstadtzentrum eine Vielzahl von Lebensmittelgeschäften (u. a. das E-Center, Netto und Penny) und Betriebe des Lebensmittelhandwerks finden. Im mittelfristigen Bedarfsbereich spielt das Sortiment Bekleidung mit einem Anteil von rd. 11 % an den von den befragten Passanten gekauften Sortimenten die größte Rolle.

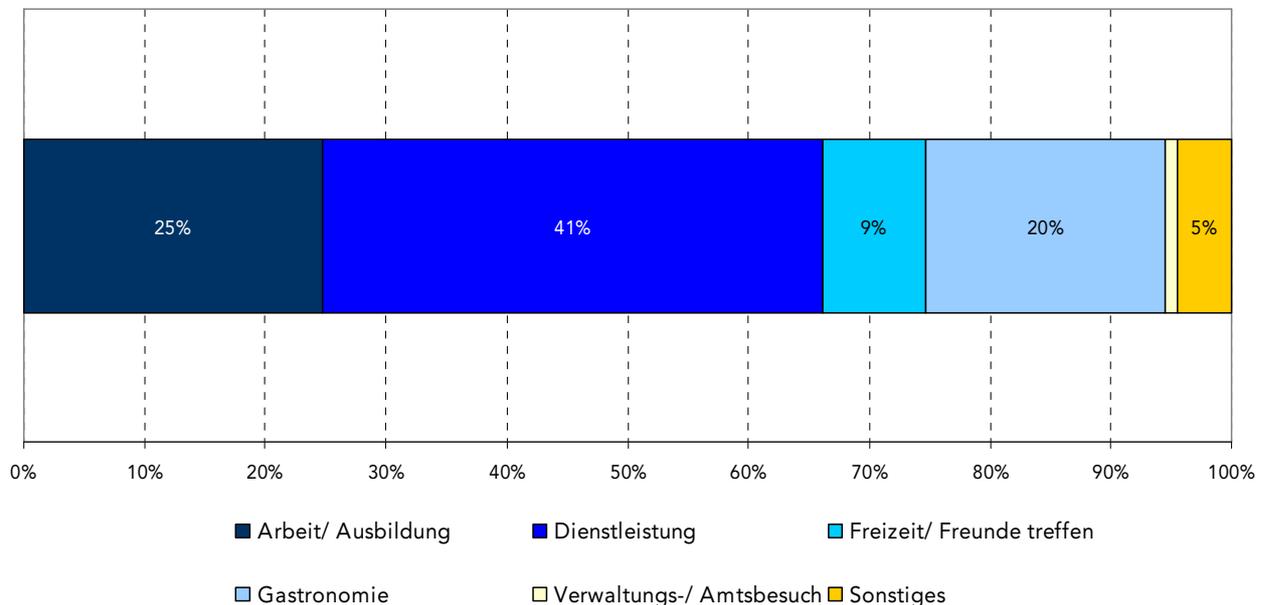
Abbildung 13: Gekaufte Sortimente im Innenstadtzentrum von Lehrte



Quelle: Passantenbefragung Stadt + Handel 08/2010; Frage: „Welche Sortimente haben Sie gekauft bzw. wollen Sie kaufen?“; n=595

Die nachfolgende Abbildung zeigt weitere Besuchsgründe der befragten Passanten für den Besuch des Innenstadtzentrums auf. Mit rd. 41 % sind Dienstleistungsangebote der am häufigsten genannte Grund. Die Innenstadt wird aber auch oft zum Arbeiten bzw. für die Ausbildung (rd. 25 %) und zur Nutzung der Gastronomieangebote (rd. 20 %) aufgesucht. Der Anteil von Arbeiten/ Ausbildung als Besuchsgrund ist u. a. auf das nahegelegene Schulzentrum zurückzuführen. Rd. 9 % der Befragten nutzen den Innenstadtbesuch um Freunde zu treffen oder ihre Freizeit hier zu verbringen. In den Antworten spiegelt sich das vielfältige Angebot des Innenstadtzentrums wieder, das neben dem Einkaufen auch für andere Aktivitäten aufgesucht wird. Hier wird die Wichtigkeit einer ausgewogenen Funktionsvielfalt im Innenstadtzentrum deutlich.

Abbildung 14: Weitere Gründe für den Besuch des Innenstadtzentrums von Lehrte



Quelle: Passantenbefragung Stadt + Handel 08/2010; Frage: „Weswegen sind Sie heute (außer zum Einkaufen) in das Zentrum von Lehrte gekommen?“; n=328

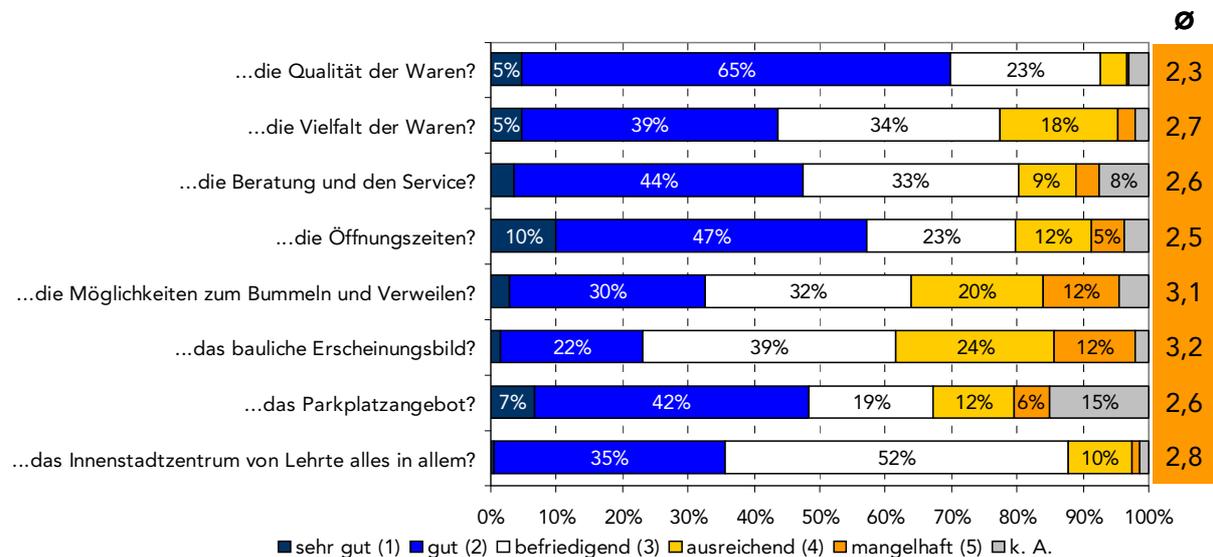
Bewertung des Innenstadtzentrums aus Kundensicht

Im Folgenden wird ein genauerer Blick auf das Innenstadtzentrum Lehrtes geworfen. Die Attraktivität des Innenstadtzentrums wird unter anderem durch folgende Faktoren aus Kundensicht mitbestimmt:

- die Zufriedenheit mit der Vielfalt und Qualität des Warenangebotes
- der „Bummelfaktor“
- das Parkplatzangebot

Die Passantenbefragung endete stets mit einer Befragung zur Gesamtzufriedenheit mit dem Innenstadtzentrum.

Abbildung 15: Bewertung des Innenstadtzentrums aus Kundensicht



Quelle: Passantenbefragung von Stadt + Handel 08/2010; Frage: „Mit welcher Schulnote bewerten Sie...?“; n = 600

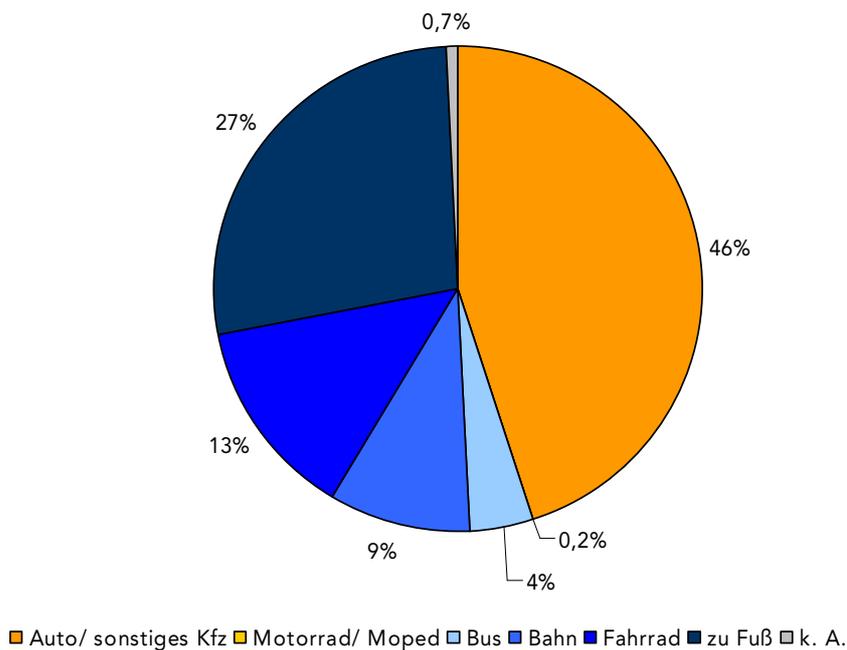
Die Abbildung verdeutlicht die Einstellungen der befragten Passanten zu ihrem Innenstadtzentrum. Als gut werden die Qualität der Waren (2,3) und die Öffnungszeiten (2,5) bewertet. Wesentlich schlechter werden die Möglichkeiten zum Bummeln und Verweilen (3,1) und das bauliche Erscheinungsbild (3,2) der Innenstadt beurteilt. In diesem Zusammenhang ist jedoch zu bemerken, dass Lehrte im Gegensatz zu vielen anderen Städten keine historische gewachsene Altstadt besitzt. Dennoch zeigt sich hier ein Handlungsbedarf in beiden Aspekten auf. Die restlichen Aspekte werden mit Durchschnittsnoten von 2,6 - 2,7 bewertet, wobei hier das Parkplatzangebot sowie die Beratung und der Service als etwas besser angesehen werden als die Vielfalt der Waren.

Insgesamt zeichnet sich eine durchschnittliche Kundenzufriedenheit ab (Bewertung Innenstadtzentrum alles in allem: 2,8). Verbesserungspotenziale ergeben sich vor allen Dingen in den Aspekten bauliches Erscheinungsbild und Möglichkeiten zum Bummeln und verweilen sowie in Bezug auf die Vielfältigkeit des Warenangebotes.

Verkehrsmittelwahl

Für den Besuch des Innenstadtzentrums nutzen rund 46 % der befragten Haushalte das Auto. Bus, Bahn und Fahrrad machen zusammen rd. 26 % der benutzten Verkehrsmittel aus, 27 % gehen zu Fuß ins Innenstadtzentrum. Der hohe Anteil der Kunden, der zu Fuß ins Innenstadtzentrum kommt, korrespondiert mit der hohen Anzahl Lehrter Kunden (vgl. Abbildung 10). Die Bahn erreicht einen Verkehrsanteil von nur rund 9 % bei dieser spezifischen Zielwahl, obwohl sich der Bahnhof Lehrte direkt im Innenstadtzentrum befindet.

Abbildung 16: Verkehrsmittelwahl für die Fahrt in das Innenstadtzentrum



Quelle: Passantenbefragung Stadt + Handel 08/2010; Frage: „Mit welchem Verkehrsmittel sind Sie heute in das Innenstadtzentrum von Lehrte gekommen?“; n=410

4.4 Analyse und Bewertung der Zentren- und Standortstruktur

In der nachfolgenden städtebaulichen Analyse werden die relevanten Einzelhandelszentren hinsichtlich städtebaulich-funktionaler Kriterien analysiert und in die Gesamtbewertung des Einzelhandels in Lehrte einbezogen. Wichtiger Bestandteil der städtebaulichen Analyse ist die Definition der sog. zentralen Versorgungsbereiche in Lehrte, also des Innenstadtzentrums und zwar zunächst bezogen auf den *vorhandenen* Bestand. An späterer Stelle werden – nach der Erörterung der übergeordneten Entwicklungsziele für den Einzelhandel – zusätzlich zielorientierte Empfehlungen für die *künftige Weiterentwicklung* des Innenstadtzentrums wie auch der sonstigen Standorte vorgestellt (vgl. Kapitel 6).

Übersicht über die bestehende Zentrenstruktur

Rein aus dem Bestand³⁹ heraus bewertet ist das Innenstadtzentrum von Lehrte das einzige Zentrum. Alle anderen Einzelhandelsagglomerationen sind – gemessen an der Anzahl der Einzelhandelsbetriebe und dem Verkaufsflächenanteil und demzufolge auch ihrer Versorgungsfunktion – deutlich dem Innenstadtzentrum nachgeordnet und erfüllen nicht die oben genannten Festlegungskriterien von zentralen Versorgungsbereichen.

Das Innenstadtzentrum besteht aus den Teilbereichen Neues Zentrum, Burgdorfer Straße sowie dem Fachmarktzentrum Zuckerfabrik. Nachstehende Tabelle verdeutlicht, dass das Fachmarktzentrum Zuckerfabrik den Großteil der innerstädtischen Verkaufsflächen auf sich konzentriert.

Tabelle 10: Angebotsstruktur des Zentrums in Lehrte

Innenstadtzentrum	gesamt	davon Zuckerfabrik	übriges Zentrum
Anzahl Einzelhandelsbetriebe	77	20	57
Anteil gesamtstädtisch	rd. 30 %	rd. 8 %	22%
Anteil am Innenstadtzentrum	-	rd. 26 %	rd. 74 %
Verkaufsfläche (m²)	rd. 17.530	rd. 10.690	rd. 6.840
Anteil gesamtstädtisch	rd. 25 %	rd. 15 %	rd. 10 %
Anteil am Innenstadtzentrum	-	rd. 61 %	rd. 39 %
Anzahl Leerstände	6	0	6
Ø-Größe der Leerstände (m²)	75	-	75

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 10/2010

Das Innenstadtzentrum wird in den nachfolgenden Kapiteln näher analysiert und bewertet. In Kapitel 6.1 werden abschließend sowohl Empfehlungen zu künftigen Versorgungsfunktionen des Zentrums als auch die Optionen zur Weiterentwicklung des Zentrums unter Berücksichtigung der übergeordneten Zielstellung und der gesamtstädtischen Ansiedlungspotenziale näher dargestellt.

³⁹ Ergänzend zur rein *bestandsorientierten* Bewertung wird in Kap. 6.1 zudem die stadtentwicklungspolitische Zielperspektive in die Festlegung der *künftigen* Zentrenhierarchie und -funktionen einbezogen.

4.4.1 Standortmerkmale des Innenstadtzentrums

Das Innenstadtzentrum liegt in der Mitte der Kernstadt und ist mit einem Anteil von rund 30 % aller Einzelhandelsbetriebe und rd. 25 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche der Einkaufsschwerpunkt im Stadtgebiet. Von der Verkaufsfläche befinden sich rd. 61 % am Standort Zuckerfabrik und dementsprechend rd. 39 % im restlichen Teil des Innenstadtzentrums. Insgesamt sind hier 77 Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Hinzu kommen sechs Leerstände mit einer durchschnittlichen Größe von 75 m². Dies entspricht einer als gering zu bewertende Leerstandquote von rd. 8 % (vgl. Tabelle 10). Der zentrale Versorgungsbereich verfügt über eine Mischung verschiedener Branchen, Betriebstypen und -größen. Städtebaulich weist es Zentrenmerkmale wie städtebauliche Dichte, Nutzungsmischung und urbanes Leben auf. Daneben verfügt das Innenstadtzentrum über zahlreiche öffentliche Einrichtungen sowie Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe.

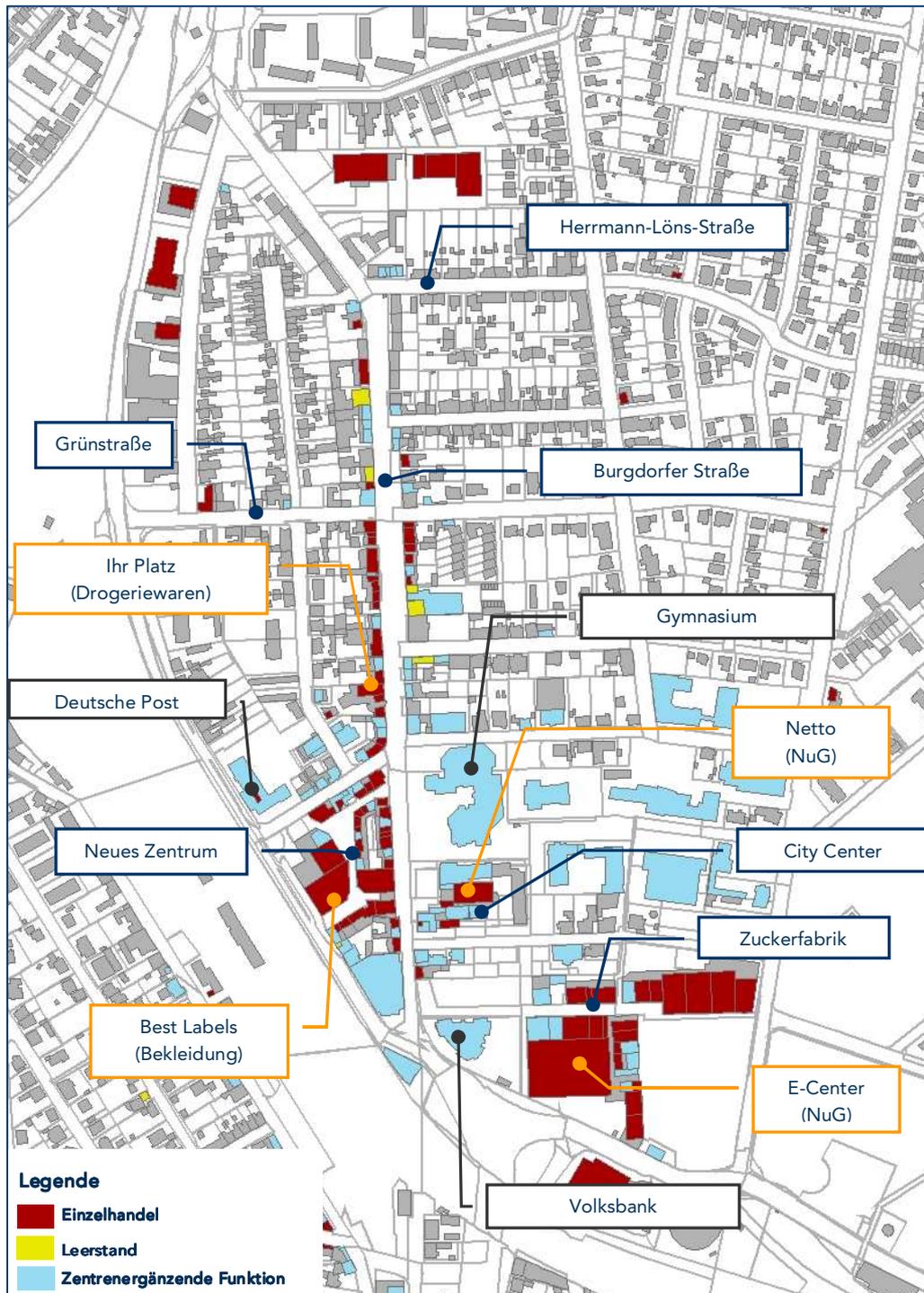
Räumliche Ausprägung und verkehrliche Anbindung des Innenstadtzentrums

Das Innenstadtzentrum liegt im statistischen Bezirk „Nordost“. Es erstreckt sich entlang der Burgdorfer Straße sowie entlang der neueren Einzelhandelsagglomerationen am Neuen Zentrum und der Zuckerfabrik (vgl. Abbildung 17 & Abbildung 18). Diese beiden Bereiche sind als Fußgängerzone ausgewiesen. Die Burgdorfer Straße ist in diesem Teil verkehrsberuhigt und mit breiten Fußwegen ausgestattet.

Begrenzt wird der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum im Süden durch die Germaniastraße, im Westen im Bereich des Neuen Zentrums/ Postgeländes von der Poststraße, im Osten im Bereich der Zuckerpassage durch die Manskestraße und im Norden durch die Hermann-Löns-Straße. Nördlich dieser befinden sich zwar einige Einzelhandelsnutzungen (z.B. Lidl), diese weisen aber keinen unmittelbaren fußläufigen Bezug zum Rest des Innenstadtzentrums auf. Westlich und östlich der mittleren und nördlichen Burgdorfer Straße befinden sich keine bedeutsamen Einzelhandelsnutzungen oder zentrenergänzende Funktionen, sodass der zentrale Versorgungsbereich hier nur die Burgdorfer Straße umfasst (vgl. Abbildung 18). Auch der Bereich Stackmannstraße/ Posstraße (z. B. Aldi, Penny, Wiglo Wunderland) ist nicht als Teil des Innenstadtzentrums zu werten, da kein direkten Bezug zu den bestehenden Geschäftslagen vorhanden ist.

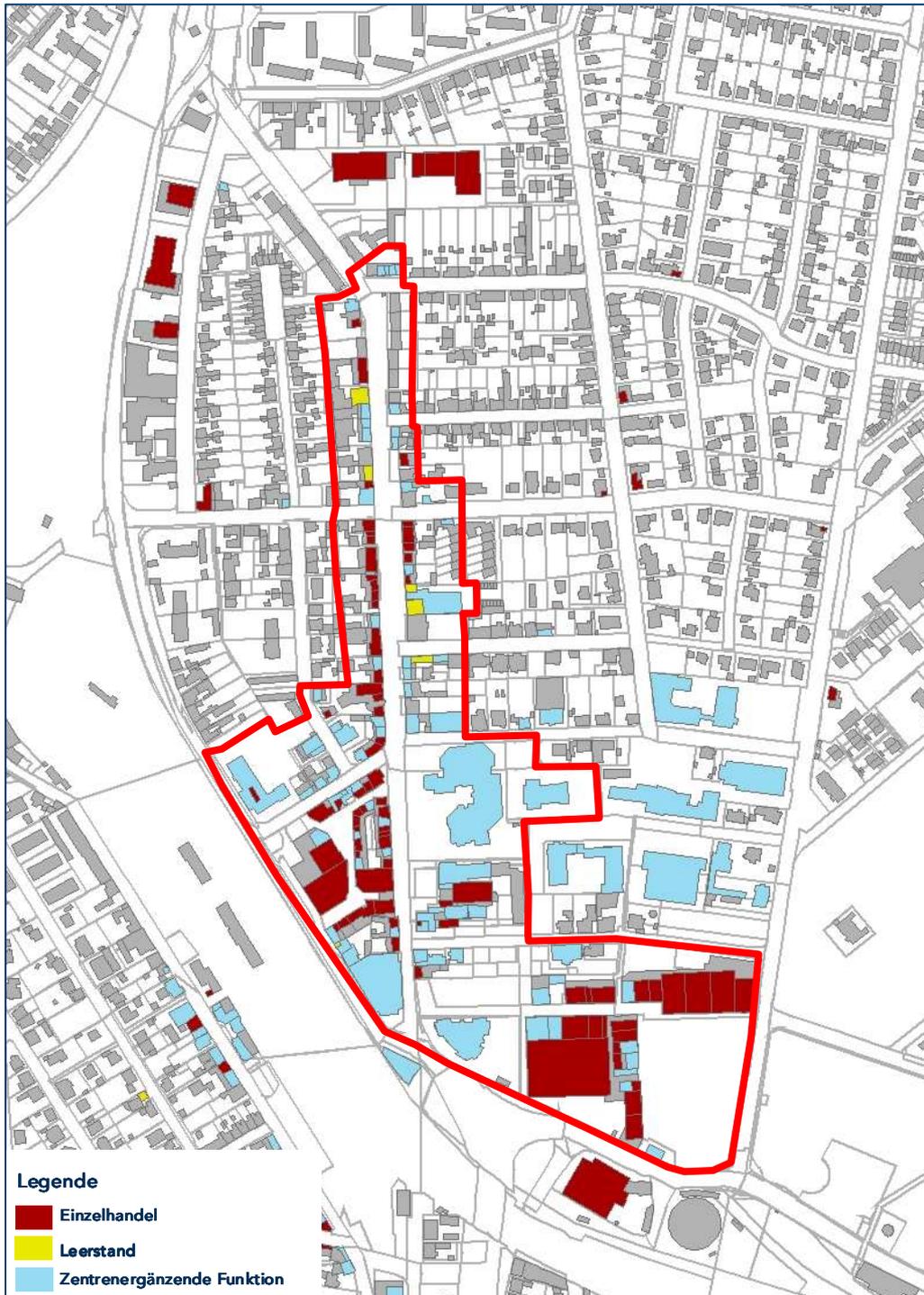
Die angrenzenden Bereiche, die nicht mehr im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum liegen, beinhalten weder nennenswerte Einzelhandelsnutzungen, noch verfügen sie über wichtige zentrenrelevante Funktionen bzw. weisen die vorhandenen Nutzungen keinen unmittelbaren fußläufigen Bezug zum zentralen Versorgungsbereich auf (z. B. die Bildungseinrichtungen östlich der Burgdorfer Straße). Sie sind gekennzeichnet durch Wohnviertel, und einige Bildungseinrichtungen sowie weitere öffentliche Einrichtungen, die sich jedoch nicht in Richtung der bestehenden Einzelhandelslagen öffnen bzw. aus dieser Richtung erschlossen werden können.

Abbildung 17: Nutzungskartierung des Innenstadtzentrums



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage Bestandserhebung Stadt + Handel 08/2010; Karten-
grundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und
Katasterverwaltung. © 2011 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Nieder-
sachsen (LGLN)

Abbildung 18: Innenstadtzentrum (Bestandsstruktur)



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 08/2010; Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © 2011 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

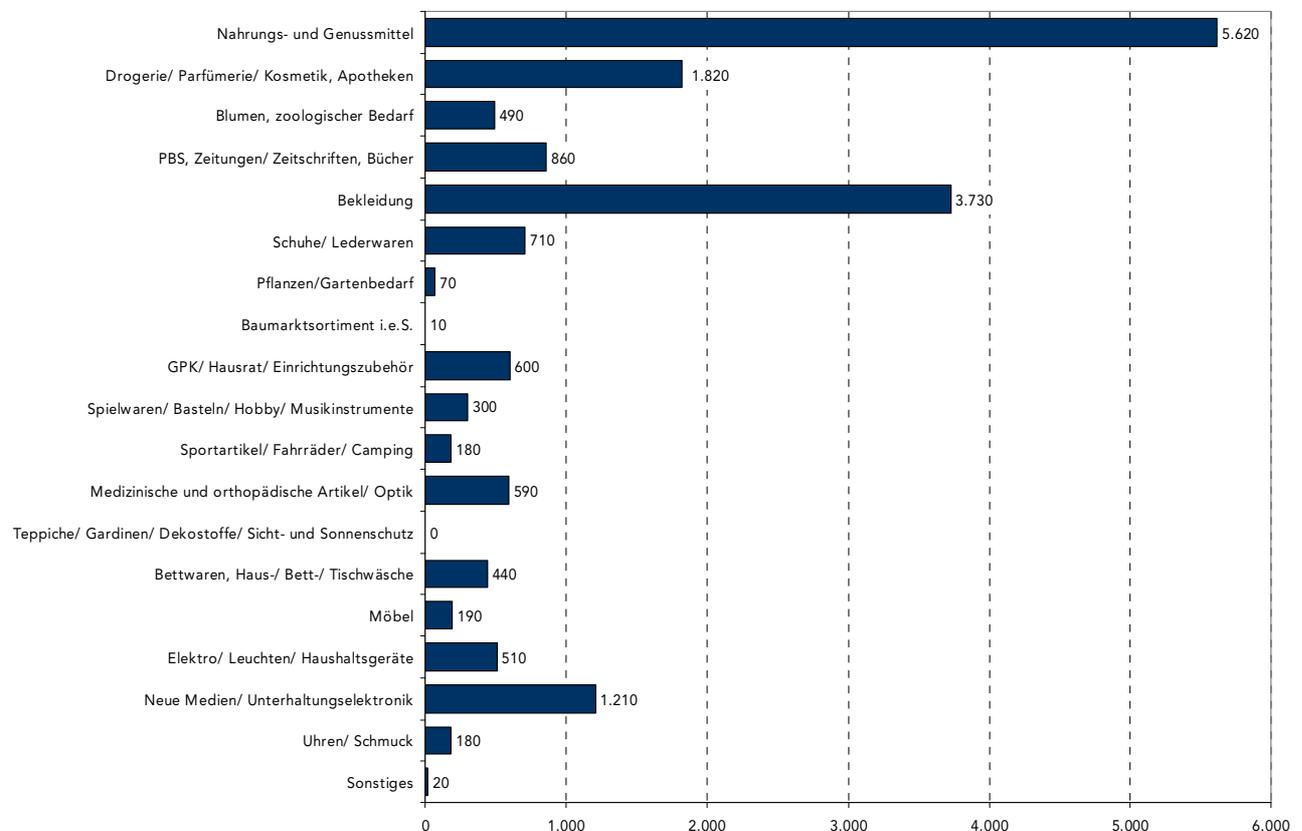
Für den motorisierten Individualverkehr besteht eine sehr gute Anbindung des Innenstadt-zentrums: Zum einen durch die unmittelbare Nähe zu der Autobahn A 2, an die die zentrale Hauptverkehrsstraßen Lehrtes direkt angeschlossen sind (Poststraße, Mielestraße). Zum anderen tragen weitere überörtliche Verbindungsstraßen zu der guten verkehrlichen Anbindung des Innenstadtzentrums bei (B 443). Wesentliche Stellplatzanlagen befinden sich entlang der Burgdorfer Straße. Am Südende dieser befindet sich zusätzlich ein Parkhaus. Größere ebenerdige Stellplatzanlagen sind an der Zuckerfabrik vorzufinden, die über die Manskestraße erschlossen werden.

Das Innenstadtzentrum wird durch den öffentlichen Personennahverkehr im Bereich des Neuen Zentrums (Haltestelle der Deutschen Bahn, Haltestelle des Busnetzes) sowie durch Bushaltestellen an der Burgdorfer Straße und an den Stadtwerken/ Zuckerfabrik erschlossen. Im Wesentlichen kann das Innenstadtzentrum aus allen Stadt- und Ortsteilen mit dem ÖPNV erreicht werden.

Angebotsschwerpunkte und Fristigkeitsstufen

Der Schwerpunkt des Einzelhandelsangebotes im Innenstadtzentrum liegt gemessen an der Verkaufsfläche mit rd. 5.620 m² im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Nachfolgend verzeichnet die Sortimentsgruppe Bekleidung im Innenstadtzentrum eine Verkaufsfläche von rd. 3.730 m².⁴⁰ Zusätzlich zu diesen beiden erreichen noch die Sortimente Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken (rd. 1.820 m²) und Neue Medien/ Unterhaltungselektronik (rd. 1.210 m²) Verkaufsflächen von über 1.000 m². Die Verkaufsflächen der sonstigen Sortimentsgruppen betragen zwischen rd. 10 m² und rd. 860 m².

Abbildung 19: Einzelhandelsangebot nach Verkaufsfläche im Innenstadtzentrum

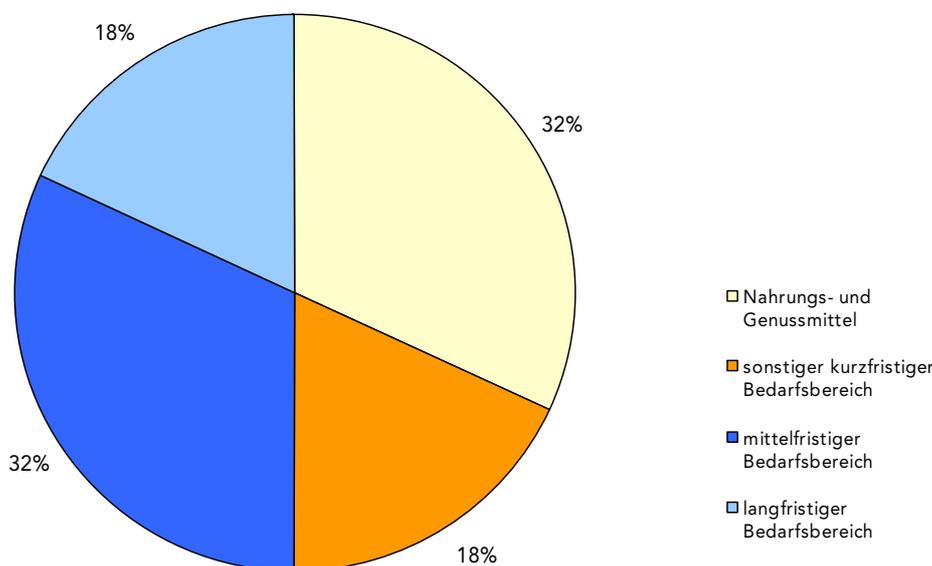


Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2010

⁴⁰ Auf der sogenannten A-Fläche der Zuckerfabrik bestehen aktuell Planungen zur Ansiedlung eines Bekleidungsfachmarktes, so dass die Verkaufsfläche für das Sortiment Bekleidung im Innenstadtzentrum zukünftig weiter ausgebaut wird.

Das Angebot generiert sich in der Summe mit rd. 50 % zum größten Teil aus Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs (vgl. folgende Abbildung). Dieses Angebot wird neben Nahrungs- und Genussmitteln (rd. 32 %) insbesondere durch die Branche Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken gebildet. Die Sortimente des mittelfristigen Bedarfsbereichs machen rund ein Drittel der Verkaufsfläche des Innenstadtzentrums aus. Hier sind es vor allen Dingen die Sortimente Bekleidung, Schuhe/ Lederwaren und Glas, Porzellan, Keramik/ Hausrat/ Einrichtungszubehör die einen hohen Anteil aufweisen. Der langfristige Bedarfsbereich (rd. 18 %) wird durch die Warengruppe Neue Medien/ Unterhaltungselektronik geprägt.

Abbildung 20: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Innenstadtzentrum



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2010

Die Ausstattung des Innenstadtzentrums im kurzfristigen Bedarfsbereich ist gemessen an der landesplanerischen Zentralitätsstufe des Mittelzentrums insgesamt als sehr gut zu bewerten. Insbesondere im mittelfristigen aber auch im langfristigen Bedarfsbereich ist das Angebot jedoch ausbaufähig.

Magnetbetriebe und Kundenläufe

Das E-Center (Verbrauchermarkt) und das Modehaus best labels Mode GmbH sind die beiden größten Betriebe im Innenstadtzentrum. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs befinden sich zudem zwei Lebensmitteldiscounter (Penny, Netto). Ein weiterer Magnetbetrieb ist der Fachmarkt Expert mit seinem Angebot an Neuen Medien/ Unterhaltungselektronik.

Tabelle 11: Die fünf größten Einzelhandelsbetriebe im Innenstadtzentrum

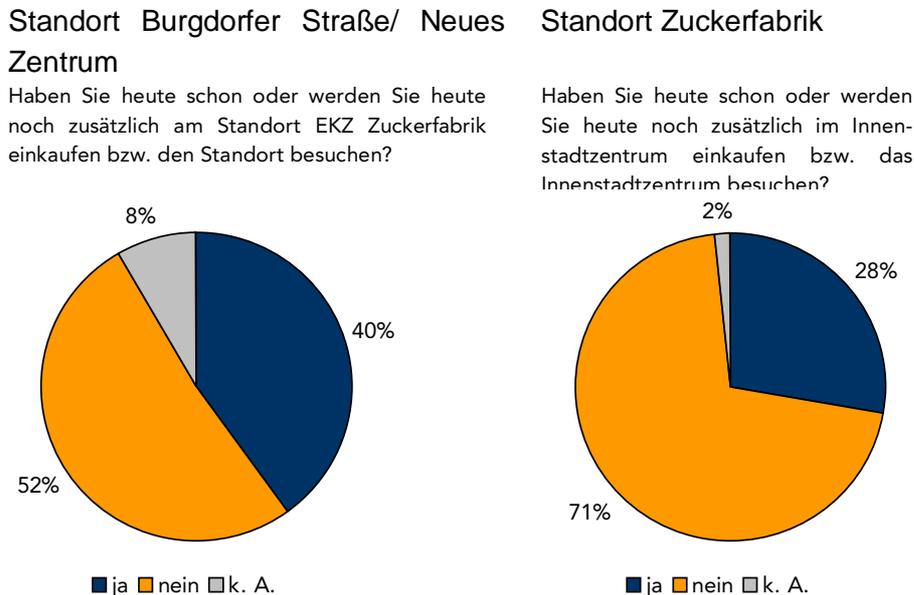
Betriebsname	Hauptsortiment	Lage im Innenstadtzentrum
E-Center	Nahrungs- und Genussmittel	Zuckerfabrik
best labels Mode GmbH	Bekleidung	Burgdorfer Straße/ Neues Zentrum
Expert	Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	Zuckerfabrik
Penny	Nahrungs- und Genussmittel	Zuckerfabrik
Takko	Bekleidung	Zuckerfabrik

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2010

Der größte Magnetbetrieb (E-Center) sowie weitere wichtige Frequenzerzeuger (Expert, Penny) befinden sich im Bereich des Einkaufszentrums Zuckerfabrik. In der Fußgängerzone am Neuen Zentrum befindet sich nur ein größerer Ankerbetrieb (best labels Mode GmbH). Richtung Norden entlang der Burgdorfer Straße wird der Einzelhandelsbesatz geringer, hier befinden sich keine bedeutenden Magnetbetriebe.

Ein Kundenlauf ergibt sich aufgrund dieser Struktur im Wesentlichen in Ost-West Richtung vom Neuen Zentrum (Bahnhof) zur Zuckerfabrik und von dieser Achse ausgehend in Nord-Süd Richtung entlang der Burgdorfer Straße. Die Antworten auf die Frage im Rahmen der durchgeführten Passantenbefragung, ob Besucher der Innenstadt auch den Standort Zuckerfabrik besuchen und umgekehrt unterstützt diese Aussage. Knapp ein Drittel der Befragten am Standort Zuckerfabrik wollen noch oder haben schon die anderen Bereiche der Innenstadt aufgesucht. Auf der anderen Seite wollen noch bzw. haben rd. 40 Prozent der Besucher der Burgdorfer Straße/ Neues Zentrum den Standort Zuckerfabrik aufgesucht (vgl. folgende Abbildung). Daraus lässt sich schließen, dass die Frequenz in Richtung Zuckerfabrik höher ist als in Richtung Burgdorfer Straße/ Neues Zentrum. Die Kopplungsquote ist allerdings noch weiter ausbaufähig.

Abbildung 21: Kopplung zwischen dem Standort Burgdorfer Straße/ Neues Zentrum und dem Standort Zuckerfabrik



Quelle: Passantenbefragung Stadt + Handel 08/2010

Die L-förmige Struktur des Hauptlaufs hat aktuell einen deutlichen Angebotsschwerpunkt im Süden (Zuckerfabrik/ Neues Zentrum). Die Struktur ist linear ausgerichtet, sodass sich keine Rundläufe ergeben.

Die Magnetbetriebe prägen nicht allein die Struktur der Hauptlage bzw. des Hauptlaufs, sondern sind wesentliche Frequenzbringer für das Innenstadtzentrum als Ganzes. Ihnen kommt im Einzelnen als auch im Verbund eine besonders hohe städtebaulich-funktionale Bedeutung zu, wenngleich die Ausstattung des Innenstadtzentrums mit Handelsmagneten in Teilbereichen (mittlerer Teil Burgdorfer Straße) und in noch handelsseitig gering entwickelten Bereichen (Bereich zwischen Burgdorfer Straße und Zuckerfabrik, sogenannte A-Fläche) verbessert werden könnte (vgl. Kap. 6.1.1).

Vielfalt und Qualität des Einzelhandelsangebotes

77 Einzelhandelsbetriebe stellen ein angemessenes und in Teilen ausbaufähiges Angebot dar, das zu einem umfassenden Versorgungseinkauf einlädt.

Vor allen Dingen im kurzfristigen Bedarfsbereich (34 Betriebe) mit einem großen Angebot der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und der Warengruppe Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken ist das Innenstadtzentrum von Lehrte gut ausgestattet. Zwar sind auch im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich einige Betriebe zu finden (25 bzw. 18 Betriebe), hier könnte die Angebotsvielfalt, gemessen an der Funktion eines Mittelzentrums, aber höher sein (vgl. folgende Tabelle).

Tabelle 12: Anzahl der Betriebe nach Hauptbranche im Innenstadtzentrum

	Anzahl der Betriebe
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	16
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	8
Blumen, zoologischer Bedarf	5
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	5
kurzfristiger Bedarfsbereich	34
Bekleidung	13
Schuhe/Lederwaren	2
Pflanzen/Gartenbedarf	0
Baumarktsortiment i.e.S.	0
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	5
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	3
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	2
mittelfristiger Bedarfsbereich	25
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	8
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	0
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	1
Möbel	0
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	1
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	5
Uhren/ Schmuck	3
Sonstiges	0
langfristiger Bedarfsbereich	18
Gemischtes Warensortiment	0
Gesamt	77

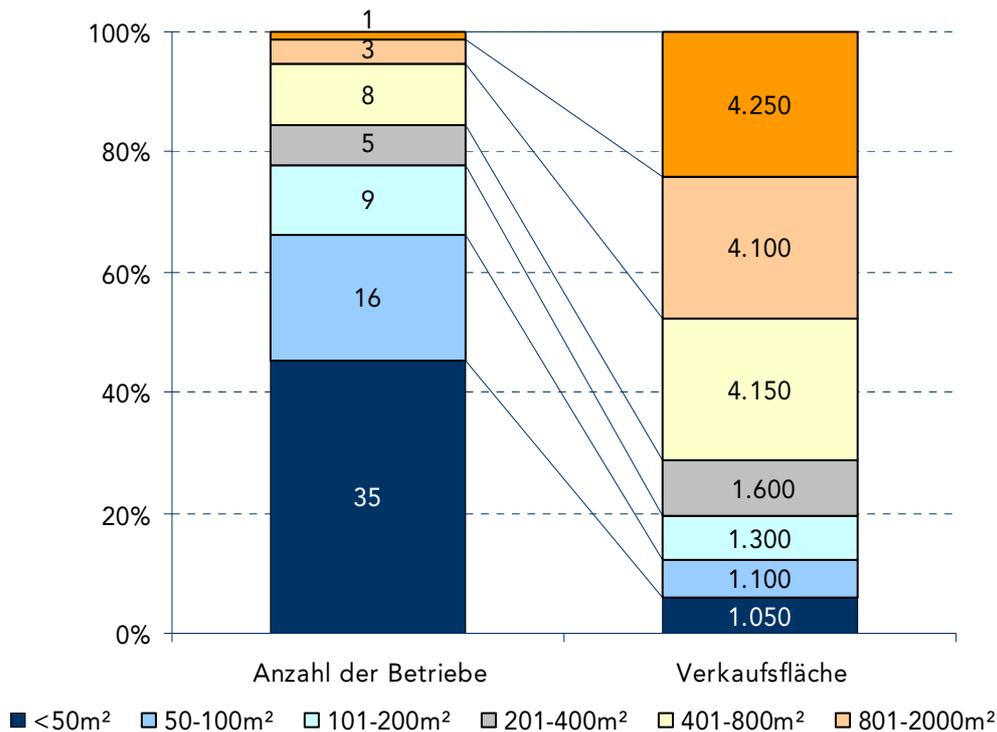
Quelle: Einzelhandelbestandserhebung Stadt + Handel 08/2010

Verkaufsflächenstruktur

Rd. 78 % der Einzelhandelsbetriebe im Innenstadtzentrum verfügen über Ladengrößen von bis zu 200 m². Mittlere (201 m² bis 400 m²) und große Betriebe (401 m² bis > 2000 m²) sind im Innenstadtzentrum von Lehrte mit insgesamt nur 22 % vertreten.

Die Kleinteiligkeit (bzw. anders ausgedrückt Feingliedrigkeit) ist prinzipiell positiv zu bewerten, da sie auf gleicher Fläche zu einer größeren Sortimentsdichte und Angebotsvielfalt führt und daher aus Kundensicht einen überaus abwechslungsreichen Einkauf ermöglicht. Insofern ergänzt die Vielfalt der kleinen Fachgeschäfte städtebaulich-funktional die Bedeutung der großen Magnetbetriebe für die Funktionalität des Innenstadtzentrums.

Abbildung 22: Verkaufsflächenstruktur im Innenstadtzentrum



Quelle: Einzelhandelbestandserhebung Stadt + Handel 08/2010

Aus der Feingliedrigkeit ergibt sich ein Problem für die Innenstadt-Gesamtattraktivität erst dann, wenn

- den kleinen Fachgeschäften zu wenige große Anbieter gegenüberstehen oder die großen Magnetbetriebe gänzlich fehlen
- eine räumliche Unausgewogenheit von großen bzw. kleinen Ladeneinheiten vorherrscht, so dass sich attraktive Kundenläufe nicht optimal entwickeln können
- etwa aufgrund einer kleinteiligen historischen Bausubstanz bzw. Parzellenstruktur keine Ansiedlungsflächen für größere ansiedlungsinteressierte Einzelhandelsbetriebe zur Verfügung stehen⁴¹

⁴¹ Auch nicht unter Berücksichtigung der Möglichkeit, Verkaufsflächen benachbarter Gebäude zusammenzulegen, vertikal (in die Höhe und in die Untergeschosse) und horizontal (auf rückwärtige oder andere benachbarte Bereiche) neue Geschossflächen zu gewinnen oder durch Nutzungsverlagerung und Neustrukturierung von Arealen neue Einzelhandelsflächen zu gewinnen.

- oder wenn aufgrund der je Laden zur Verfügung stehenden Verkaufsfläche insgesamt zwar eine breite, nicht aber eine tiefe Sortimentsstruktur angeboten werden kann

Einige dieser Probleme sind auch in Lehrte wiederzufinden. Zum einen sind nur wenige leistungsstarke Magnetbetriebe vorhanden, zum anderen konzentrieren sich diese auf den südlichen Teil des zentralen Versorgungsbereichs.

Trotz der unstreitig erkennbaren Leitfunktion des Einzelhandels ist der analytische Blick ergänzend auf die weiteren Zentrenfunktionen im Innenstadtzentrum zu richten, wenn die Struktur und die Funktionsweise des Zentrums vollständig dargestellt und bewertet werden soll: die großen wie auch kleineren Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen, Banken, Kultur- und Bildungseinrichtungen sowie die Gastronomie- und Freizeitangebote übernehmen, neben dem Einzelhandel selbst, zusätzlich Magnetfunktionen für das Innenstadtzentrum.

Zentrenergänzende Funktionen

Zusätzlich zu den einzelhandelsrelevanten Nutzungen steigern Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen die Attraktivität eines Innenstadtzentrums. Daher beziehen die Ziele der Landesplanung hinsichtlich der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche öffentliche und private Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen in die Bewertung der Nutzungsdichte und -vielfalt ein.⁴²

Im Innenstadtzentrum von Lehrte wurden neben 77 Einzelhandelsbetrieben ferner 76 ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen allein in Erdgeschosslage im Innenstadtzentrum kartiert. Besondere Bedeutung kommt den einzelhandelsnahen Dienstleistungen wie Friseuren, Banken, Reisebüros, Reinigungen, Schneidereien und wellnessorientierten Angeboten zu. Es besteht prinzipiell eine wichtige Kopplungsbeziehung zwischen der Tätigkeit eines Einkaufs und dem Aufsuchen dieser Dienstleistungs- und Gastronomieangebote. Wie oben bereits erörtert stellen größere Verwaltungsstellen, Schulen, Banken oder etwa die Post relevante Frequenzbringer für den Einzelhandel und alle übrigen Zentrennutzungen dar. Einzelhandel selbst – wie oben bereits dargestellt – zusätzlich Magnetfunktionen. Nicht zuletzt fungieren auch die größeren Stellplatzanlagen sowie die Bushaltestellen und der Bahnhof als Frequenzbringer, die Kunden in das Innenstadtzentrum leiten oder wieder abreisen lassen.

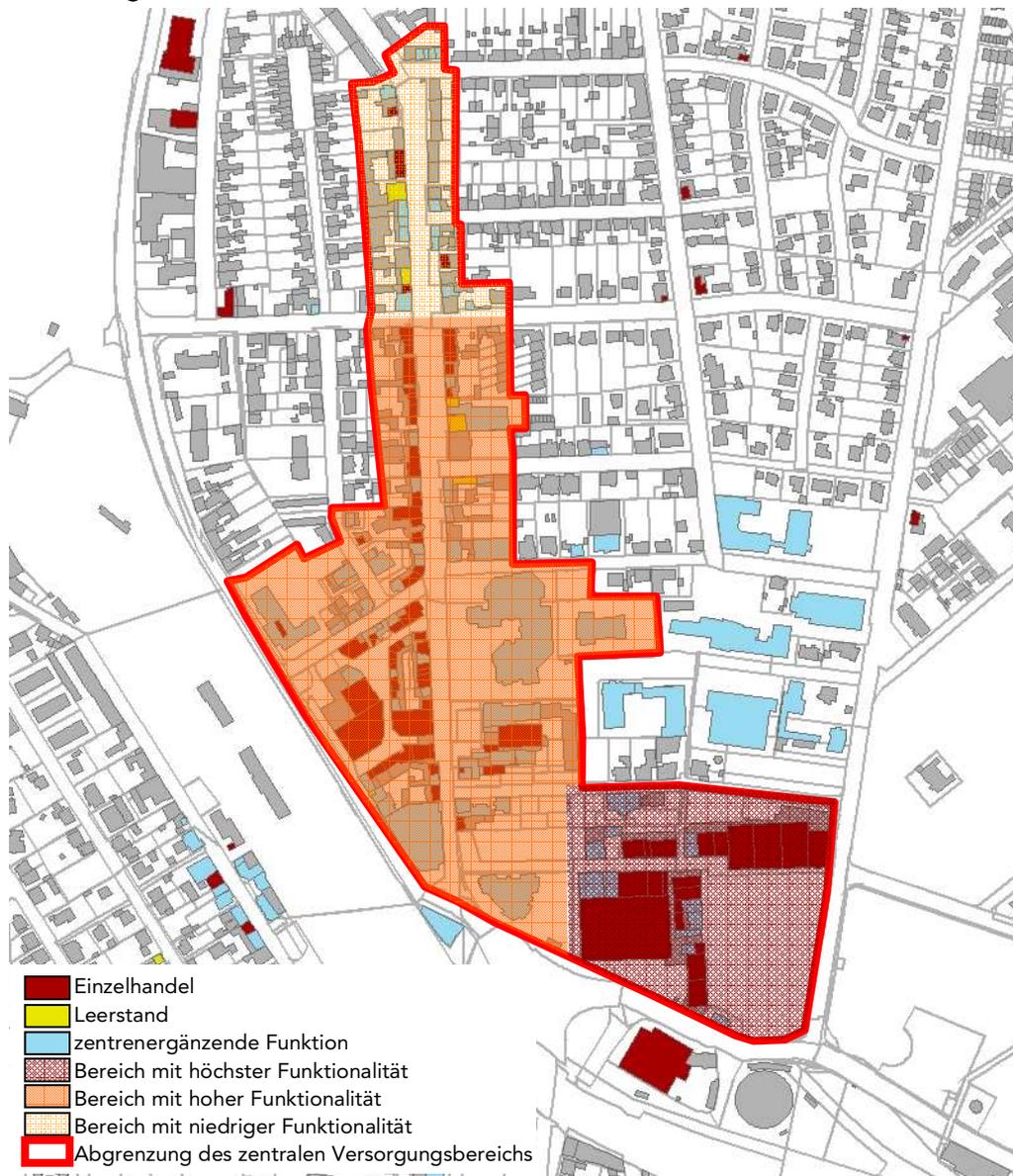
Innere Organisation des Innenstadtzentrums

Zur inneren Differenzierung der Lehrter Innenstadt wird der zentrale Versorgungsbereich in Bereiche höchster, hoher und niedriger Funktionalität unterteilt (vgl. nachfolgende Abbil-

⁴² Vgl. 2.3 Ziffer 3 Satz 6 LROP Niedersachsen.

dung). Die Einordnung erfolgt anhand der städtebaulichen und der handelsprägenden Struktur.

Abbildung 23: Innenstadtzentrum (Bestandsstruktur mit Funktionalitätseinteilung)



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung Stadt + Handel 08/2010; Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © 2011 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Eine hohe Handelsdichte sowie hohe Passantenfrequenzen sind charakteristisch für Bereiche höchster Funktionalität. In Lehrte trifft das auf den Bereich der Zuckerfabrik zu. Vier der fünf größten Betriebe des Innenstadtzentrums sind in diesem Teil der Innenstadt zu finden und erzeugen somit eine hohe Passantenfrequenz (vgl. Tabelle 11). Allgemein überwiegen

eher großflächige Strukturen (E-Center, Penny, Expert) gegenüber nur wenig kleinteiligem Einzelhandelsbesatz. Durch die Struktur der Betriebe ist die Zuckerfabrik als integrierter Fachmarktstandort zu bezeichnen. Zusätzlich zum dichten Einzelhandelsbesatz sind hier viele Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe angesiedelt (vgl. Abbildung 23). Des Weiteren sind keine Leerstände vorzufinden (vgl. Tabelle 10). Durch die Anbindung an die Poststraße/ Germaniastraße, den großen ebenerdigen Parkplatz vor dem E-Center und eine Bushaltestelle ist dieser Teil der Innenstadt verkehrlich gut zu erreichen. Bis auf den Parkplatz sind alle Wege im Bereich der Zuckerfabrik als Fußgängerzone bzw. –wege ausgewiesen, was die Einkaufsqualität erhöht. Gleichzeitig wird durch eine einheitlich Fassaden- und Bodenbelagsgestaltung ein städtebaulicher Zusammenhang hergestellt. (vgl. Abbildung 24).

Abbildung 24: Zuckerfabrik



Quelle: Eigene Aufnahmen

Die städtebaulich-funktionale Verbindung des Zuckerzentrums zur Burgdorfer Straße ist aktuell durch die bestehende größere Brachfläche als verbesserungsfähig anzusehen. Durch die aktuellen Planungen bezüglich eines Bekleidungsfachmarktes auf dieser Fläche wird sich diese Baulücke absehbar schließen und sich die städtebauliche Situation entsprechend verbessern.

Der Bereich der Burgdorfer Straße (bis zur Grünstraße), des Neuen Zentrums und des City Centers ist durch eine hohe Funktionalität gekennzeichnet. Hier finden sich neben der historischen Einkaufslage (Burgdorfer Straße) auch neuere Standorte (Neues Zentrum, City Center). Vor allen Dingen entlang der Burgdorfer Straße sind überwiegend kleinteilige Einzelhandelsstrukturen zu finden. Mit dem Lebensmitteldiscounter Netto (City Center) und dem Modegeschäft best labels Mode GmbH (Neues Zentrum) sind zwei Magnetbetriebe im südlichen Teil angesiedelt. In Teilbereichen lässt die Dichte des Einzelhandelsbesatzes nach und es ist eine Prägung durch zentrenergänzende Funktionen zu erkennen. Hier sind vor allen Dingen der Bereich des Postgeländes und der Bereich nördlich und südlich des Gymnasiums/ Amtsgerichts zu nennen (vgl. Abbildung 23). Diese Einrichtungen dienen aber zusätzlich als Frequenzbringer für den Einzelhandelsstandort und erhöhen die Nutzungsmi-

sung und somit die Funktionalität der Innenstadt. Durch einen Bahnhofsausgang am Neuen Zentrum, dem Parkhaus am Südende der Burgdorfer Straße und den Bushaltestellen an dieser ist eine gute verkehrliche Anbindung gegeben. Gerade durch die Nähe zum Bahnhof wird eine zusätzliche Passantenfrequenz erzeugt. Das Neue Zentrum ist als Fußgängerzone ausgewiesen, wohingegen die Burgdorfer Straße verkehrsberuhigt ist. Durch den kreuzenden Autoverkehr verliert sie an Aufenthaltsqualität (vgl. Abbildung 25). Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass sich die wesentlichen Frequenzbringer (best labels Mode GmbH, Netto, Bahnhof) im Süden dieses Bereiches befinden. Wohingegen Richtung Norden die Kleinteiligkeit des Einzelhandelsbesatzes zunimmt und dessen Dichte abnimmt. Zusätzlich befinden sich hier drei der vier Leerstände dieses Bereiches. Dementsprechend gestaltet sich im Norden der Übergang von einem Bereich hoher Funktionalität in einen Bereich mit niedriger Funktionalität.

Abbildung 25: Neues Zentrum, City Center, Burgdorfer Straße



Quelle: Eigene Aufnahmen

Nördlich der Grünstraße lässt die Dichte des Handelsbesatzes an der Burgdorfer Straße deutlich nach. Es sind hier vor allen Dingen kleinteilige Strukturen vorzufinden. Gleichzeitig ist eine Zunahme der zentrenergänzenden Funktionen festzustellen. Die Wohnnutzung nimmt in diesem Bereich deutlich zu. Zusätzlich ist eine erhöhte Leerstandstendenz (2 Leerstände in einem relativ kleinen Bereich) festzustellen. Es lassen sich hier also erste Trading-Down-Tendenzen erkennen. Bis auf die Stellplatzanlagen an der Burgdorferstraße befinden sich hier keine größeren Parkmöglichkeiten (vgl. Abbildung 26). Durch das Zusammenspiel dieser Faktoren ist der nördliche Teil der Burgdorfer Straße von der Grünstraße bis zur Hermann-Löns-Straße als ein Bereich mit niedriger Funktionalität einzustufen. Hier endet der zentrale Versorgungsbereich.

Abbildung 26: Nördliche Burgdorfer Straße



Quelle: Eigene Aufnahmen

Zwischenfazit: Städtebaulich-funktionale Bewertung des Innenstadtzentrums

Das Innenstadtzentrum ist der Kern aller gesamtstädtischen Einzelhandelsaktivitäten und der bedeutendste Standort für viele weitere Aktivitäten (Inanspruchnahme von Verwaltungsdiensten, Bildung, Gastronomie, Freizeit, Kultur etc.).

Aus Sicht der Einzelhandelsanalyse und der Bewertung der vorgestellten Ausstattungskriterien lassen sich für das Innenstadtzentrum von Lehrte folgende Stärken festhalten:

- ein bedeutsames Standortgewicht gemessen an der Zahl der Einzelhandelsbetriebe und am gesamtstädtischen Verkaufsflächenanteil,
- eine überaus hohe Einzelhandelsdichte im Bereich höchster Funktionalität (Zuckerfabrik) und eine hohe Einzelhandelsdichte im Bereich hoher Funktionalität (Neues Zentrum/ Burgdorfer Straße/ City Center),
- mehrere große Magnetbetriebe und ein großes Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich,
- zahlreiche bedeutende zentrenergänzende Funktionen.

Gleichzeitig lassen sich einige Schwachpunkte erkennen:

- eine räumliche Ungleichverteilung der wichtigsten Magnetbetriebe, die vor allen Dingen im südlichen Bereich angesiedelt sind,
- die Angebote im mittelfristigen und langfristigen Bedarfsbereich sind ausbaufähig,
- die Kundenläufe sind im allgemeinen sehr linear; es bestehen keine attraktiven Rundlaufoptionen,
- es fehlt bisher eine städtebaulich-funktionale Verbindung zwischen der Zuckerfabrik und den weiteren Bereichen des Innenstadtzentrums.

- zwar sind die Leerstände insgesamt aus Kundensicht nicht als problematisch wahrzunehmen, dennoch nimmt die Zahl der Leerstände in nördlicher Richtung auf der Burgdorfer Straße zu,
- aus Kundensicht ist eine zu verbessernde Aufenthaltsqualität festgestellt worden.

Es ergibt sich weiterer Handlungsbedarf auch aufgrund der Tatsache, dass die Konkurrenz (Nachbarstädte, Standorte in nicht integrierter Lage) aktiv ihre Standorte weiterentwickelt. Stillstand würde daher für das Innenstadtzentrum Rückschritt bedeuten. Im Einzelnen sollte z. B. überprüft werden,

- welche Ansiedlungspotenziale erkennbar sind und wo diese mikroräumlich mit den größtmöglichen Synergieeffekten für das Gesamtzentrum angesiedelt werden könnten,
- wie die Struktur der Magnetbetriebe für die Zukunft weiterzuentwickeln ist, ohne die kompakte Dichte des Einzelhandelsbesatzes in den Bereichen höchster und hoher Funktionalität zu gefährden,
- wie das Angebot im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich sinnvoll ergänzt bzw. ausgebaut werden kann,
- wie mikroräumliche Lagen (und auch einzelne Immobilien) in ihrer Attraktivität gesichert oder auch gesteigert werden können.

4.4.2 Analyse der Nahversorgungsstruktur in Lehrte

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bürger wird die Nahversorgungsstruktur in Lehrte vertieft analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung insbesondere flächendeckend in den Wohngebieten gewährleistet wird.

Die Nahversorgungsangebote unterliegen bundesweit einem rasanten Strukturwandel, der verbunden ist mit Standortaufgaben bzw. -verlagerungen, Betriebserweiterungen und Veränderungen der Betriebstypen. Als Folge des Strukturwandels wächst zwar in der Regel die Verkaufsflächensumme insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln, durch die Konzentrationsprozesse auf weniger Standorte reduziert sich allerdings gleichzeitig die flächendeckende Angebotsdichte. Neue strukturell unterversorgte Wohngebiete sind nicht selten eine stadtentwicklungspolitisch ungewünschte Auswirkung – und dies nicht nur in ländlich strukturierten Räumen, sondern auch in Ballungsräumen und Großstädten.

In diesem Leistungsbaustein wird insbesondere die Frage geklärt, welche Siedlungsbereiche aktuell bereits nicht ausreichend mit Nahversorgungsangeboten versorgt werden bzw. in welchen Bereichen diese kurz- bis mittelfristig wegbrechen könnten. Im instrumentellen, umsetzungsbezogenen Teil dieses Einzelhandelskonzeptes werden die konzeptionellen Empfehlungen zur Sicherung und Fortentwicklung der Nahversorgungsstruktur für Lehrte zusammengefasst (vgl. Kap. 6.1.2).

Gesamtstädtische Angebotsdaten zur Nahversorgung

Lehrte verfügt gesamtstädtisch über eine sehr gute quantitative Ausstattung im Bereich Nahversorgung. So liegt z. B. die durchschnittliche Verkaufsfläche je Einwohner mit 0,57 m² Verkaufsfläche über dem Bundesdurchschnitt von rund 0,39 m² (vgl. folgende Tabelle). Die erreichte Einkaufsorientierung (98 %) weist darauf hin, dass nur wenig Kaufkraft für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in umliegende Kommunen abfließt. Das Warenangebot ist quantitativ und qualitativ also so gut, dass die Lehrter Bürger sich nicht im Umland versorgen müssen. Die Zentralitätskennziffer von 113 % verdeutlicht zudem, dass Lehrte über das Stadtgebiet hinaus eine weitere Versorgungsfunktion für das Umland einnimmt.

Tabelle 13: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Lehrte gesamt

Einwohner	43.493
Verkaufsflächenausstattung NuG	rd. 24.600 m ² VKF
Verkaufsflächenanteil	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In zentralen Versorgungsbereichen: rd. 23 % ▪ In sonstigen städtebaulich integrierten Lagen: rd. 54 % ▪ In städtebaulich nicht integrierten Lagen: rd. 23 %
Betriebstypenmix	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 10 x Lebensmitteldiscounter ▪ 6 x Supermarkt ▪ 1 x Verbrauchermarkt / SB-Warenhaus ▪ 5 x Getränkemarkt ▪ ergänzt um 85 weitere Lebensmittel- Fachgeschäfte (inkl. Tankstellen, Kioske und Lebensmittel-Handwerk)
VKF-Ausstattung je Einwohner	rd. 0,57 m ² VKF/EW <small>(im Bundesschnitt 0,39 m²)</small>
Jahresumsatz NuG	rd 101 Mio. €
Einkaufsorientierung NuG	rd. 98 %
Zentralitätskennziffer NuG	~ 113 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2010; Passantenbefragung 08/2010; eigene Berechnungen; Einwohnerzahlen: Stadt Lehrte, Stand 31.12.2009

Trotz der sehr guten quantitativen Ausstattungsdaten wird nachfolgend ein genauerer Blick auf die Ortsteile und die räumliche Verteilung der Nahversorgungsbetriebe geworfen, um die räumliche Versorgungsqualität ortsteilbezogen zu bewerten und um Versorgungslücken im Nahbereich zu identifizieren.

Versorgungskriterien für die Nahversorgung

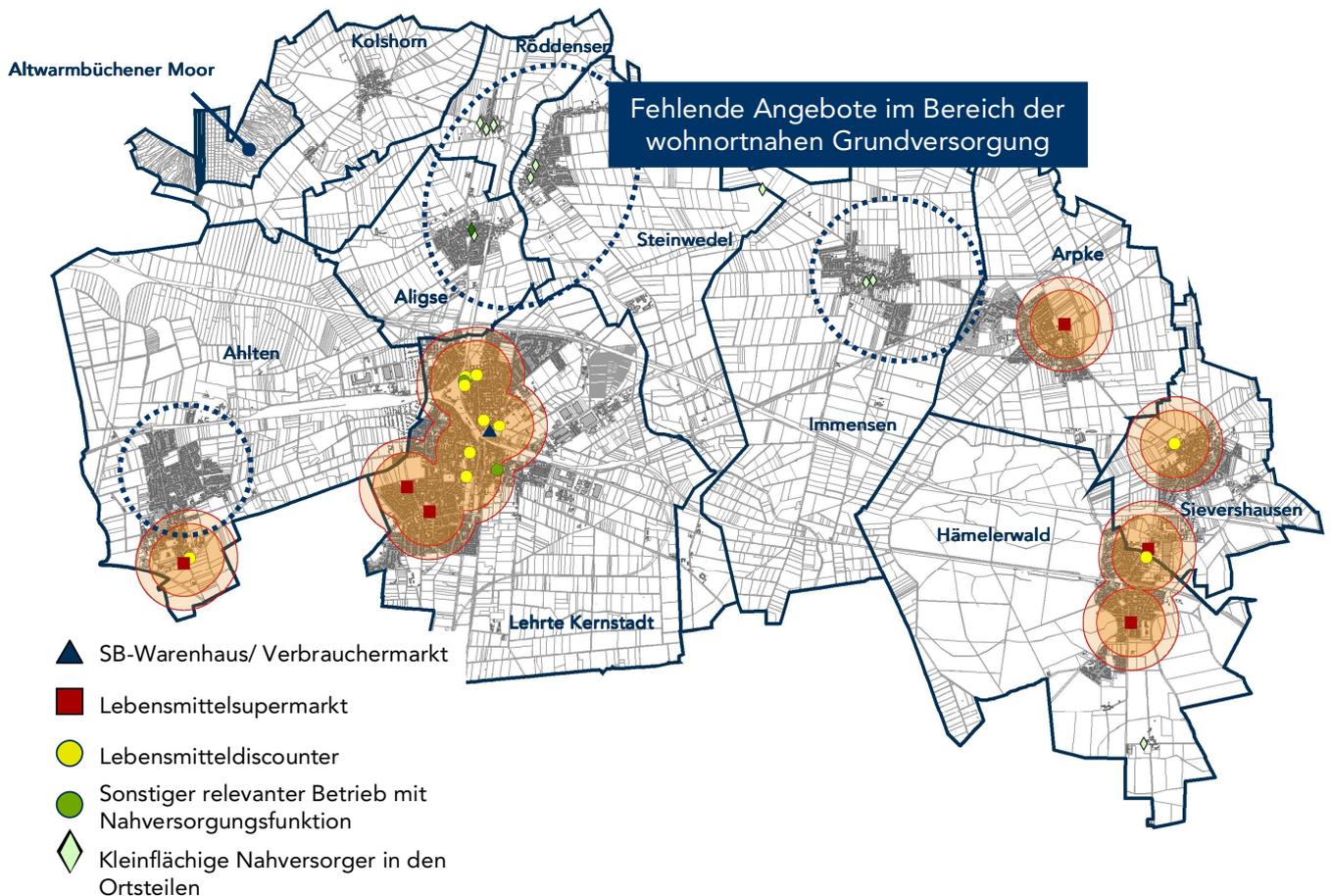
In die Analyse der Nahversorgungsangebote werden alle Lebensmittelmärkte mit über 400 m² Verkaufsfläche eingestellt, da anzunehmen ist, dass ab dieser Angebotsgröße ein ausreichendes Vollsortiment insbesondere der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel handelsseitig bereitgestellt werden kann. Die nachfolgende Abbildung veranschaulicht das derzeitige Grundgerüst der Lebensmittel-Nahversorgung für das Stadtgebiet von Lehrte. Zusätzlich sind in den Ortsteilen weitere kleinflächige Nahversorgungsbetriebe sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerks ebenfalls in die kartografische Darstellung aufgenommen worden.

Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, sind die Nahbereiche der relevanten Lebensmittelmärkte mit einem Radius von 500 m und 700 m Luftlinie um die Angebotsstandorte herum gekennzeichnet. Sofern Siedlungsbereiche in einem solchen Nahbereich liegen, kann dort von einer ausreichenden Nahversorgung ausgegangen werden.⁴³ In Gebieten außerhalb dieser Nahbereiche ist die Nahversorgungssituation hinsichtlich der räumlichen Erreichbarkeit bereits als nicht mehr optimal zu werten. Die nachstehende Abbildung gibt einen Überblick die gesamtstädtische Nahversorgungsstruktur in Lehrte.

⁴³ Eine Luftlinienentfernung von 500 bis 700 m wird allgemein als Kriterium der Versorgungsqualität angenommen, da diese Entfernung einer Wegelänge von bis zu rund 700 bis 1.000 m bzw. einem Zeitaufwand von rund 10 Gehminuten entspricht, vgl. hierzu Einzelhandelserlass NRW 1996: Nr. 2.3.1.

Abbildung 27 gibt einen Überblick über die Nahversorgungsstruktur in Lehrte. Blau umkreist sind Bereiche, in denen sich trotz der gesamtstädtisch guten Ausstattung kein ausreichendes Angebot im Nahraum befindet. Hier ist der Ortsteil Immensen sowie der nördliche Teil von Ahlten sowie die Ortsteile mit unter 2.000 Einwohnern (Steinwedel, Aligse, Kolshorn, Röddensen) zu nennen. Auf diese Thematik wird ortsteilbezogen im Folgenden detaillierter eingegangen.

Abbildung 27: Die Nahversorgungsstruktur im Überblick



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2010; Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © 2011 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Nahversorgungsstruktur in der Lehrter Kernstadt

In der Kernstadt von Lehrte sind zehn Lebensmittelmärkte vorhanden (Aldi (2x), Edeka, E-Center, Lidl, Netto, NP, Penny (2x) und Rewe)⁴⁴. Zusätzlich hierzu befinden sich noch zwei weitere Betriebe mit einem großen Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln im Stadtgebiet (Wiglo Wunderland, Jawoll Sonderposten). Diese erfüllen durch ihre Lage und ihr Angebot auch eine gewisse Nahversorgungsfunktion, sind aber nicht als Lebensmittelmärkte im eigentlichen Sinne zu bezeichnen. Die Lehrter Kernstadt kann mit 0,72 m² Verkaufsfläche pro Einwohner im Bereich Nahrungs- und Genussmittel eine weit über dem Bundesdurchschnitt liegende Verkaufsflächenausstattung aufweisen. Die hohe Zentralitätskennziffer in diesem Sortiment (ca. 142 %) zeigt auf, dass ein erheblicher Kaufkraftzufluss im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel vorhanden ist (vgl. nachfolgende Tabelle).

Tabelle 14: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Lehrter Kernstadt

Einwohner im Stadtteil	22.140
Verkaufsflächenausstattung NuG	rd. 15.960 m ² VKF
VKF-Ausstattung je Einwohner	rd. 0,72 m ² VKF/EW <small>(im Bundesschnitt 0,39 m²)</small>
Ortsteil-Zentralitätskennziffer NuG	~ 142 %

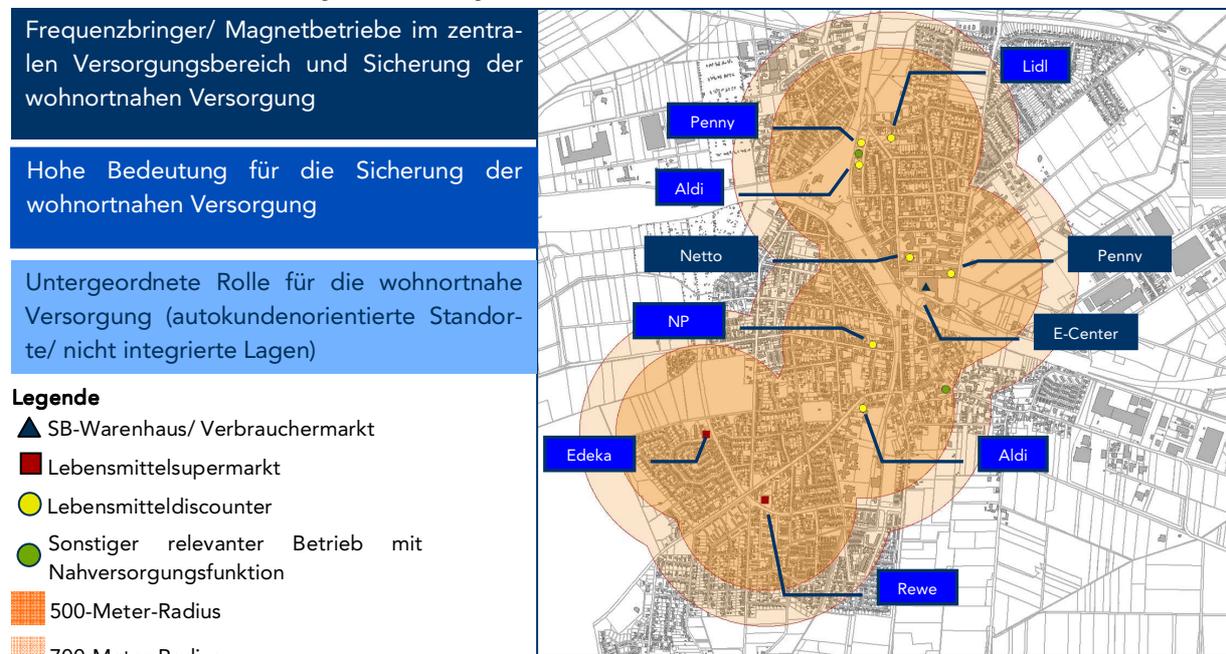
Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2010; eigenen Berechnungen; Einwohnerzahlen: Stadt Lehrte, Stand 31.12.2009

Neben der quantitativen ist auch die qualitative Ausstattung durch den vorhandenen Betriebstypenmix aus Supermärkten (2) und Lebensmitteldiscountern (7) sowie einem Verbrauchermarkt (E-Center im Zuckerzentrum) als positiv zu bewerten.

⁴⁴ Die Verlagerung des NP-Marktes innerhalb der Lehrter Kernstadt an die Ahltener Straße (Eröffnung April 2011) wurde hier bereits berücksichtigt.

Drei Lebensmittelmärkte liegen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum und wirken daher als bedeutende Frequenzbringer stabilisierend und begünstigend für die unmittelbar benachbarten Einzelhandelsbetriebe im Innenstadtzentrum wie auch für die sonstigen Zentrenfunktionen. Die restlichen sieben Betriebe liegen in städtebaulich integrierten Lagen über das ganze Siedlungsgebiet verteilt und haben somit eine hohe Bedeutung für die wohnortnahe Nahversorgung. Dementsprechend gibt es keine Lebensmittelmärkte in der Kernstadt von Lehrte die in nicht integrierte, autokundenorientierter Lage liegen und somit nur eine untergeordnete Rolle für die Nahversorgung spielen. Durch diese Verteilung der Betriebe ist eine nahezu flächendeckende Versorgung der Bevölkerung in der Kernstadt gewährleistet (vgl. nachfolgende Abbildung).

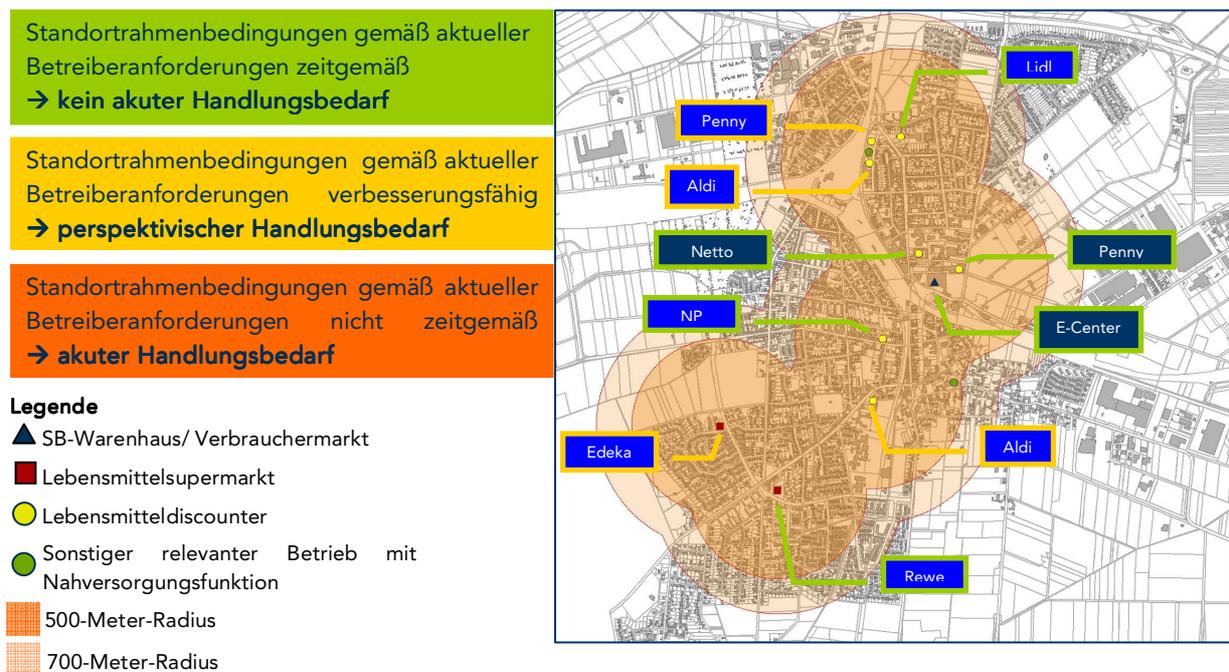
Abbildung 28: Bedeutung der Nahversorgungsbetriebe für die räumliche Nahversorgung mit kurzfristigen Bedarfsgütern in der Kernstadt von Lehrte



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2010; Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © 2011 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Die folgende Abbildung zeigt inwieweit die Standortrahmenbedingungen der Lebensmittelmärkte den aktuellen Betreiberanforderungen entsprechen. Sechs der zehn Lebensmittelmärkte in der Kernstadt von Lehrte sind als zeitgemäß zu bezeichnen und weisen keinen Handlungsbedarf auf. Die restlichen vier Betriebe (die beiden Aldi, Edeka, Penny (Stackmannstraße)) sind gemäß den aktuellen Betreiberanforderungen verbesserungsfähig, insbesondere hinsichtlich ihrer Verkaufsfläche. Sie weisen somit einen perspektivischen Handlungsbedarf auf. Auf diese Standorte wird in Kapitel 6.1.2 näher eingegangen. Keiner der Lebensmittelmärkte ist als nicht zeitgemäß zu bezeichnen. Dementsprechend besteht in der Kernstadt von Lehrte für keinen Betrieb ein akuter Handlungsbedarf. Die Standortrahmenbedingungen der einzelnen Betriebe sind also insgesamt als positiv für die Nahversorgung zu bewerten.

Abbildung 29: Standortrahmenbedingungen der Nahversorgungsbetriebe in der Kernstadt von Lehrte



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2010; Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © 2011 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass durch die Anzahl, Verteilung und Ausstattung der Lebensmittelmärkte eine gute wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung in der Kernstadt von Lehrte gegeben ist. Dies gilt sowohl in quantitativer als auch in qualitativer und räumlicher Hinsicht.

Nahversorgungsstruktur in Ahlten

Im Ortsteil Ahlten sind zwei Lebensmittelmärkte angesiedelt. Dabei handelt es sich um einen Lebensmittelsupermarkt (Edeka) und einen Lebensmitteldiscounter (Penny). Die

Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel beträgt insgesamt rd. 2.400 m². Hieraus ergibt sich, mit einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,46 m² pro Einwohner in diesem Sortiment, ein Wert, der leicht über dem Bundesdurchschnitt liegt (vgl. nachfolgende Tabelle).

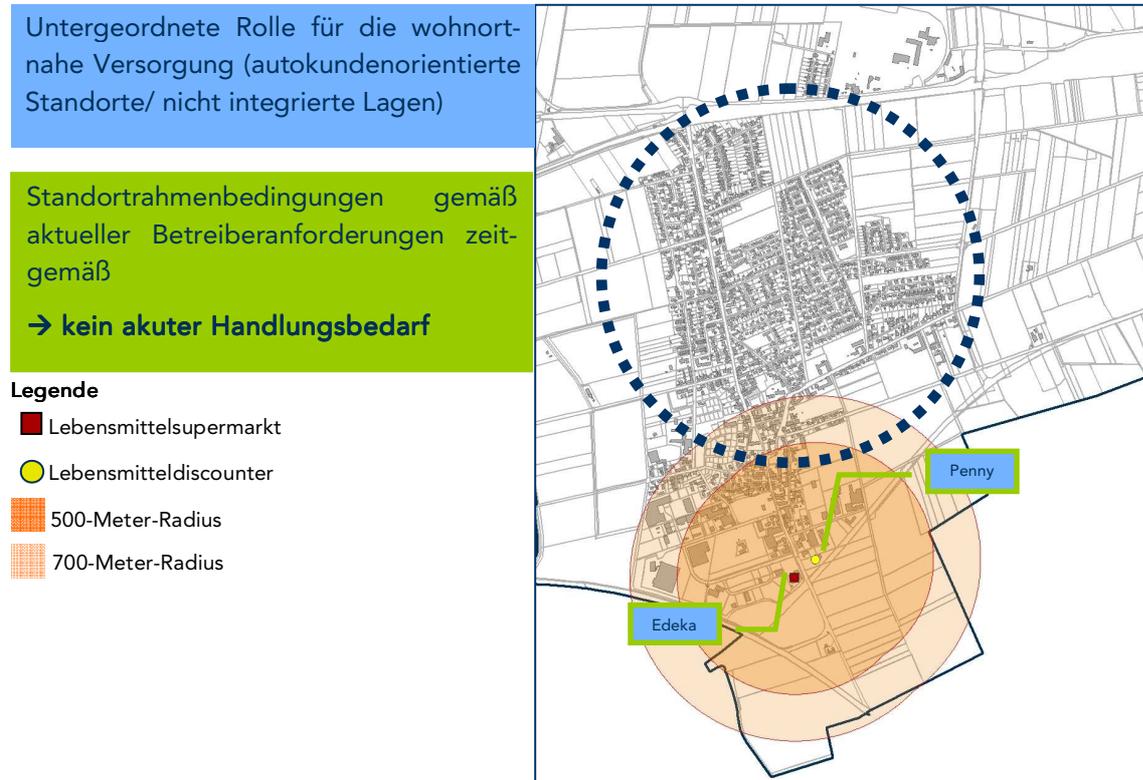
Tabelle 15: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Ahlten

Einwohner im Stadtteil	5.152
Verkaufsflächenausstattung NuG	rd. 2.380 m ² VKF
VKF-Ausstattung je Einwohner	rd. 0,46 m ² VKF/EW <small>(im Bundesschnitt 0,39 m²)</small>
Ortsteil-Zentralitätskennziffer NuG	~ 99 %

Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 08/2010; eigene Berechnungen; Einwohnerzahlen: Stadt Lehrte, Stand 31.12.2009

Die rein quantitative Ausstattung von Ahlten ist hinsichtlich der Nahversorgung als gut zu bewerten. Ein ähnliches Bild ergibt sich auch bei den Standortrahmenbedingungen der beiden Lebensmittelmärkte. Sie sind gemäß den aktuellen Betreiberanforderungen als zeitgemäß zu bezeichnen und zeigen keinen Handlungsbedarf auf. Als negativ in Bezug auf die Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung ist jedoch die Lage der beiden Betriebe zu beurteilen. Beide Betriebe liegen am südlichen Rand des Siedlungsgebietes im Gewerbegebiet Ahlten Süd und sind somit städtebaulich nicht in den Ortsteil integriert. Dadurch spielen sie nur eine untergeordnete Rolle für die fußläufige wohnortnahe Nahversorgung der Bewohner des Ortsteils. Der nördliche Teil Ahltens, welcher der eigentliche Siedlungsschwerpunkt ist, weist keinen relevanten Lebensmittelmarkt auf und kann als räumlich unterversorgt bezeichnet werden (vgl. nachfolgende Abbildung). Insgesamt betrifft dies rd. 4.000 – 4.500 Einwohner. Diese Problematik wird in Kapitel 6.1.2 erneut aufgegriffen.

Abbildung 30: Nahversorgungsstruktur in Ahlten



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2010; Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © 2011 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Nahversorgungsstruktur in Arpke

Im Ortsteil Arpke befindet sich ein Lebensmittelsupermarkt (Edeka). Insgesamt beziffert sich die Verkaufsflächenausstattung im Sortiment NuG auf rd. 1.240 m², was rd. 0,44 m² pro Einwohner entspricht. Dieser Wert liegt leicht über dem Bundesdurchschnitt. Die NuG-Zentralitätskennziffer von ca. 81 % zeigt auf, dass ein Teil der vorhandenen Kaufkraft im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel abfließt (vgl. nachfolgende Tabelle).

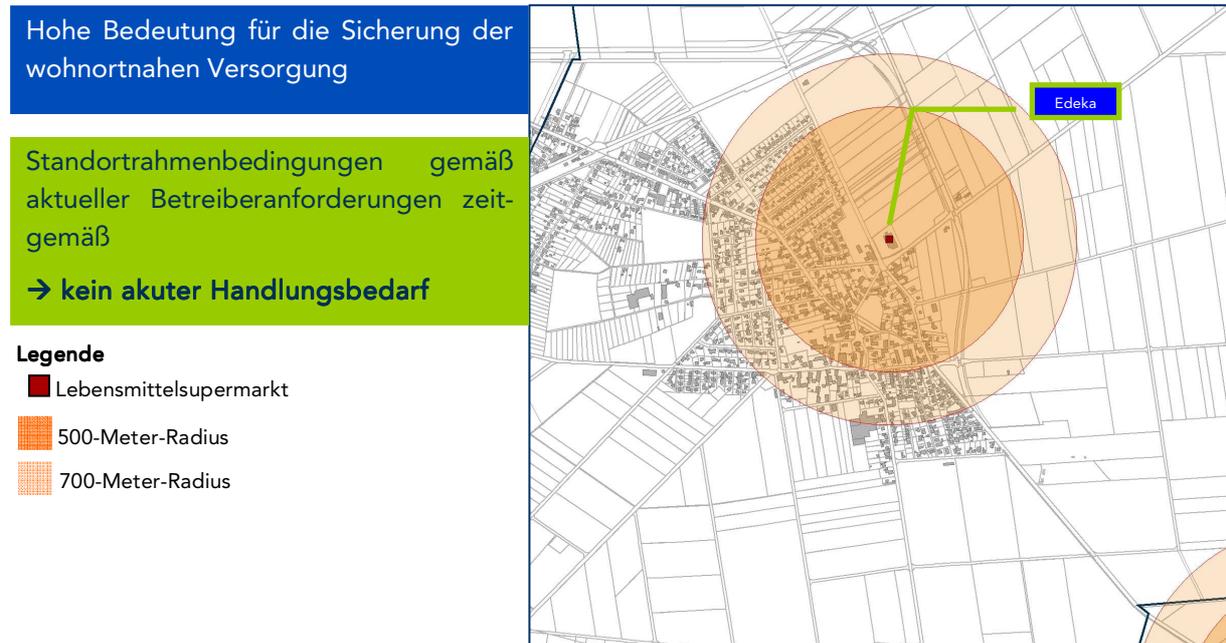
Tabelle 16: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) in Arpke

Einwohner im Stadtteil	2.864
Verkausflächenausstattung NuG	rd. 1.240 m ² VKF
VKF-Ausstattung je Einwohner	rd. 0,44 m ² VKF/EW <small>(im Bundesschnitt 0,39 m²)</small>
Ortsteil-Zentralitätskennziffer NuG	~ 81 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2010; eigene Berechnungen; Einwohnerzahlen: Stadt Lehrte, Stand 31.12.2009

Durch die städtebaulich integrierte Lage des Lebensmittelsupermarktes im Nordosten des Siedlungsgebietes sichert er für einen Großteil der Bewohner von Arpke die wohnortnahe Versorgung. Seine Ausstattung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsfläche, entspricht insgesamt den aktuellen Betreiberanforderungen (vgl. nachfolgende Abbildung). Auch für diesen Ortsteil werden in Kapitel 6.1.2 Entwicklungsperspektiven hinsichtlich der Nahversorgung aufgezeigt.

Abbildung 31: Nahversorgungsstruktur in Arpke



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2010; Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © 2011 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Nahversorgungsstruktur in Sievershausen/ Hämelerwald

In den Ortsteilen Sievershausen/ Hämelerwald sind zusammen vier Lebensmittelmärkte zu finden. In jedem Ortsteil befinden sich je ein Lebensmittelsupermarkt und ein Lebensmittel-discounter (Rewe & Penny in Sievershausen, Edeka & Aldi in Hämelerwald). Wobei der Rewe an der Fortunastraße zwar statistisch zum Ortsteil Sievershausen gehört, aber dem Siedlungsgebiet von Hämelerwald deutlich näher ist. Die Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel beläuft sich auf insgesamt rd. 4.420 m². Dies entspricht rd. 0,64 m² Verkaufsfläche pro Einwohner. Dieser Wert liegt deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 0,39 m² pro Einwohner. Die Zentralitätskennziffer im Sortiment NuG beträgt für Sievershausen/ Hämelerwald ca. 131 %. Es ist also ein Kaufkraftzufluss in nicht unerheblichem Maße vorhanden (vgl. nachfolgende Tabelle).

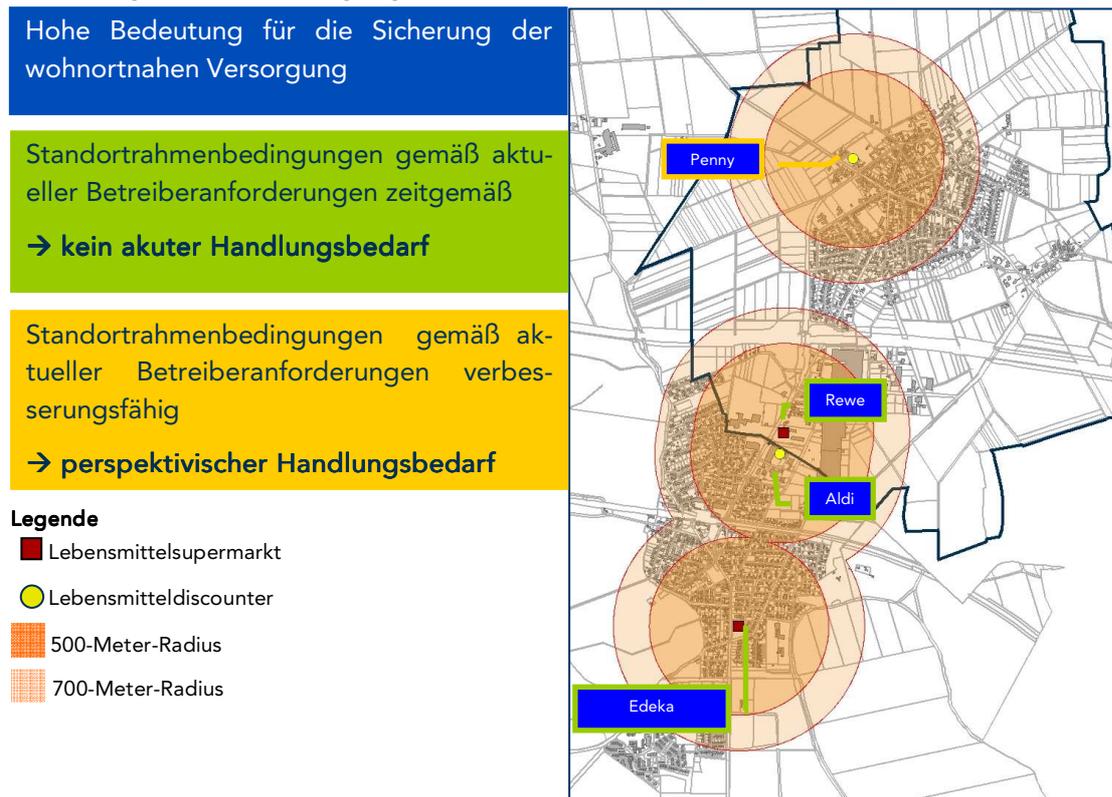
Tabelle 17: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) in Sievershausen/ Hämelerwald

Einwohner im Stadtteil	6.825
Verkausflächenausstattung NuG	rd. 4.420 m ² VKF
VKF-Ausstattung je Einwohner	rd. 0,64 m ² VKF/EW <small>(im Bundesschnitt 0,39 m²)</small>
Stadtteil-Zentralitätskennziffer NuG	~ 131 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2010; eigene Berechnungen; Einwohnerzahlen: Stadt Lehrte, Stand 31.12.2009

Alle vier Lebensmittelsupermärkte haben eine hohe Bedeutung für die Sicherung der wohnortnahen Versorgung. Dies gilt auch für den Rewe und den Aldi im Gewerbegebiet Fortunastraße. Sie liegen zwar nicht städtebaulich integriert im Ortsteil, sind jedoch räumlich sehr nah am Siedlungsgebiet von Hämelerwald angesiedelt und erfüllen somit eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die ansässige Bevölkerung. Durch die Lage der vier Betriebe ergibt sich eine flächendeckende Nahversorgung für beide Ortsteile. Nur für den Penny in Sievershausen ergibt sich ein perspektivischer Handlungsbedarf hinsichtlich der Standortrahmenbedingungen, insbesondere bei der Verkaufsflächengröße. Alle anderen Lebensmittelmärkte entsprechen den aktuellen Betreiberanforderungen (vgl. nachfolgende Abbildung). Insgesamt lässt sich die Nahversorgungssituation in Sievershausen/ Hämelerwald aufgrund der Anzahl, Ausstattung und Lage der Lebensmittelmärkte als positiv bewerten. Empfehlungen hinsichtlich der Nahversorgung für die beiden Ortsteile werden in Kapitel 6.1.2 dargestellt.

Abbildung 32: Nahversorgungsstruktur in Sievershausen/ Hämelerwald

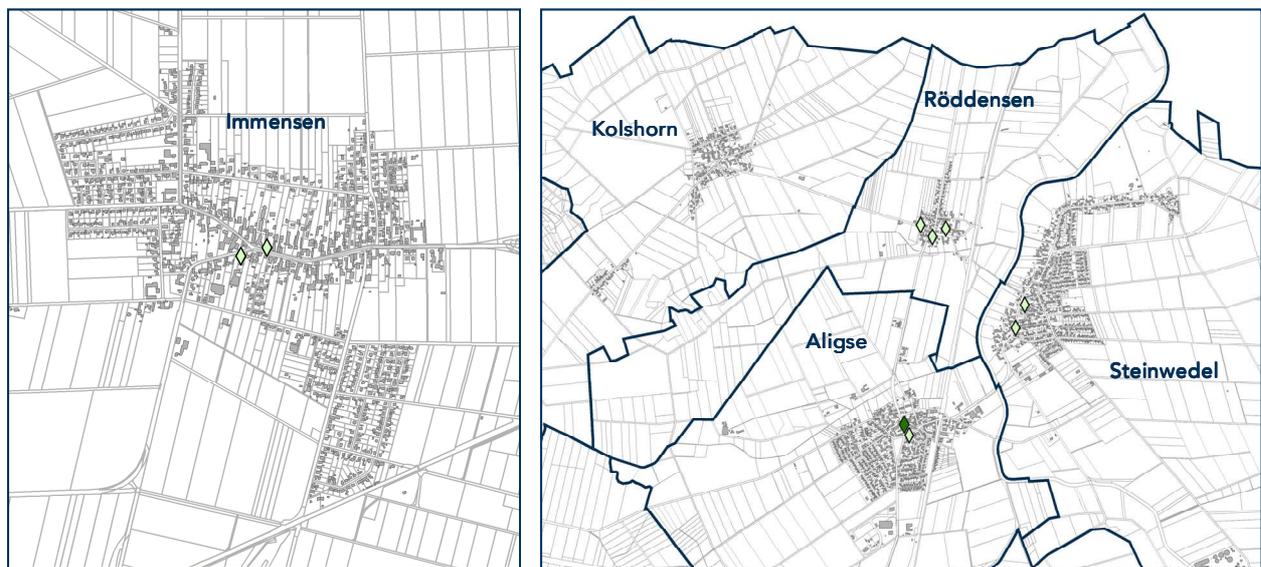


Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2010; Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © 2011 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Nahversorgungsstruktur in Immensen, Steinwedel, Aligse, Kolshorn und Röddensen

In den Ortsteilen Immensen, Steinwedel, Aligse, Kolshorn und Röddensen sind mit Ausnahme von Lebensmittelhandwerksbetrieben (Bäcker, Metzger) und kleinflächigen Nahversorgern (z. B. Aligser Dorfladen) keine größeren Lebensmittelmärkte vorhanden. Insbesondere im Ortsteil Immensen mit seinen rd. 2.400 Einwohnern ist bisher kein ausreichendes Nahversorgungsangebot vorhanden. Möglichkeiten zur Schaffung von Versorgungsstrukturen in den kleineren Ortsteilen werden in Kapitel 6.1.2 vorgestellt.

Abbildung 33: Nahversorgungsstruktur in Immensen, Steinwedel, Aligse, Kolshorn und Röddensen



◆ Kleinflächige Nahversorger in den Ortsteilen

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2010; Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © 2011 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Zusammenfassend kann Lehrte eine gute Nahversorgungsstruktur bescheinigt werden. Die Kernstadt von Lehrte sowie die Ortsteile Arpke, Sievershausen und Hämelerwald verfügen über eine gute Ausstattung mit Nahversorgungsbetrieben. Insbesondere die Kernstadt von Lehrte kann ein umfassendes Angebot vom kleinen Nahversorger bis zum großen Verbrauchermarkt aufweisen.

4.4.3 Analyse und Bewertung sonstiger Standortagglomerationen

Neben der Innenstadt und der für die Nahversorgung relevanten Standorte sind im Rahmen dieses Einzelhandelskonzeptes weitere Einzelhandelsstandorte zu berücksichtigen, sofern diese in der gesamtstädtischen Perspektive eine Bedeutung für die bestehende Zentren- und Standortstruktur, z. B. als Ergänzungsstandort zu den Zentren, besitzen.

Diesen Standorten ist gemeinsam, dass sie zwar eine gewisse Einzelhandelsagglomeration darstellen (ggf. auch ergänzt um weitere einzelhandelsnahe Dienstleistungen oder sonstige Einrichtungen), dass sie aber gleichzeitig jeweils nicht die notwendigen Kriterien erfüllen, um aus dem Bestand heraus als sog. zentraler Versorgungsbereich bewertet zu werden.

Einzelhandelsagglomerationen in integrierter Lage

Gesamtstädtisch ist in Lehrte aktuell keine größere Standortagglomeration zu verzeichnen, die sich in städtebaulich integrierter Lage befindet und gegenüber ihrem unmittelbaren Umfeld von erhöhter städtebaulicher Dichte und Nutzungsvielfalt geprägt ist.

Im Rahmen der Nahversorgungsanalyse werden die für die Nahversorgung relevanten Standorte in den Ortsteilen und der Kernstadt näher betrachtet (vgl. 4.4.2).

Einzelhandelsagglomerationen in nicht integrierter Lage

Mehrere Standorte sind gesamtstädtisch für den Einzelhandel von Bedeutung, die allerdings als sog. Sonderstandorte in überwiegend städtebaulich nicht integrierter Lage⁴⁵ liegen. Allgemein kann von Sonderstandorten dann gesprochen werden, wenn sie

- nicht über die Ausstattungs- und Strukturmerkmale von zentralen Versorgungsbereichen verfügen
- überwiegend durch großflächige Einzelhandelsbetriebe geprägt sind
- überwiegend nicht in Wohnsiedlungsbereiche unmittelbar eingebettet sind
- ganz überwiegend für den autoorientierten Großeinkauf genutzt werden
- nicht primär der Versorgung ihres Nahbereichs dienen, sondern wenn ihre Angebotsstruktur insbesondere auf größere Stadtbereiche oder gar die gesamtstädtische oder überörtliche Versorgung ausgerichtet ist

Ein Einzelhandelskonzept sollte klarstellen, welche Versorgungsfunktion diese Standorte *aktuell* übernehmen (dieses geschieht in diesem Kapitel), und welche Aufgabenzuweisung und Aufgabenteilung im Rahmen eines ausgewogenen gesamtstädtischen Zentren- und Standortkonzepts *künftig* sinnvoll erscheinen (dieses ist Teil der konzeptionellen Bausteine, vgl. Kapitel 6.1).

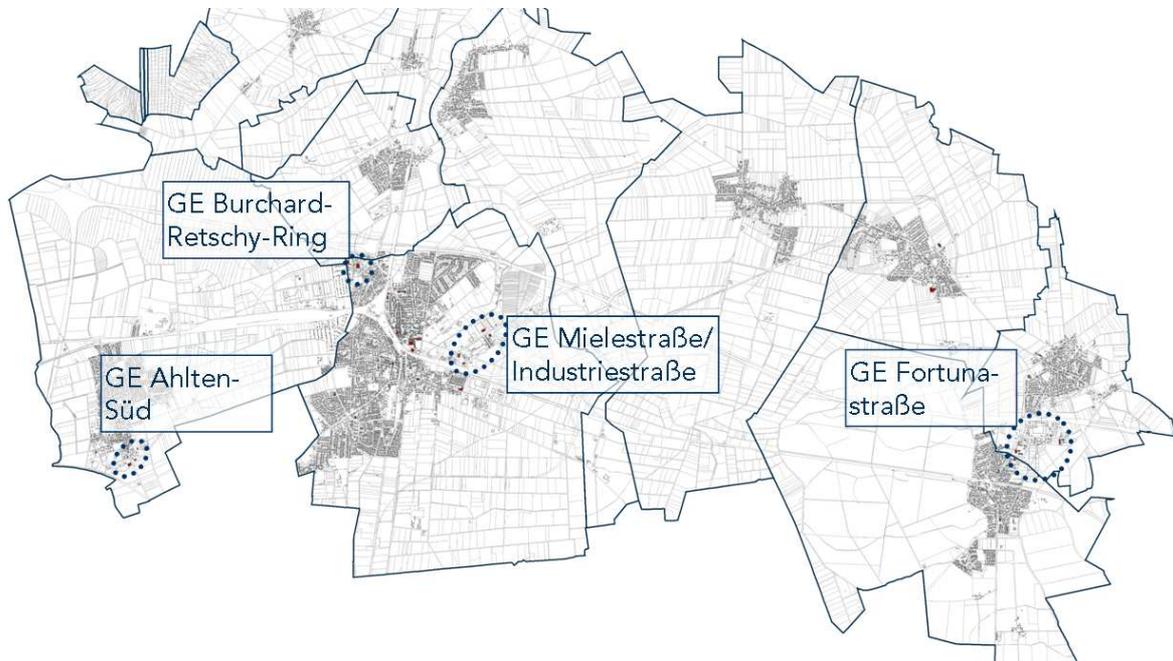
In Lehrte sind dies die Standortbereiche

- GE Burchard-Retchy-Ring (Kernstadt)
- GE Mielestraße/ Industriestraße (Kernstadt)
- GE Ahlten-Süd (Ahlten)

⁴⁵ Zu den städtebaulich nicht integrierten Lagen zählen insbesondere gewerblich geprägte Gebiete; vgl. Glossar.

- GE Fortunastraße (Sievershausen/ Hämelerwald)

Abbildung 34: Standorte in nicht integrierten Lagen in Lehrte



Quelle: Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © 2011 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN); Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2010

Es fällt auf, dass in Lehrte zwar aktuell vier gewerblich geprägte, autokundenorientierte Standorte für großflächigen Einzelhandel vorhanden sind, allerdings weisen diese jeweils nicht mehr als rd. 6.000 m² Verkaufsfläche auf und sind daher vergleichsweise klein.

Ein Vorteil dieser Lehrter Angebotsstruktur liegt potenziell darin, dass diese Sonderstandorte aufgrund ihrer geringen Größe tendenziell gut in Wohngebietslagen zu integrieren sind. In der Praxis zeigt sich allerdings, dass die Standorte oft nur begrenzt in Wohngebietsnähe liegen oder aber durch städtebauliche Barrieren (z. B. Bahntrassen, Autobahnen) von Wohngebieten teilweise geschieden werden.

Ein Nachteil dieser Grundstruktur besteht darin, dass keiner dieser Standortbereiche ein besonders deutliches Marktgewicht erreicht, sei es weil die Gesamtverkaufsfläche am Standort relativ niedrig ist oder sei es weil die Betriebsanzahl gering ist. Die aus Kundensicht nachfragewirksame Agglomerationswirkung bleibt also je Standortbereich gering, wodurch die Versorgungsfunktion dieser Standortbereiche überwiegend auf bestimmte Nahbereiche und/oder auf bestimmte Sortimentsgruppen begrenzt bleibt. Ein besonders starker Magnet, der auch auf überörtliche Kaufkraft zielt, bildet sich somit nicht aus.

Tabelle 18: Strukturdaten der bestehender Standorte in nicht integrierter Lage in Lehrte

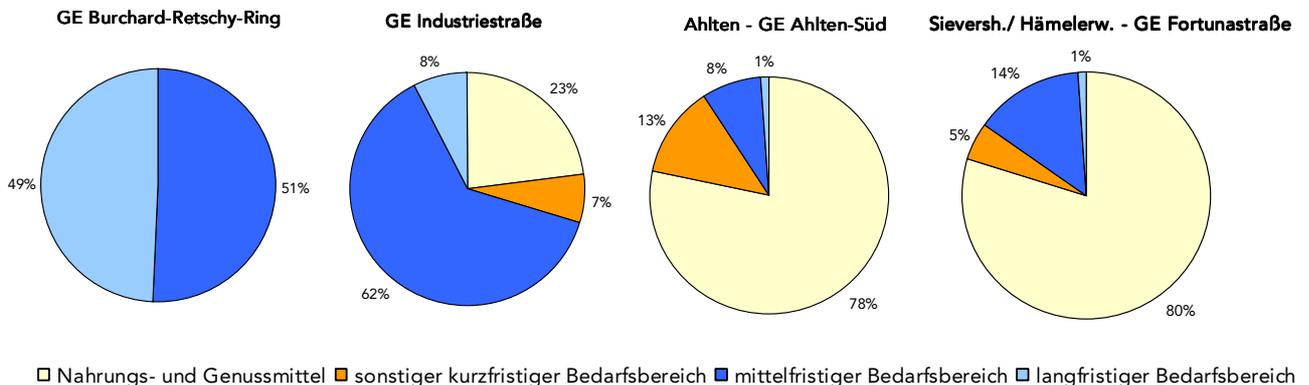
	Burchard-Retchy-Ring	Industriestraße	Ahlten-Süd	Fortunastraße
Stadtteil	Kernstadt	Kernstadt	Ahlten	Sievershausen/Hämelerwald
Verkehrliche Erreichbarkeit	Autobahnausfahrt A 2 Lehrte, Westtangente, Burgdorfer Straße	Autobahnausfahrt A 2 Lehrte Ost, K 134 Mielestraße	Autobahnausfahrt A 7, Ausfahrt Hann.-Anderten, B65 Sehnder Straße/Ahlteiner Straße	Autobahnausfahrt A 2 Hämelerwald, L 413 Niedersachsenstraße
Anzahl EH-Betriebe	3	8	6	7
Anteil gesamtstädtisch	1 %	3 %	2 %	3 %
Verkaufsfläche [m ²]	5.740	4.110	2.640	2.870
Anteil gesamtstädtisch	8 %	6 %	4 %	4 %
Größte EH-Betriebe am Standort	<i>Hagebaumarkt (Baummarktsortiment)*</i> SB-Lagerverkauf (Möbel)	Bueroboss (Schreibwaren) Voegele (Bekleidung) Trinkgut (NuG)	Edeka (NuG) Penny (NuG) Spielzeugwelt (Spielwaren)	Rewe (NuG) Aldi (NuG) Baustoffe Biermann (Baummarktsortiment)
Sortiments-Vorprägung	→ nicht zentrenrelevant	→ zentrenrelevant	→ nahversorgungsrelevant	→ nahversorgungsrelevant

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2010, *voraussichtlich Betriebsschließung zum 30.04.2011

Vor allem in den Gewerbegebieten in den Ortsteilen (Ahlten sowie Sievershausen/ Hämelerwald) ist das vorhandene Angebot stark durch Nahrungs- und Genussmitteln sowie weiteren Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs geprägt (vgl. Abbildung 35). Vor allem in Sieverhausen/ Hämelerwald verfügen die bestehenden Betriebe trotz ihrer Lage im Gewerbegebiet über eine große Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung (vgl. Kapitel 4.4.2). Die zwei in der Kernstadt befindlichen Standortbereiche Burchard-Retchy-Ring und Industriestraße unterscheiden sich stark in ihrer sortimentsbezogenen Vorprägung: Während am Burchard-Retchy-Ring vor allem nicht zentrenrelevanter Einzelhandel prägend ist, sind an der Industriestraße vor allem zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ansässig.

Die verkehrliche Erreichbarkeit ist durch die Nähe der Standortbereiche zur Autobahn sowie die Anbindung an das primäre Straßennetz Lehrtes als gut zu bewerten.

Abbildung 35: Fristigkeitsstruktur der Standortbereiche in nicht integrierten Lagen in Lehrte nach Verkaufsfläche



Quelle: Einzelhandelbestandserhebung Stadt + Handel 08/2010

Im konzeptionellen Teil dieses Berichts (vgl. Kap. 6.1.2) muss aus den beschriebenen Gründen daher geklärt werden,

- welche Standorte künftig ggf. eine stärkere Bedeutung erhalten sollten,
- wie sich die Standorte räumlich weiterentwickeln sollten,
- welche weiteren Standortplanungen für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel in Lehrte aktuell vorhanden sind und
- wie die Sortimentsstruktur im Sinne eines ausgewogenen gesamtstädtischen Zentren- und Standortkonzepts gewinnbringender aufgestellt werden könnte und welche Funktionsteilung der Sonderstandorte mit den zentralen Versorgungsbereichen und der Nahversorgungsstruktur hierbei erreicht werden kann.

4.5 Zwischenfazit: Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der Einzelhandelsituation in Lehrte

Die derzeitige Einzelhandelsituation in Lehrte kann je nach Bedarfsbereich und je nach Standort unterschiedlich bewertet werden. Daher fällt auch der erkennbare Handlungsbedarf entsprechend differenziert aus, wobei im Konzeptteil dieses Berichts die Abhängigkeiten, die zwischen den einzelnen Stellgrößen und Einflussfaktoren bestehen, nicht aus dem Auge gelassen werden dürfen.

Zu den für den Einzelhandel in Lehrte wesentlichen Rahmenbedingungen zählt:

- Die Kaufkraft in Lehrte liegt leicht über dem Bundesdurchschnitt.
- Lehrte liegt in einem siedlungsstrukturell stark verflochtenen polyzentralen Raum mit einer starken Wettbewerbssituation durch die Oberzentren (insbesondere Hannover) und andere Mittelzentren.
- Die Kernstadt von Lehrte ist der deutliche Siedlungsschwerpunkt im Stadtgebiet (51 % der Einwohner wohnen hier). Gleichzeitig gibt es einige kleinere Ortsteile die teilweise in großer Entfernung zur Kernstadt liegen.

Als postiv zu bewertende Standortfaktoren können folgende Aspekte aufgeführt werden:

- Die ermittelte Einzelhandelszentralität von ca. 112 % im kurzfristigen Bedarfsbereich ist als gut zu bewerten.
- Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ergibt sich rein aus den quantitativen Ausstattungsdaten kein stadtplanerisches Optimierungserfordernis: es besteht eine sehr gute Einkaufsorientierung nahe 100 % und eine nicht mehr steigerbare Zentralität von ca. 113 %.
- Von den insgesamt 255 Einzelhandelsbetrieben sind rd. 30 % im Innenstadtzentrum angesiedelt, wodurch dieses der wichtigste Einzelhandelsstandort im Stadtgebiet ist.
- Vor dem Hintergrund des starken regionalen Wettbewerbs erreicht das Innenstadtzentrum eine insgesamt gute strukturelle Ausstattung: mehrere Frequenz bringende Magnetbetriebe verschiedener Branchen, eine hohe Vielfalt der Fachgeschäfte sowie nicht zuletzt viele weitere Zentrenfunktionen mit Bedeutung für die Kundenfrequenz und die Gesamtfunktionalität des Zentrums.
- Die Kernstadt von Lehrte bietet eine flächendeckende Nahversorgung. Gleiches trifft auch für die meisten größeren Ortsteile zu.

Besondere Aufmerksamkeit verlangen dagegen aus fachgutachterlicher Bewertung folgende Aspekte:

- Insgesamt erreicht die Stadt Lehrte eine Einzelhandelszentralität von 88 %. Dieser Wert ist gemessen an der landesplanerisch ausgewiesenen Funktion als Mittelzentrum ausbaufähig.
- Vor allen Dingen im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich sind die Angebote ausbaufähig.
- Die Verkaufsfläche pro Einwohner liegt mit 1,6 m² pro Einwohner zwar leicht über dem Bundesdurchschnitt (1,4 m²/Ew), jedoch unter dem üblichen Wert für Mittelzentren (meist > 2,0 m² Verkaufsfläche/ Einwohner).
- Die innere räumlich-funktionale Struktur des Innenstadtzentrums ist nicht grundlegend kritisch zu bewerten, könnte allerdings hinsichtlich der Ausstattung mit starken

Magneten und ihrer mikroräumlichen Lage ebenso ausgebaut werden wie hinsichtlich der stark linearen Kundenläufe, die bislang Rundläufe oder abwechslungsreiche Diagonalverbindungen nur begrenzt zulassen.

- Die städtebaulich-funktionale Verbindung der Zuckerfabrik und der Burgdorfer Straße ist optimierbar.
- Die befragten Passanten bemängeln bei einer insgesamt durchschnittlichen Bewertung die Aufenthaltsqualität und das bauliche Erscheinungsbild in der Innenstadt.
- Die Ortsteile unter 2.000 Einwohnern sowie die Ortsteile Immensen und Ahlten weisen Defizite in der wohnortnahen Versorgung der Einwohner mit Gütern des kurzfristigen Bedarfsbereiches auf.
- Die in städtebaulich nicht integrierter Lage liegenden Sonderstandorte sind bzgl. der jeweiligen Verkaufsfläche vergleichsweise klein und können keine Agglomerationswirkung entfalten. Es werden hier teilweise zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten (GE Mielestraße/ Industriestraße, GE Ahlten Süd).

Handlungsbedarf ergibt sich insgesamt zudem daraus, dass einerseits die vorhandenen positiven Einzelhandelsmerkmale Lehrtes für die Zukunft gesichert werden und nachfragegerecht weiterentwickelt werden müssen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund einer sehr aktiven überörtlichen Konkurrenz gerade in den benachbarten Oberzentren, die ihr Angebot ständig fortentwickelt.

Andererseits sollten praxisnahe und marktgerechte Optimierungslösungen für diejenigen Aspekte entwickelt werden, die eher kritischer zu bewerten sind. Solche Lösungen sind in den nachfolgenden Teilbausteinen dieses Konzepts einerseits in städtebaulicher Sicht als auch funktional zu erarbeiten.

5 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Bevor aufbauend auf die Bestandsanalyse und -bewertung konkrete Instrumente entwickelt und vorgestellt werden können, sind zunächst der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen sowie übergeordnete Leitlinien zur künftigen Einzelhandelsentwicklung in Lehrte zu erarbeiten.

5.1 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

Die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. In dem Entwicklungsrahmen werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht. Mit Blick auf die der Kommune zur Verfügung stehenden Steuerungsinstrumentarien wird der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen in Form von nach Branchen kumulierten Verkaufsflächenangaben aufbereitet.

5.1.1 Vorbemerkungen zum ermittelten Entwicklungsrahmen

Der nachfolgend vorgestellte Entwicklungsrahmen ist im kommunalen Abwägungsprozess unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zu interpretieren:

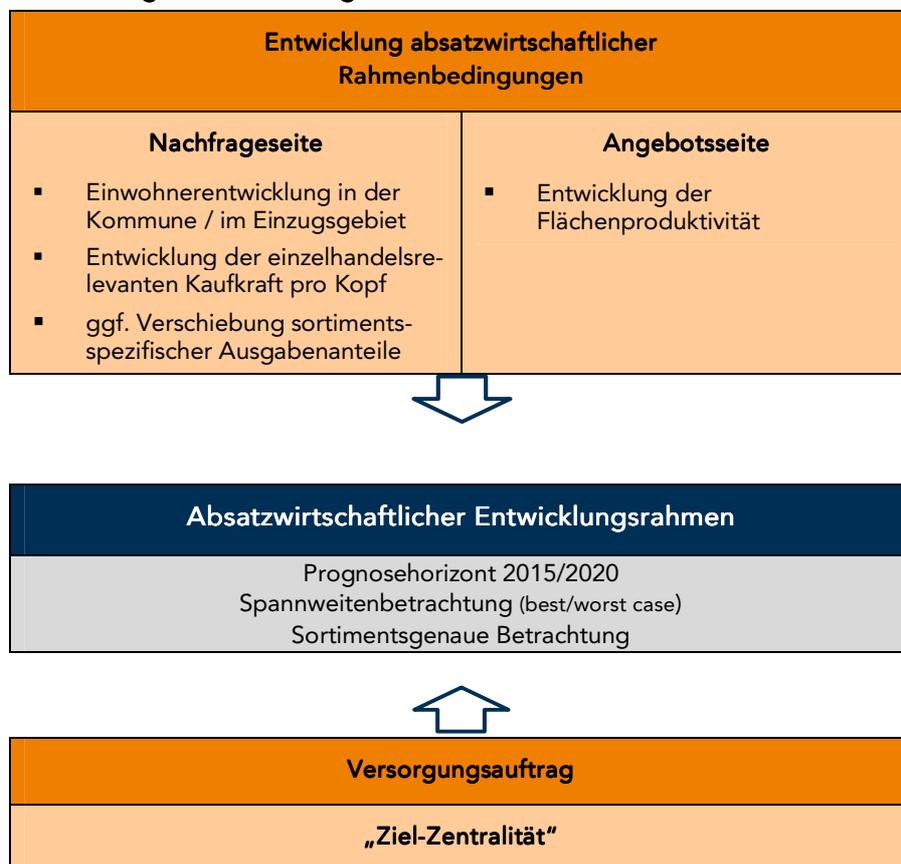
- Er kann und soll aufgrund seines naturgegeben mit Unsicherheiten behafteten Prognosecharakters grundsätzlich keine „Grenze der Entwicklung“ (etwa als oberer Grenzwert), sondern vielmehr eine von mehreren Abwägungsgrundlagen zur künftigen städtebaulich begründeten Steuerung des Einzelhandels darstellen.
- Auch Vorhaben, die den absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmen überschreiten, können im Einzelfall zur gewünschten Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebotes beitragen, wenn sie mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Lehrte korrespondieren und wenn sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.
- Vorhaben, die diesen Zielen und dem vorliegenden Konzept jedoch nicht entsprechen und die sich aufgrund ihrer Dimensionierung nicht in den Rahmen des ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens einfügen, können die städtebaulich präferierten Zentren und Standorte durch Umverteilungseffekte im Einzelfall gefährden.
- Dies impliziert, dass der hier beschriebene absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen im engen Kontext mit den räumlichen Entwicklungsvorstellungen zu sehen ist. Erst im Kontext des räumlich gefassten Entwicklungsleitbildes kann der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

Für spezialisierte oder neuartige Anbieter sind Entwicklungsspielräume auch oberhalb der Verkaufsflächenangaben in den jeweiligen Warengruppen grundsätzlich denkbar, da sie in der aktuellen Form der Potenzialanalyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb Lehrtes gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist.⁴⁶

5.1.2 Methodik und Berechnung

Grundsätzlich ist anzumerken, dass für eine zuverlässige Prognose des Verkaufsflächenbedarfs die gegenwärtigen, die vergangenen Entwicklungen sowie die angebots- und nachfrageseitige Zielgrößen einbezogen werden.

Abbildung 36: Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens



Quelle: eigene Darstellung

Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation von Angebot und Nachfrage in Lehrte werden der Berechnung die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt (vgl. Abbildung 36):

⁴⁶ Bei Betriebsverlagerungen ist eine Nachnutzung der leer gezogenen Einzelhandelsimmobilie aufgrund bestehender Nutzungsrechte (Bestandsschutz durch Baugenehmigung) jedoch oftmals zu beachten, so dass sich im Zweifelsfall eine nicht gewünschte Vergrößerung der Verkaufsfläche ergeben kann.

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen ist der Versorgungsauftrag einer Kommune bei der Quantifizierung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume von Bedeutung. Der anzustrebende Versorgungsgrad einer Kommune korrespondiert mit ihrer seitens der Regional- und Landesplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt. So sollen Ober- und Mittelzentren beispielsweise zentrale Einzelhandelsfunktionen mit breit gefächerten Einzelhandelsangeboten auch für ihr zugeordnetes Einzugsgebiet wahrnehmen. Grundzentren kommt die bevölkerungs- und wohnstandortnahe Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung zu. Dieser planerisch und rechtlich zugebilligte Versorgungsauftrag wird hier als sogenannte Ziel-Zentralität aufgegriffen.

Durch die Darstellung von sowohl zeitlichen und inhaltlichen angebots- und nachfrageseitigen Spannweiten (obere und untere Variante) wird ein Korridor eröffnet, der ein Spektrum an möglichen Entwicklungen aufzeigt. Somit können Politik und Verwaltung sowohl fachlich abgesichert als auch mit der notwendigen Flexibilität – unter Berücksichtigung sich im Zeitverlauf verändernder, teilweise auch konkretisierender angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen – auf zukünftige Einzelhandelsentwicklungen reagieren.

Im Folgenden werden die Eingangsgrößen für die Ermittlung des Entwicklungsrahmens einzeln erörtert.

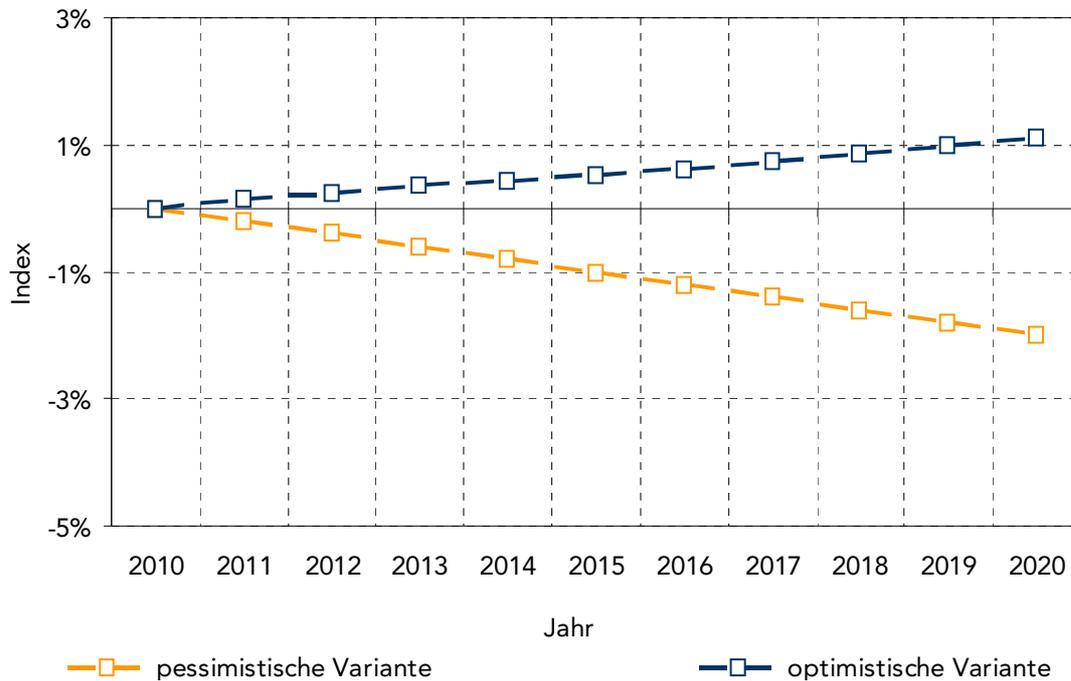
Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

Zur Untersuchung der künftigen Kaufkraft in Lehrte werden Daten der Region Hannover⁴⁷ und Daten des Wegweisers Kommune der Bertelsmann Stiftung zugrunde gelegt. Wobei die Daten der Region Hannover eine optimistische Variante der Bevölkerungsentwicklung widerspiegelt und die Daten des Wegweisers Kommune eine pessimistische Variante. Die optimistische Variante geht von einem leichten Bevölkerungswachstum von rd. 1 % bis zum Jahr 2020 gegenüber dem Jahr 2010 aus. Demgegenüber geht die pessimistische Variante von einem Bevölkerungsrückgang von rd. 2 % bis zum Jahr 2020 aus.

Aus der künftigen Bevölkerungsentwicklung sind daher insgesamt - unabhängig von der zugrunde gelegten Variante – keine deutlichen Impulse für die künftige Kaufkraft zu erwarten.

⁴⁷ Region Hannover: Schriften zur Stadtentwicklung, Einwohnerentwicklung 2007 bis 2015/ 2020, Prognosen für die Region, die Landeshauptstadt Hannover und die Städte und Gemeinden des Umlands, Band 102, Juli 2008.

Abbildung 37: Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Lehrte (in Varianten)



Quelle: pessimistische Variante: Wegweiser Kommune; optimistische Variante: Region Hannover

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf der Bevölkerung

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland sind zwischen 1992 und 2008 um insgesamt knapp 45 % (425 Mrd. Euro) auf rd. 1.375 Mrd. Euro gestiegen. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft dagegen stagniert im gleichen Zeitraum bei etwa 350 bis 380 Mrd. Euro je Jahr. So lag der Einzelhandelsanteil an den Gesamtkonsumausgaben 1992 noch bei 37 %, während er 2008 nach stetigem Rückgang in den vergangenen Jahren nur noch rund 27 % ausmacht.⁴⁸

In der Summe stagnieren somit die realen einzelhandelsrelevanten Ausgaben⁴⁹ seit Jahren. Ob dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist angesichts der aktuellen unsicheren konjunkturellen Lage für den Einzelhandel und dessen einzelne Branchen nicht präzise vorherzusagen. Für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens wird die einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf daher voraussichtlich stagnieren und sich sortimentsbezogen unterschiedlich weiterentwickeln.

⁴⁸ Hahngruppe 2008, WABE- Institut 2007

⁴⁹ Grundsätzlich ist zwischen der nominalen und der realen Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft zu differenzieren. Da die nominale Entwicklung die inflationären Entwicklungen unberücksichtigt lässt, lassen sich aus der nominalen Entwicklung keine Rückschlüsse auf einen zusätzlichen absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmen ziehen. Daher wird auf inflationsbereinigte Werte zurückgegriffen, die die reale Entwicklung beschreiben.

Entwicklung der Flächenproduktivitäten

In der Zeit von 1994 bis 2008 erfolgte bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben. Gleichzeitig stagnierte die Umsatzentwicklung nahezu, sodass folglich die Flächenproduktivität stetig abnahm.

Die lineare Fortsetzung dieses Trends ist unwahrscheinlich. Die Flächenproduktivität ist in der Vergangenheit durch einen ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die dynamische und betriebstypologisch unterschiedliche Entwicklung deutlich ausdifferenziert und zum Teil abgeschwächt. Das Erreichen von Grenzrentabilitäten wird durch die hohe und zunehmende Zahl der Betriebsaufgaben unterstrichen. Dies geht mit Marktsättigungstendenzen einher, die in einem weiteren Fortschreiten von Konzentrationsprozessen münden werden. Konsequenterweise kann zukünftig mit einem abgeschwächten Trend bei der Abnahme der Raumleistungen oder sogar – zumindest teilweise – mit stagnierenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden.

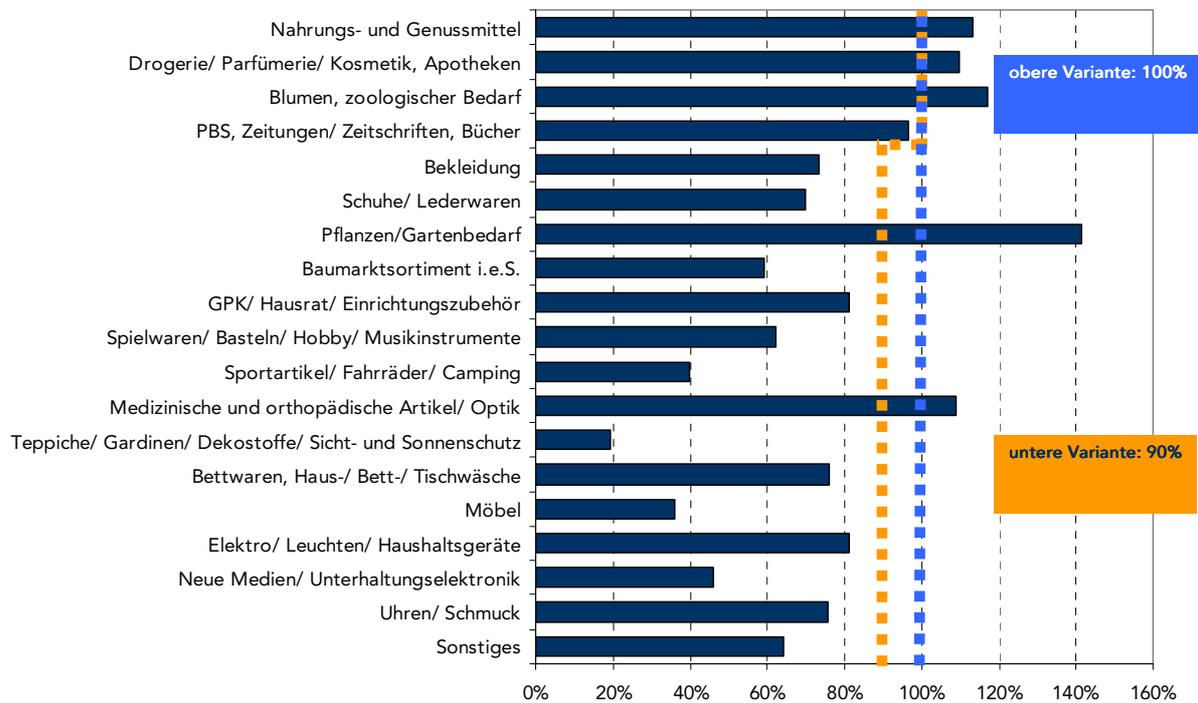
Versorgungsauftrag: Ziel-Zentralitäten

Die heutige Einzelhandelszentralität von Lehrte beträgt 88 % (vgl. Kap. 4.3.2). Hieraus erwachsen für einige der Warengruppen Erweiterungsspielräume bis zur jeweiligen Ziel-Zentralität (vgl. folgende Abbildung; Ziel-Zentralität als gestrichelte Orientierungslinie).

Für alle Sortimente des kurzfristigen Bedarfs ist dauerhaft eine Ziel-Zentralität von 100 % entwicklungspolitisch und gemessen am landesplanerischen Versorgungsauftrag eines Mittelzentrums plausibel, da diese Sortimente grundsätzlich von allen Kommunen gemessen an der jeweils vor Ort verfügbaren Kaufkraft vollständig zur Verfügung gestellt werden sollen.

Für die Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfs soll in Lehrte künftig mindestens eine Ziel-Zentralität von 90 % in der unteren Variante und in der oberen Variante von mindestens 100 % angelegt werden. Eine höhere Ziel-Zentralität wäre mittel- und langfristig zwar wünschenswert, kann aber aktuell aufgrund der besonders schwierigen Wettbewerbssituation mit den Nachbarkommunen, die geprägt ist durch die starken Oberzentren (hier insbesondere Hannover) nicht als realistische Prognosevariante zugrunde gelegt werden. Gleichwohl resultieren bereits aus der unteren Variante der Ziel-Zentralität Entwicklungsbedarfe für fast alle Warengruppen.

Abbildung 38: Zentralitäten nach Sortimentsgruppen und die Ziel-Zentralität



Quelle: eigene Berechnungen

5.1.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Lehrte

Die nachstehende Tabelle zeigt den künftigen absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen differenziert nach Warengruppen. Die Prognose ergibt sich aus den oben dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen und den Ziel-Zentralitäten.

Tabelle 19: Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Lehrte

Warengruppe	2015		2020	
	v	Δ	v	Δ
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	-	200	-	600
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	-	100	100	200
Blumen, zoologischer Bedarf	-	100	-	100
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	100	100	100	200
kurzfristiger Bedarfsbereich	100	500	200	1.100
Bekleidung	1.400	2.500	1.400	2.600
Schuhe/Lederwaren	400	700	400	800
Pflanzen/Gartenbedarf	100	200	100	400
Baumarktsortiment i.e.S.	4.000	5.700	4.000	5.900
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	300	700	300	700
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	500	800	500	800
Sportartikel/Fahrräder/Camping	700	900	700	900
mittelfristiger Bedarfsbereich	7.400	11.500	7.400	12.100
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	-	-	-	100
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sichtschutz	1.000	1.200	1.000	1.200
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	200	400	200	400
Möbel	6.400	7.900	6.300	8.200
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	100	300	100	400
Medien	1.300	1.600	1.300	1.700
Uhren/Schmuck	100	100	100	100
Sonstiges	200	300	200	300
langfristiger Bedarfsbereich	9.300	11.800	9.200	12.400
Gesamt	16.800	23.800	16.800	25.600

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2010; v = untere Variante, Δ = obere Variante; Werte in m² VKF (gerundet)

Die Ermittlung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume ergibt folgendes Potenzial für die Perspektive bis 2020: Es bestehen rechnerische Entwicklungsspielräume in einer Größenordnung von rd. 16.800 m² bis zu rd. 25.600 m². Diese Größenordnung entspricht etwa

24 bis 37 % der aktuell vorhandenen Gesamtverkaufsfläche in Lehrte. Der Schwerpunkt des Entwicklungsrahmens liegt bei den mittelfristigen und langfristigen Bedarfsgütern, insbesondere bei den Branchen Bekleidung, Baumarktsortiment, Möbel und Neue Medien.

Für Lehrte bedeuten diese Prognoseergebnisse,

- dass ein Verkaufsflächenausbau in zahlreichen Sortimentsgruppen sinnvoll ist,
- dass die landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion Lehrtes in vielen Warengruppen durch neue Angebote und Verkaufsflächen erheblich erweitert und verbessert werden kann,
- dass in den Warengruppen ohne einen nennenswerten quantitativen Entwicklungsrahmen neue Angebote und Verkaufsflächen überwiegend nur durch Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern nur bedingt zu),
- dass bei einer deutlichen Überschreitung des ermittelten Entwicklungsrahmens ein ruinöser Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für die Lehrter Zentrenstruktur einerseits oder die flächendeckende Nahversorgungsstruktur andererseits resultiert,
- und dass angesichts der vorhandenen Entwicklungsspielräume für viele Sortimentsgruppen eine räumliche und funktionale Steuerung der zukünftigen Betriebsansiedlungen und –erweiterungen von besonderer Bedeutung sind.

Generell müssen diese Ansiedlungsspielräume stets mit üblicherweise am Markt vertretenen Betriebstypen und -formen gespiegelt werden; nicht jedes rechnerische Ansiedlungspotenzial entspricht einem für die jeweilige Warengruppe üblichen Fachgeschäft oder Fachmarkt. Zudem legen Handelsunternehmen für ihre Markteintrittsstrategien bzw. Standortplanungen ergänzende, hier nicht zu berücksichtigende Marktfaktoren⁵⁰ zugrunde; diese können durchaus zu unternehmerischen Ansiedlungsplanungen führen, die vom hier ermittelten Entwicklungsrahmen ggf. abweichen.

Wie vorausgehend beschrieben, können und sollen die Prognosewerte keine „Grenze der Entwicklung“ etwa als oberer oder als unterer Grenzwert darstellen, sondern vielmehr als Orientierungswert verstanden werden. Auch Vorhaben, die die absatzwirtschaftlich tragfähigen Verkaufsflächenspielräume überschreiten, können zur Verbesserung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebotes beitragen, wenn sie mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Lehrte korrespondieren und wenn sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.

⁵⁰ Stellung im regionalen Wettbewerb, Positionierung gegenüber Mitbewerbern etc.

Beispielhaft werden im Folgenden die rechnerischen Entwicklungsrahmen für einige Warengruppen mit den zu erwartenden Entwicklungen erläutert.

Bau- und Gartenmarktsortimente und Möbel

In der Warengruppe Baumarkt ergibt sich bis 2020 ein absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen von rund 5.900 m² (obere Variante). Unter Berücksichtigung der Entwicklungen um den Hagebaumarkt (Betriebsschließung voraussichtlich zum 30.04.2011) resultiert daraus, bei den derzeitigen Standortanforderungen von Baumärkten, die bei Neubauvorhaben im Schwerpunkt bei rd. 10.000 m² Verkaufsfläche nachfragen, somit für Lehrte das Potenzial für einen weiteren größeren Baumarkt. Dieses Flächenpotenzial wird allerdings durch die geplante Ansiedlung eines OBI-Marktes⁵¹ nahezu aufgebraucht.

Im Sortiment Möbel ergibt sich ein absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen von rd. 8.200 m² bis zum Jahr 2020 in der oberen Variante. Diese Summe entspricht in etwa dem sortimentsbezogenen Flächenbedarf eines kleinen Möbelmarktes oder eines spezialisierten Möbelmarktes. Hier bietet sich also ein Potenzial für eine Neuansiedlung.

Gerade bei den nicht zentrenrelevanten Warengruppen ist der ermittelte Entwicklungsrahmen nicht als „Grenzwert“ zu interpretieren. Abhängig von der Gesamtheit der unternehmerischen Zielkriterien (Einzugsbereich, Marktstrategie auch gegenüber der Konkurrenz, Hinzunahme weiterer Sortimente und Dienstleistungen, Spezialisierung innerhalb der Warengruppe usw.) kann im Einzelfall eine über die genannte Größenordnung hinausgehende Betriebsansiedlung wirtschaftlich sein. Im Einzelfall kommt zudem in Betracht, dass sich ein bestehender Markt erweitern könnte (ggf. verbunden mit einer innerkommunalen Standortverlagerung, sofern der Altstandort hierfür nicht die geeigneten Flächenreserven bietet). Stadtentwicklungspolitisch empfiehlt sich eine Verknüpfung zukünftiger Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsoptionen im Bereich der Bau- bzw. Gartenmarktsortimente und dem Sortiment Möbel mit den in diesem Konzept erarbeiteten Sonderstandorten für solche großflächigen und nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe (vgl. Kap. 6.1.3).

Nahrungs- und Genussmittel

In dieser Warengruppe ist ein äußerst begrenzter absatzwirtschaftlich tragfähiger Entwicklungsrahmen zum Ausbau der Nahversorgung vorhanden. Die Summen (in der oberen Variante bis 2015 und 2020 etwa 200 m² bis 600 m² VKF) entsprechen etwa dem sortimentsbezogenen Flächenbedarf einer begrenzten Anzahl von Betriebserweiterungen. Nähere Empfehlungen zur Verbesserung der Nahversorgungsstruktur werden in Kapitel 6.1.2 vorgestellt.

⁵¹ In Lehrte bestehen konkrete Planungen für einen OBI Bau- und Gartenmarkt mit insgesamt rd. 9.000 m² Geschossfläche auf der sogenannten C-Fläche im Bereich der ehemaligen Zuckerfabrik (Germaniastraße).

Üblicherweise zentrenrelevante Sortimentsgruppen

Im Bereich zentrenprägender Warengruppen besteht ein Entwicklungsrahmen für eine nennenswerte Erweiterung des Angebotes von rund 8.000 m² VKF allein bis 2015 und rund 8.400 m² bis 2020 in der jeweils optimistischen Berechnungsvariante (vgl. auch nachfolgende Tabelle). Im Hinblick auf das Ziel der Innenstadtstärkung und der ausbaufähigen Angebotsstruktur im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich ist es empfehlenswert, diese Ansiedlungspotenziale künftig schwerpunktmäßig zum Angebotsausbau im Innenstadtzentrum zu nutzen.

An dieser Stelle soll explizit hervorgehoben werden, dass der ermittelten Entwicklungsrahmen gerade dann, wenn der Standort stadtentwicklungspolitisch optimal ist⁵², überschritten werden können zugunsten einer positiven Gesamtentwicklung des Standortes. Grenzen ergeben sich in solchen Fällen allenfalls aus landesplanerischen und städtebaurechtlichen Zielvorgaben, namentlich dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche in Nachbarkommunen. Die erarbeiteten Ansiedlungsleitsätze (vgl. Kap.6.3) berücksichtigen diese standortbezogene Regelungsempfehlung.

Tabelle 20: Entwicklungsrahmen für üblicherweise zentrenrelevante Sortimente

Warengruppe	Obere Variante bis 2015	Obere Variante bis 2020
Bekleidung	2.500	2.600
Schuhe/ Lederwaren	700	800
GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör	700	700
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	800	800
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	900	900
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	400	400
Elektro/ Leuchten*/ Haushaltsgeräte	300	400
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	1.600	1.700
Uhren/ Schmuck	100	100
Summe	8.000	8.400

Quelle: eigene Berechnung auf Basis des ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens, Werte in m² VKF, * Leuchten sind in Lehrte als nicht zentrenrelevant eingestuft

⁵² Dies trifft hinsichtlich des Innenstadtzentrums uneingeschränkt zu, wenngleich dort zwischen einzelnen mikroräumlichen Lagemerkmale deutlich unterschieden werden sollte.

5.2 Die übergeordneten Entwicklungsziele für Lehrte

Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Stadt Lehrte bestmöglich entsprechende Zielperspektive soll eine Kombination aus drei Entwicklungszielstellungen verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung, angestrebt werden. In Lehrte sollen zukünftig folgende übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung verfolgt werden:

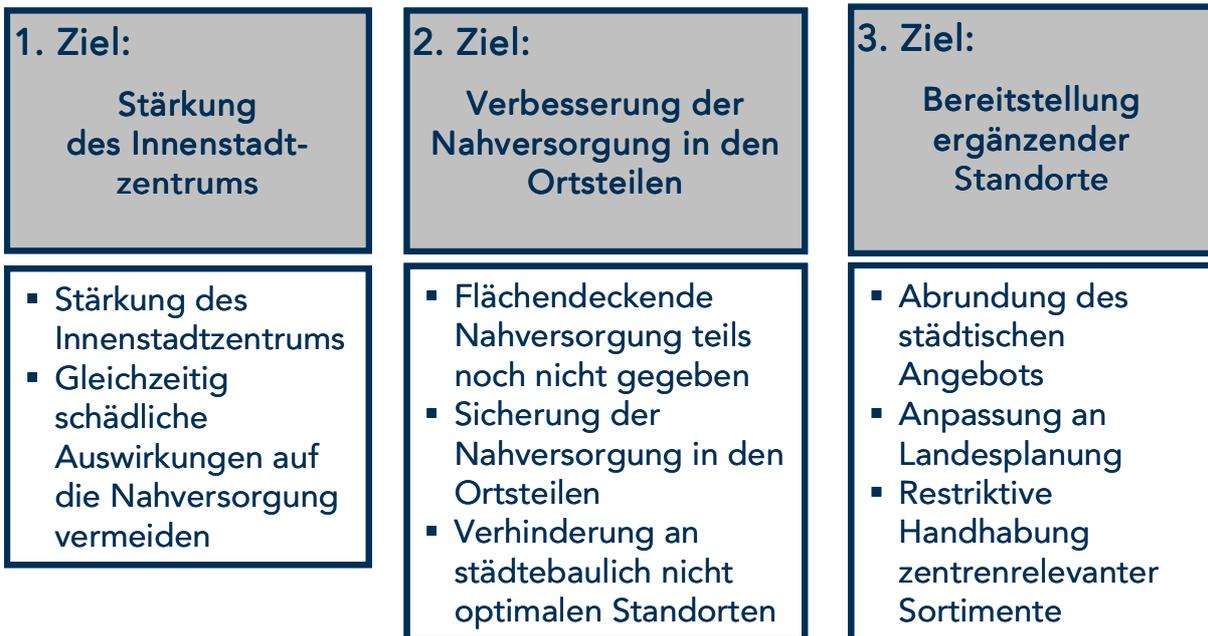
1. Stärkung des Innenstadtzentrums: Stärkung des Innenstadtzentrums und gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung vermeiden,
2. Verbesserung der Nahversorgung in den Ortsteilen: Sicherung und Ausbau der Nahversorgung in den Ortsteilen; Verhinderung an städtebaulich nicht optimalen Standorten, schädliche Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum vermeiden,
3. Bereitstellung ergänzender Sonderstandorte: ergänzend und im Rahmen eindeutiger Regelungen Standorte für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel bereitstellen; schädliche Auswirkungen auf die Zentren und die Nahversorgung vermeiden. Abrundung des städtischen Angebots; Anpassung an Landesplanung; Restriktive Handhabung zentrenrelevanter Sortimente.

Zwischen diesen je nach Sortimentsbereich (zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente) jeweils unterschiedlichen Zielen ist nachfolgend ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium zu entwickeln, so dass die Verfolgung des einen Zieles nicht die Umsetzung eines anderen Zieles gefährdet.

Einerseits ist für diese Form der ausgewogenen Zielumsetzung eine genaue Definition der zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimente erforderlich (vgl. Kap. 0). Des Weiteren muss auch das Zentren- und Standortkonzept (einschließlich des Nahversorgungskonzeptes) auf diese übergeordneten Entwicklungsziele näher eingehen und sie räumlich konkretisieren. Nicht zuletzt ist auch die Erarbeitung von auf diese Sortimentsgruppen bezogenen Ansiedlungsleitsätzen erforderlich, die in Kapitel 6.3. erfolgt.

Die nachfolgende Grafik veranschaulicht zusammenfassend die übergeordnete Zielsetzung: im Fokus der Entwicklung stehen das Innenstadtzentrum, das gesichert und gestärkt werden sollen.

Abbildung 39: Übergeordnete Entwicklungszielstellung



Quelle: eigene Darstellung

6 Instrumentelles Umsetzungs- und Steuerungskonzept

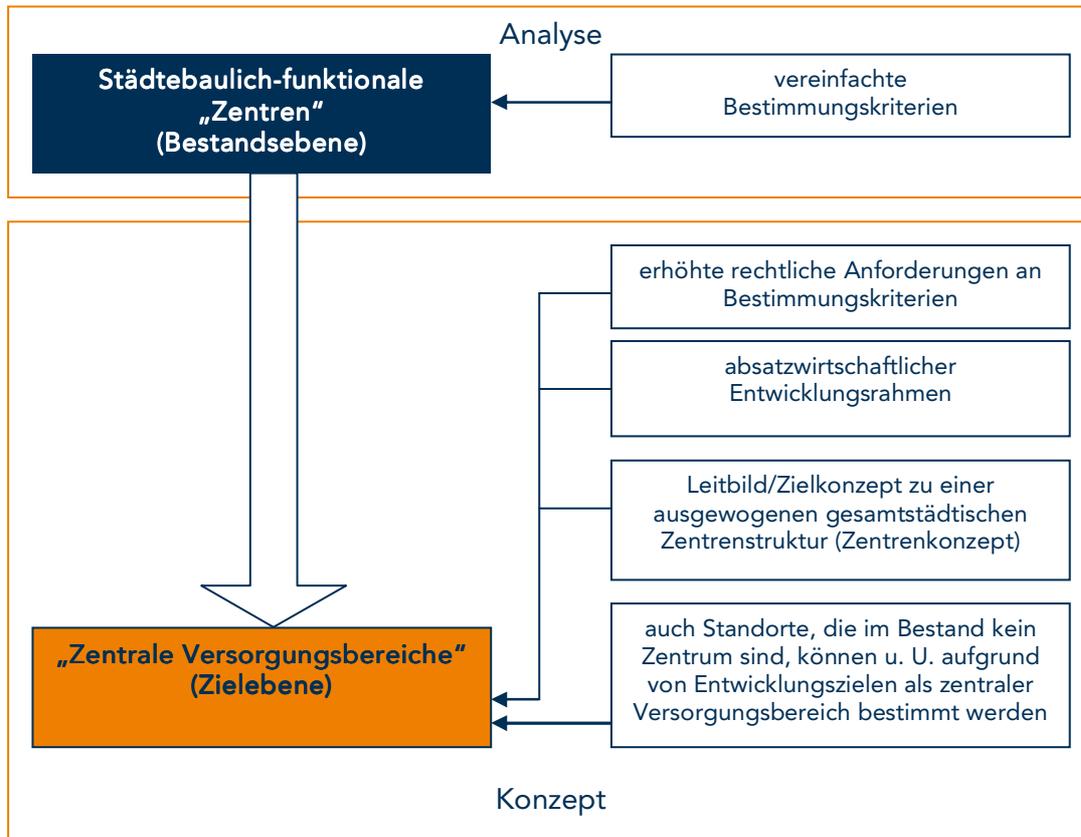
Während im vorangegangenen Kapitel die übergeordneten Leitlinien erörtert werden, können im Folgenden konkrete konzeptionelle Umsetzungsinstrumente darauf aufbauend vorgestellt werden. Diese sind neben dem Zentren- und Standortkonzept (Kapitel 6.1), der Liste zentrenrelevanter Sortimente (Sortimentsliste bzw. Lehrter Liste“, Kapitel 0) auch die bei Standortanfragen anzuwendenden Ansiedlungsleitsätze (Kapitel 6.3). Das Umsetzungs- und Steuerungskonzept wird komplettiert durch planungsrechtliche Festsetzungsempfehlungen für Lehrte (Kapitel 6.4) sowie Kriterien für zukünftige Verträglichkeitsgutachten (Kapitel 6.5).

6.1 Das Zentren- und Standortkonzept

Das Zentrenkonzept definiert die empfohlene künftige gesamtörtliche Zentrenstruktur für Lehrte unter Berücksichtigung der Analyseergebnisse, des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens und der übergeordneten Entwicklungsziele.

Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzeptes ist die räumliche und funktionale Festlegung der zu empfehlenden künftigen Zentren als sog. zentrale Versorgungsbereiche. Die hierbei zugrunde zu legenden Festlegungskriterien werden in Kap. 2.2 detailliert vorgestellt. Die folgende Grafik veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Standort-Bestandsstruktur hinaus geht.

Abbildung 40: Methodik: Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen aus dem Bestand kommunaler städtebaulich-funktionaler Zentren



Quelle: eigene Darstellung

In Lehrte wird mit dem Innenstadtzentrum ein zentraler Versorgungsbereich für die Zukunft empfohlen. Aus den vorangegangenen Arbeitsschritten werden im folgenden Kapitel Handlungsempfehlungen abgeleitet, die das Ziel „Stärkung des Zentrums“ näher konkretisieren.

Neben dem Innenstadtzentrum werden keine weiteren Einzelhandelsstandorte als zentrale Versorgungsbereiche definiert. Obschon mehrere Standorte⁵³ gewisse Funktionsbündelungen und eine aus Einzelhandelssicht zu bewertende Agglomeration erkennen lassen, weisen sie nicht die genannten erforderlichen Merkmale für zentrale Versorgungsbereiche auf. Insbesondere ist bei solchen Agglomerationen der Grad der Nutzungsmischung, die städtebauliche Dichte und die damit verbundene Vitalität auch hinsichtlich ergänzender Zentrenfunktionen (Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen usw.) nicht ausreichend ausgeprägt. Von dieser Bewertung unberührt bleibt die Tatsache, dass solche Standorte durchaus gewisse Versorgungsfunktionen übernehmen können und sollten, etwa Versorgungsfunktionen für den unmittelbaren Nahbereich oder die Funktion als Sonderstandort für bestimmte großflächige Einzelhandelsvorhaben (vgl. hierzu Kap. 6.1.3).

⁵³ Zu nennen sind hier beispielsweise die Gewerbegebiete Burchard-Retchy-Ring sowie Mielestraße/ Industriestraße sowie die Standorte der Nahversorgungsbetriebe in der Kernstadt und in den Ortsteilen.

6.1.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum

Das Innenstadtzentrum ist der zentrale Versorgungsbereich mit einer Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet von Lehrte. Als städtebauliches Zentrum der regionalplanerisch als Mittelzentrum ausgewiesenen Kommune soll es (wie bisher) auch künftig Angebotsschwerpunkte für kurzfristig sowie mittelfristig nachgefragte Bedarfsgüter verschiedener Qualität bereithalten, ergänzt auch um langfristig nachgefragte Bedarfsgüter.

Als Leitfunktion sichert der Einzelhandel den übrigen Zentrenfunktionen ein hohes Besucheraufkommen; er trägt somit erheblich zu einer vitalen kulturellen, handwerks- und dienstleistungsbezogenen sowie gastronomischen Nutzungsvielfalt bei, unterstützt auch durch das Wohnen, durch die angemessene Verkehrsstruktur sowie nicht zuletzt Bildungseinrichtungen und Freizeitangebote. Als vitaler und vielfältiger Mittelpunkt der Stadt soll das Innenstadtzentrum somit nicht nur Motor für die Versorgungsfunktion sein, sondern auch die gesamtökonomische, soziale und kulturelle Entwicklung der Stadt fördern.

Städtebaulich-funktionale Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen

Zur Gewährleistung dieser Leitfunktion und zum Ausbau der Innenstadt als mittelzentraler Versorgungsstandort sollte die beschriebene Einzelhandelsbestandsstruktur (vgl. Kap. 4.4.1) erhalten und fortentwickelt werden. Im Einzelnen sollten insbesondere folgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Innenstadtzentrum in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Lehrte, die einen Bezug zum Innenstadtzentrum aufweisen, berücksichtigt werden.

Tabelle 21: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Innenstadtzentrum

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
<ul style="list-style-type: none">▪ Sicherung und Stärkung der bestehenden Vielfalt der kleineren Fachgeschäfte und Spezialangebote▪ Sicherung und Stärkung der für die Gesamtfunktionalität des Innenstadtzentrums bedeutenden Nahversorgungsfunktion▪ Sicherung und Stärkung der Magnetbetriebe▪ Weiterentwicklung des vorhandenen Einzelhandelsangebotes<ul style="list-style-type: none">▪ Mittel- bis langfristig: Ansiedlung neuer Magneten/ bisher fehlenden Angebotsformen▪ Nutzung vorhandener Potenzialflächen: Schaffung komplementärer Angebote im Innenstadtzentrum

Quelle: eigene Darstellung

Hierzu werden folgende Empfehlungen im Detail formuliert:

1. Sicherung der vorhandenen Magnetbetriebe und der vorhandenen Branchen- und Betriebsvielfalt auch der kleineren Einzelhandelsbetriebe durch Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb des Innenstadtzentrums resultieren könnten.⁵⁴
2. Stärkung der vorhandenen Magnetbetriebe (insbesondere auch der Lebensmittelmärkte) durch einen zeit- und nachfragegemäßen Ausbau der Ladenflächen (sofern die Angebotsstruktur dieser Magnetbetriebe nicht mehr den marktüblichen Anforderungen entspricht), und zwar unmittelbar am Objekt selbst oder – sofern die verfügbaren Flächen hierzu nicht ausreichen sollten – in unmittelbarer räumlicher Nähe in der Hauptlage oder den Nebenlagen.
3. Erweiterung und Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben aller Art und Größe im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze insbesondere Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment, in dem ein qualifiziertes Ansiedlungspotenzial besteht, ggf. auch in Form eines großen Einzelvorhabens. Räumlich (vgl. Abbildung 42):
 - primär: auf den ausgewiesenen Potenzialflächen im Bereich mit hoher Funktionalität.
 - ergänzend dazu: im Bereich der nördlichen Burgdofer Straße (Optionsraum städtebauliche Neuordnung).
4. Ergänzung des Betriebstypenmixes und der Angebotsvielfalt durch bislang unterrepräsentierte Betriebstypen und Angebote auch in Warengruppen, in dem die Ansiedlungspotenziale nur begrenzt sind.
5. Ansiedlung von Vorhaben mit *nicht* zentrenrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment, denn auch solche Sortimente können zur Attraktivitätssteigerung des Zentrums beitragen.
6. Nutzung der vorhandenen Potenzialflächen zur Arrondierung des vorhandenen Einzelhandelsangebotes im Innenstadtzentrum (vgl. Ausführungen im Folgenden).

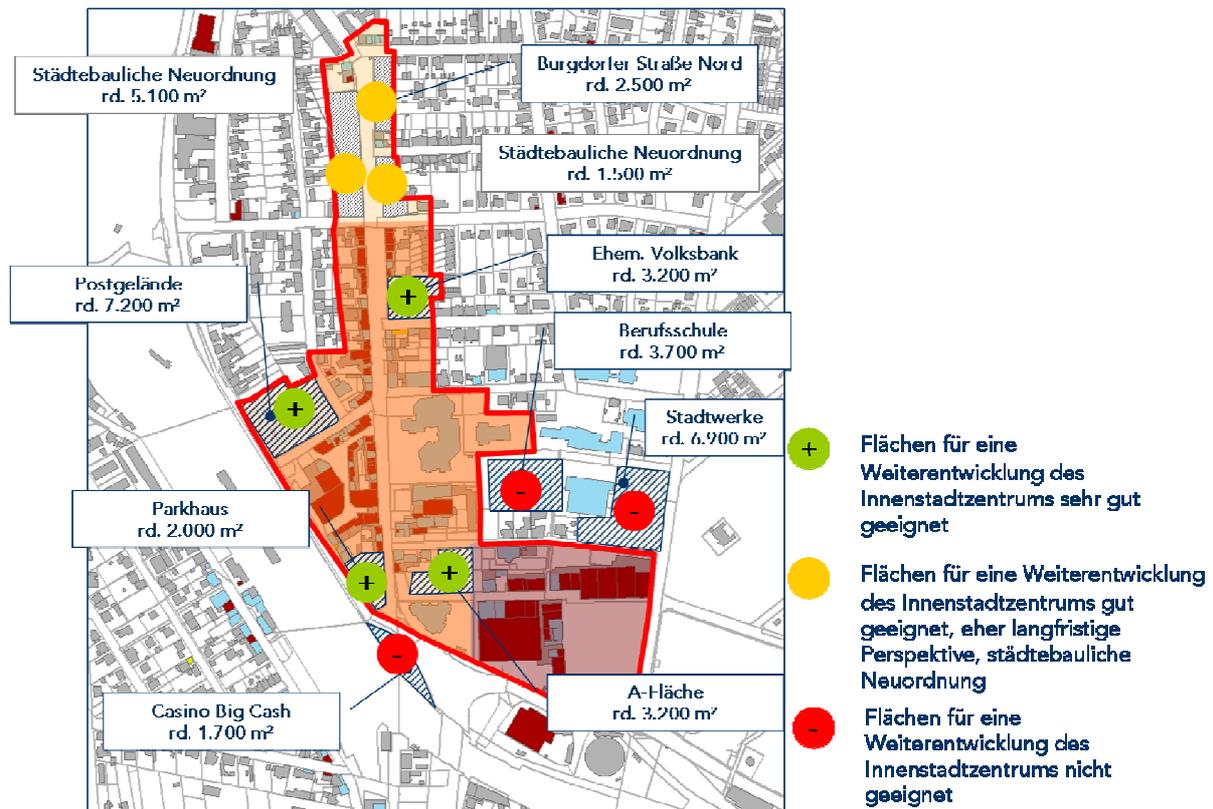
Für alle Empfehlungen ist entsprechend der übergeordneten Entwicklungsziele für Lehrte zu berücksichtigen, dass Maßnahmen nicht zu negativen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und/ oder die flächendeckende Nahversorgung führen. Die Ansiedlungsleitsätze berücksichtigen diese zugrunde liegende ausgewogene Zielstellung (vgl. Kap. 6.3).

⁵⁴ Hierbei – wie bei allen Empfehlungen im Rahmen dieses Einzelhandelskonzepts – stehen nicht einzelne Anbieter im Fokus, sondern im Mittelpunkt der Ziele steht die unternehmens- und wettbewerbsneutrale *Funktion* der genannten Objekte für den Standort als Ganzes. Insofern ist es für die Empfehlungen und Ziele im Rahmen dieses Konzeptes irrelevant, ob bestimmte Anbieter im Einzelfall ihren Betrieb schließen, sofern sich funktionsgleiche oder -ähnliche Betriebe als Funktionsersatz oder -verbesserung ansiedeln.

Potenzialflächen zur räumlich-funktionalen Fortentwicklung des Innenstadtzentrums

Die folgende Abbildung veranschaulicht Potenzialflächen, die aus fachgutachterlicher Sicht für Umnutzungen bzw. Neunutzungen zugunsten der Weiterentwicklung des Innenstadtzentrums entwickelt werden könnten.⁵⁵

Abbildung 41: Aktuell erkennbare Potenzialflächen zur Fortentwicklung des Innenstadtzentrums



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2010; Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © 2011 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Die folgenden Tabellen fassen in Kurzform Standortmerkmale und Bewertungsfaktoren aus Sicht einer einzelhandelsorientierten Analyse zusammen.

⁵⁵ Die fachgutachterliche Sicht auf mögliche Entwicklungsflächen ist als nicht abschließend zu verstehen. Ggf. können daher auch weitere Bereiche, die in diesem Einzelhandelskonzept nicht näher beschrieben werden, ergänzend ebenfalls als Entwicklungspotenzial in Erwägung gezogen werden.

Tabelle 22: Kurzcheck aktuell erkennbarer Potenzialflächen

Poten- zialfläche	Bewertung	Fazit
Casino Big Cash	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Durch die Poststraße vom Innenstadtzentrum getrennt (städtebauliche Barriere) ▪ Für eine Projektentwicklung ungünstiger Flächenzuschnitt 	Derzeit nicht für Einzelhandelsnutzungen zu empfehlen
Berufschul- standort/ Stadtwerke	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Durch rückwärtige Lage keine direkte Anbindung an bestehende Geschäftsbereiche ▪ Schlechte verkehrliche Erreichbarkeit über die Manskestraße bzw. Parkstraße ▪ Integration in das Innenstadtzentrum widerspricht städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Lehrte 	
A-Fläche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bindeglied zwischen Burgdorfer Straße und Zuckerpassage, an die Hauptlage angrenzend ▪ Aktuell brachliegend: <u>kurzfristige</u> Flächenverfügbarkeit ▪ Aktuell VEP zur Bebauung der Fläche, geplant 2.500 m² BGF für Einzelhandel ▪ Optimale Lage & Größe für die Ansiedlung neuer Magnetbetriebe ▪ Schaffung einer attraktiven Eingangssituation zum Innenstadtzentrum ▪ Zu beachten: Öffnung des Vorhabens in bestehende Einzelhandelslagen ▪ Konzentration auf typische zentrenrelevante Sortimente 	Für Einzelhandelsnutzungen zu empfehlen
Parkhaus	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lage am südlichen Ende des Innenstadtzentrums: Chance zur Schaffung einer attraktiven Eingangssituation, auch in Kombination mit der „A-Fläche“ ▪ Kurz- bis mittelfristige Flächenverfügbarkeit ▪ Optimale Größe für die Ansiedlung eines Fachmarkts oder mehrerer kleinteiliger Ladeneinheiten ▪ Kombination aus Parken und Einzelhandel oder Verlagerung der Parkplätze 	Für Einzelhandelsnutzungen zu empfehlen
Postgelän- de	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Am Rande des Innenstadtzentrums, aktuell durch die Post genutzt ▪ Mittel- bis langfristige Flächenverfügbarkeit ▪ Chance für die Errichtung eines kleinen Einkaufszentrums mit Märkten aus den Bereichen Lebensmittel, Schuhe/ Lederwaren, Spielwaren, Sportartikel o. ä. ▪ Schaffung von weiterem Parkraum zur Erreichbarkeit des Innenstadtzentrums 	Für Einzelhandelsnutzungen zu empfehlen
Ehem. Volksbank	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lage an der Burgdorfer Straße im Bereich hoher Funktionalität ▪ Aktuell Leerstand: Kurz- bis mittelfristige Flächenverfügbarkeit ▪ Optimale Größe für die Ansiedlung eines Fachmarkts oder mehrerer kleinteiliger Ladeneinheiten 	Für Einzelhandelsnutzungen zu empfehlen
Burgdorfer Straße Nord	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nördlich Burgdorfer Straße, Bereich mit aktuell niedriger Funktionalität ▪ Eher langfristige Flächenverfügbarkeit (Abstimmung mit den Eigentümern nötig): Möglichkeit von Flächenzusammenlegungen prüfen! ▪ Teilbereich: Mindergenutzter ehemaliger Möbelmarkt, ggf. kurzfristiger nutzbar ▪ Standort für Dienstleistungen, Gastronomie und spezialisiertem Einzelhandel in Kombination mit innerstädtischem (hochwertigen) Wohnen ▪ Einbezug rückwärtiger Grundstücksbereiche ▪ Möglichkeit zur Stärkung der nördlichen Burgdorfer Straße bei städtebaulicher Neuordnung des Bereichs 	Für Einzelhandelsnutzungen zu empfehlen, langfristige Perspektive

Quelle: eigene Darstellung

Sobald konkrete Einzelhandelsvorhaben für einzelne Standorte diskutiert werden, bietet sich eine tiefer gehende fachgutachterliche Bewertung an, um bestmögliche Entwicklungsimpulse für die Innenstadt zu generieren. In einer solchen Detailbewertung können Empfehlungen u. a. zu folgenden Aspekten erarbeitet werden:

- Welche bauliche Ausprägung (u. a. Architektur, Länge der Schaufensterfront, Anordnung der Parkplätze) und Anbindung (z. B. Wegebeziehungen durch Anordnung der Eingänge,) sollte auf den Potenzialflächen verwirklicht werden, um jeweils größtmögliche Synergieeffekte mit den verschiedenen Teillagen des Innenstadtzentrums zu erreichen?
- Welche Ankermieter und welche weiteren Einzelhandelsangebote sind zur Bereicherung der Innenstadt auf den jeweiligen Potenzialflächen zu empfehlen? Wie kann der Branchenmix der Innenstadt verbessert werden? In diesem Zusammenhang ist auf komplementäre und nicht substitutive Einzelhandelsangebote auf den unterschiedlichen Potenzialflächen hinzuwirken.
- Welche Gestaltungsmaßnahmen im Umfeld (u. a. Möblierung, Begrünung) sind für die Integration neuer Einzelhandelsangebote in bestehende Geschäftslagen zu empfehlen?

Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich anhand der vorgestellten Kriterien (vgl. Kap. 2.2) erforderlich. Diese wird in der folgenden Abbildung dargestellt.

Die Festlegungsempfehlung berücksichtigt diejenigen Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere also das Fachmarktzentrum Zuckerfabrik, das Neue Zentrum und die Burgdorfer Straße mit ihren relevanten Kundenläufen und mit ihren Magnetbetrieben sowie wesentliche für die Gesamtfunktionalität des Zentrums wichtige zentrenergänzende Funktionen.

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum umfasst die bereits in der Bestandsanalyse vorgestellten Bereiche (vgl. Kapitel 4.4.1) sowie die beschriebenen Potenzialflächen:

- Fachmarktzentrum Zuckerfabrik (Bereich mit höchster Funktionalität): Dieser Bereich erstreckt sich innerhalb der Straßen Germaniastraße im Süden, Manskestraße im Osten und Parkstraße im Norden und umfasst mit dem Fachmarktzentrum Zuckerfabrik die bedeutenden Magnetbetriebe für das Innenstadtzentrum.
- Südliche Burgdorfer Straße inkl. des Neuen Zentrums (Bereich mit hoher Funktionalität): Dieser Bereich mit großer städtebaulicher Dichte und Nutzungsvielfalt reicht in Nord-Süd-Richtung entlang der Burgdorfer Straße bis zur Grünstraße. In westlicher Richtung stellt die Bahnlinie bis zum Postgelände die Begrenzung dar. Im Osten sind die zentrenergänzenden Funktionen Gymnasium Lehrte, Kurt-Hirschfeld-Forum,

Bücherei und Amtsgericht aufgrund des öffentlichen Charakters und auch aufgrund der Frequenzfunktion für das gesamte Innenstadtzentrum in die Festlegung einbezogen. Des Weiteren das Neue Zentrum mit den zugehörigen bedeutenden Einzelhandelsbetrieben sowie die bereits beschriebenen Potenzialflächen in der Lehrter Innenstadt. Die nördliche Grenze wird durch die Zäsur Poststraße/ Germaniastraße bzw. die Bahnlinie markiert. Des Weiteren begrenzt die hintere Grundstückslinie der Gebäude entlang der Burgdorfer Straße den zentralen Versorgungsbereich.

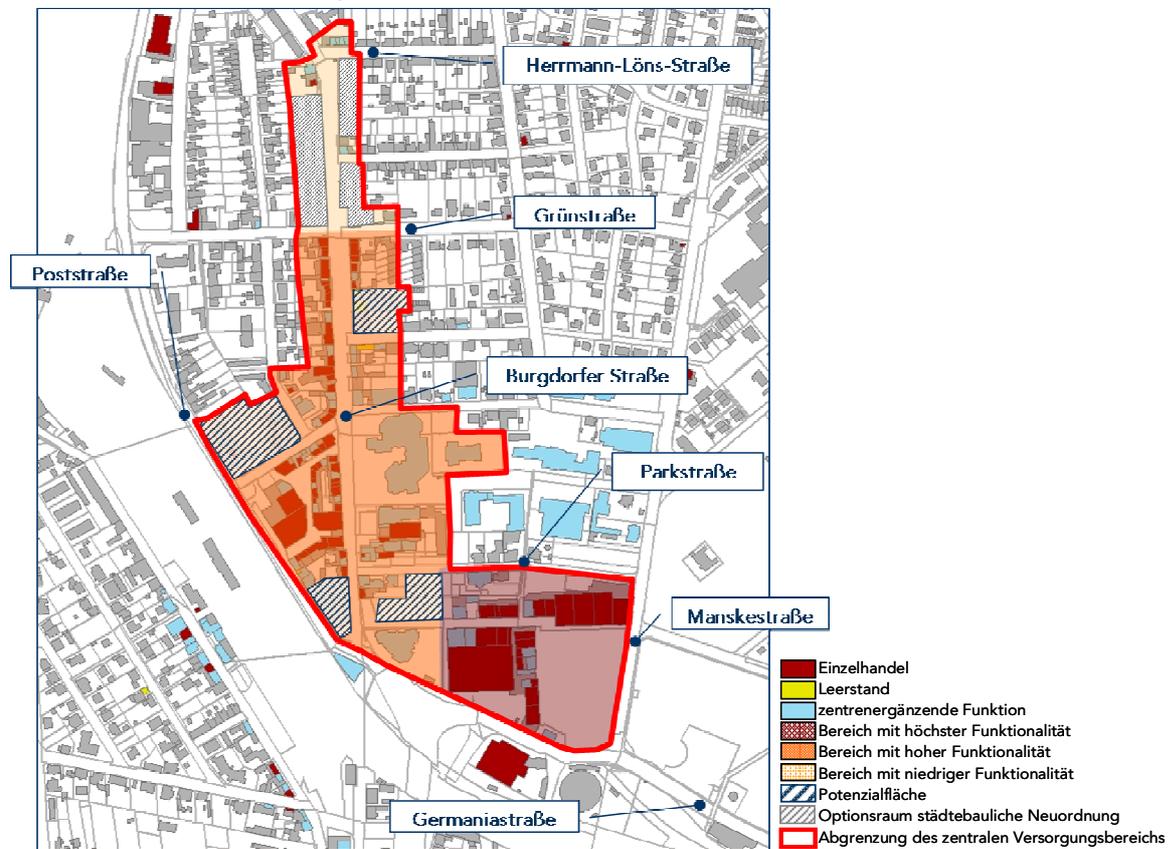
- Die Burgdorfer Straße als traditionelle Einkaufslage in Lehrte ist ab der Grünstraße durch eine deutlich geringere Funktionalität geprägt als der südliche Straßenteil, dennoch ist auch hier noch eine gewisse Vielfalt von einzelhandelsnahen Dienstleistungen sowie teilweise Einzelhandelsbetrieben vorhanden. Die Grundstückslinie der Gebäude entlang der Burgdorfer Straße begrenzt den zentralen Versorgungsbereich in östliche und westliche Richtung, im Norden ist die Gebäudelinie nördlich der Hermann-Löns-Straße aufgrund der vorhandenen Gastronomiebetrieben und der bestehenden Platzsituation Teil des zentralen Versorgungsbereich. Dieser Bereich eignet sich perspektivisch für eine städtebauliche Neuordnung mit einer Stärkung der Funktion als innerstädtische Ergänzungslage mit innerstädtischen Wohnen, Einzelhandel- und Dienstleistungsbetrieben (vgl. Tabelle 22).

Empfehlungen zu den Lagebereichen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs

Innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs werden unterschiedliche Bereiche definiert. Die Bereiche mit höchster (Fachmarktzentrum Zuckerfabrik) hoher (Neues Zentrum, südliche Burgdorfer Straße) Funktionalität sind als Kernbereiche des Einzelhandels bzw. Hauptgeschäftslage zu bewerten. In diesen Bereichen befinden sich die vorhandenen Magnetbetriebe und Filialisten. Zukünftig soll in diesem Bereich das Angebot durch weitere Anbieter, vor allem Fachgeschäfte und –märkte mit zentrenrelevanten Leitsortimenten (auch großflächige Betriebseinheiten) im mittlerem bis hohem Preissegment, angesiedelt werden.

Der Bereich entlang der nördlichen Burgdorfer Straße, welcher über eine deutlich geringe Einzelhandelsdichte verfügt, soll in Ergänzung zu den Hauptgeschäftslagen weiterentwickelt werden, beispielsweise durch Spezialangebote mit Zielpublikum oder innerstädtisches Wohnen in Kombination mit Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben. Die Burgdorfer Straße hat in den letzten Jahren durch die Verlegung der Bundesstraße und einhergehender Verkehrsberuhigung einen Wandel erfahren. Die Aufenthaltsqualität aber auch die Voraussetzungen für bessere Wohnverhältnisse haben sich dadurch stark verbessert. Es entspricht daher den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Lehrte, diesen Bereich auch zukünftig als Teil des Innenstadtzentrums weiter zu entwickeln.

Abbildung 42: Räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2010; Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © 2011 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Aufenthaltsqualität und bauliches Erscheinungsbild

Die Aufenthaltsqualität und das bauliche Erscheinungsbild sind wichtige Faktoren für die Attraktivität von Zentren. Aktuell werden diese im Innenstadtzentrum von Lehrte von den befragten Passanten eher mittelmäßig bewertet und können somit ein weiteres Potenzial zur Attraktivierung des Zentrums darstellen (vgl. Kapitel 4.3.3). Insbesondere folgende Maßnahmen sind u. a. für eine Steigerung der Aufenthaltsqualität empfehlenswert:

- einheitliche Möblierung und Gestaltung des öffentlichen Raumes (u. a. Bänke, Laternen, Wegweiser etc.)
- Errichtung von ausreichend Verweilmöglichkeiten in quantitativer und standörtlicher Hinsicht

Diese Maßnahmen zielen darauf ab, dass anhand einheitlicher gestalterischer Elemente der Zentrumscharakter für die Besucher ablesbar ist. Mit diesen Maßnahmen können weitere

kleinteilige Optimierungsmaßnahmen seitens der Einzelhändler und Immobilieneigentümer einhergehen, die ebenfalls zu einer Verbesserung der Aufenthaltsqualität führen:

- attraktive und turnusmäßig wechselnde Schaufenstergestaltung,
- einheitliche Aufsteller, Schauwerbeanlagen und Außenbestuhlung,
- Art und Umfang der Nutzungen den örtlichen Gegebenheiten anpassen (Laufwege nicht einschränken),
- Verbesserung der Ladeneingangssituation, z. B. in den Punkten Barrierefreiheit, Beleuchtung, Sauberkeit.

Es bietet sich an, vorstehende Maßnahmen im Rahmen einer Gestaltungssatzung für das Innenstadtzentrum für alle Gewerbetreibende einheitlich und verbindlich zu regeln.

Standort des Wochenmarktes

Aktuell findet der Wochenmarkt in der Kernstadt in Lehrte traditionell auf dem Marktplatz an der Matthäuskirche außerhalb des Innenstadtzentrums statt. Auf Grund dieser abseitigen Lage sind Kopplungseffekte an diesem bisherigen Standort mit dem stationären Einzelhandel in der Innenstadt im Grunde nicht vorhanden. Aus diesem Grund strebt der Betreiber des Wochenmarktes eine Verlagerung in die Innenstadt an.

Zur Stärkung der Frequenzen im Innenstadtzentrum, vor allem im Bereich der Burgdorfer Straße, ist eine Verlagerung des Wochenmarktes durchaus plausibel. Durch die direkte Anbindung eines Standortes an die bestehenden Einzelhandelslagen des Innenstadtzentrums ist davon auszugehen, dass sowohl der Wochenmarkt als auch der vorhandene Einzelhandel profitieren. Aufgrund der angestrebten Bautätigkeiten im Bereich der sogenannten A-Fläche auf dem ehemaligen Zuckerfabrikgelände sowie der zu erwartende Neubau des Parkhauses erscheint die Verlegung des Wochenmarktes zumindest kurzfristig nicht umsetzbar.

6.1.2 Das Nahversorgungskonzept

Die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur wird in Kapitel 4.4.2 analysiert. Vor diesem Hintergrund werden im folgenden Kapitel Empfehlungen zur Stabilisierung und Verbesserung der flächendeckenden Nahversorgung in Lehrte ausgesprochen.

In Teilbereichen des Stadtgebiets sind trotz der guten gesamtstädtischen Ausstattung Ergänzungsmaßnahmen sinnvoll, die nachfolgend näher beschrieben werden. Hierbei wird Bezug genommen auf den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen für nahversorgungsrelevante Sortimente.

Handlungsprioritäten für die Kernstadt

Da der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel nahezu ausgeschöpft ist, und da mit zunehmendem Überschreiten des ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens gesamtstädtische oder kleinräumige Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen können, die wiederum mit Betriebsschließungen und Trading-Down-Effekten einhergehen können, sollten bei künftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Lehrte für die Kernstadt folgende Empfehlungen berücksichtigt werden:

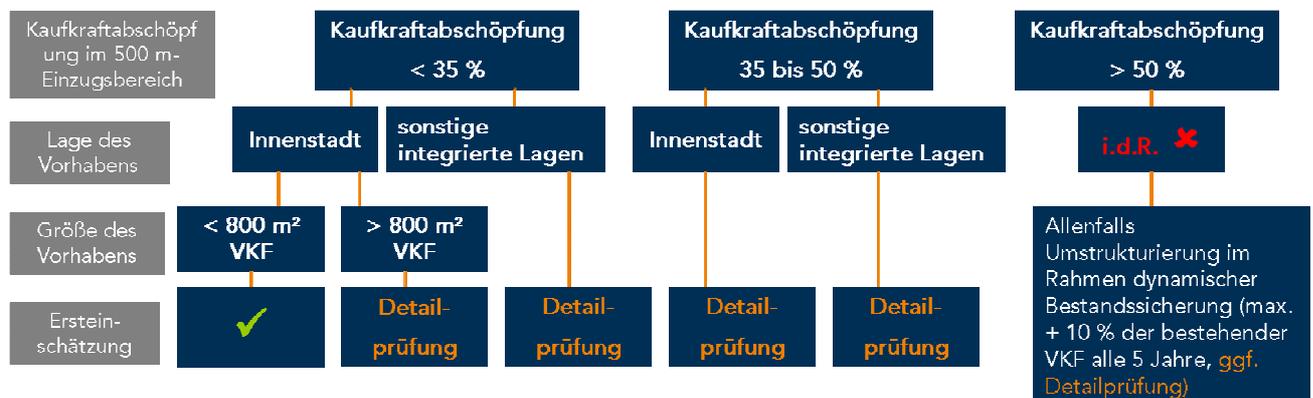
- Fokus der Nahversorgung auf das Innenstadtzentrum (Sicherung der bestehenden Standorte, ggf. Betriebsverlagerungen auf vorhandene Potenzialflächen im Innenstadtzentrum).
- Restriktiver Umgang mit Ansiedlungsanfragen von Lebensmittelmärkten in der Kernstadt mit dem Ziel der Gewährleistung der Versorgung in den Ortsteilen. Dazu Prüfschema (vgl. nachstehende Abbildung) zur Erstbewertung aus absatzwirtschaftlicher Sicht konsequent anwenden.
- Dynamischer Bestandsschutz⁵⁶ für bestehende Betriebe in der Kernstadt am Betriebsstandort (vor allem für aus Betreibersicht aktuell nicht marktgerechte Standorte, sensibler Umgang, konkrete Prüfung der Auswirkungen), um ein Wegbrechen der guten Versorgungsstrukturen zu vermeiden.
- Neuentwicklungen/ Verlagerungen: primär zur Schließung von Nahversorgungslücken (unter Beachtung des Prüfschemas).
- Keine Verlagerung von Bestandsbetrieben in städtebaulich nicht integrierte Lagen und damit einhergehender schlechterer Versorgungsabdeckung.
- Nachnutzung leerstehender Lebensmittelmärkte (nach Verlagerungen):
 - Kein zentrenrelevanter Einzelhandel
 - Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel nur, um ggf. entstehende räumliche Versorgungslücke zu schließen und zur Versorgung des Gebietes (Prüfschema).
 - Ggf. kleinflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel.

Das nachstehend dargestellte Prüfschema sollte zur Erstbewertung von Neuansiedlungen, Erweiterungen sowie Verlagerungen von Lebensmittelmärkten in der Kernstadt konsequent angewendet werden. Es gilt zu beachten, dass das Prüfschema zur groben absatzwirtschaftlichen Einordnung möglicher Vorhaben dient, in einem zweiten Schritt jedoch auch städtebauliche Kriterien (z. B. Schließung von Nahversorgungslücken, Nutzungsalternative für zentrenrelevante Angebote außerhalb der Innenstadt) in die weitere Bewertung einfließen sollten. Grundlegende Annahme im Kontext des Prüfschemas ist, dass ein

⁵⁶ Mit dynamische Bestandssicherung ist neben einer Optimierung der Standortrahmenbedingungen, wie Parkplatzausstattung, Andienung, Erschließung, auch eine moderate Erweiterung der Verkaufsfläche gemeint, die i. d. R. bei bis zu max. 10 % der bestehenden Verkaufsfläche alle fünf Jahre liegen kann.

Lebensmittelmarkt auf die Versorgung des Gebietes beschränkt bleibt, wenn sein Umsatz im Bereich Nahrungs- und Genussmittel nicht mehr als rd. 35 % der im Gebiet für Nahrungs- und Genussmittel zur Verfügung stehenden Kaufkraft entspricht. Es wird somit davon ausgegangen, dass ein Nahversorger in seinem 500-Meter-Einzugsbereich nicht mehr als rd. 35 % der vorhandenen Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel abschöpfen kann, da sich der Versorgungseinkauf weiterhin auch zusätzlich auf andere Einzelhandelsstandorte, z. B. die Innenstadt, und Betriebstypen (Verbrauchermarkt, Lebensmittelsupermarkt, Lebensmitteldiscounter), verteilen wird. Bei einer höheren Kaufkraftabschöpfung ist also davon auszugehen, dass der Nahversorgungsbetrieb zusätzlich Kaufkraft aus anderen Teilen der Stadt abschöpft und somit negative Auswirkungen auf andere Nahversorgungsbetriebe mit sich zieht, was wiederum die gute flächendeckende Nahversorgungsstruktur in Lehrte gefährden würde.

Abbildung 43: Prüfschema für Neuansiedlungen/ Erweiterungen in der Kernstadt Lehrte

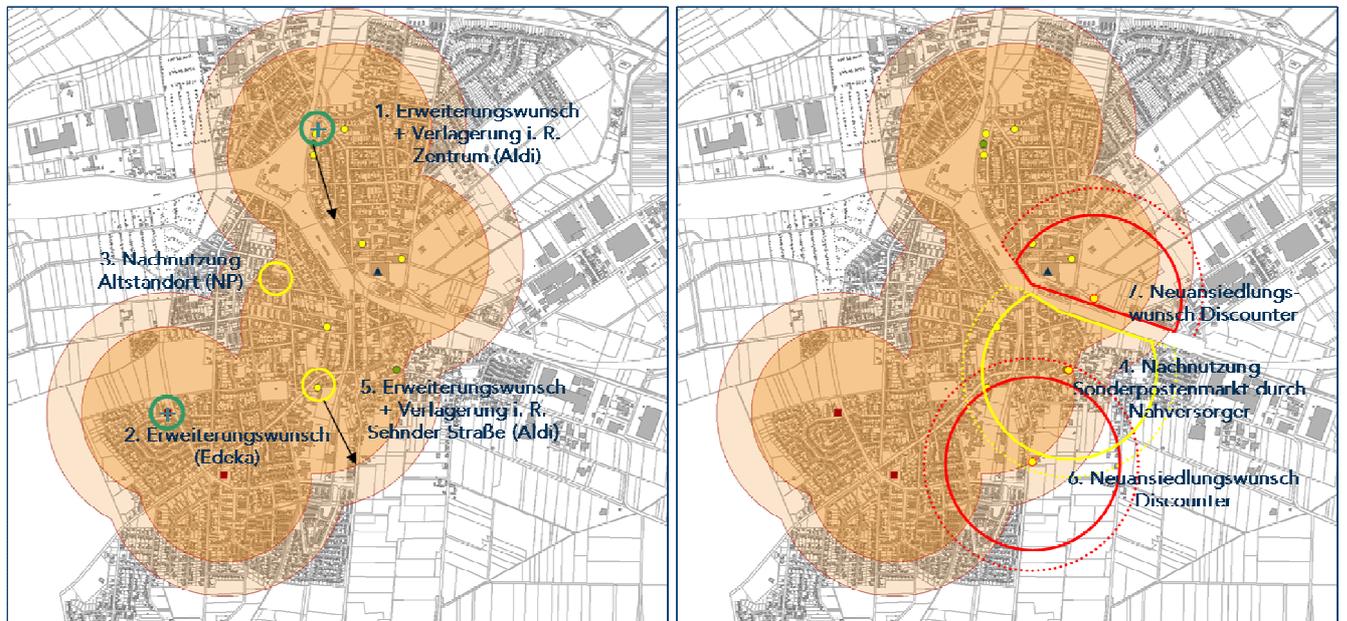


Quelle: eigene Darstellung

Vorhaben-/ Flächenbewertungen in der Kernstadt

Im Rahmen der Stellung des vorliegenden Einzelhandelsentwicklungskonzeptes wurden eine Ersteinschätzung weiterer Vorhaben und Flächen vorgenommen (vgl. Abbildung 44).

Abbildung 44: Vorhaben- und Flächenbewertungen in der Lehrter Kernstadt



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 08/2010; Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © 2011 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Unter Anwendung des Prüfschemas sowie gemäß den städtebaulichen Zielstellungen dieses Konzeptes können die bestehenden Planungen wie folgt bewertet werden⁵⁷:

⁵⁷ Der Neuansiedlungswunsch eines Discounters im Bereich "Kuhlke Park" (Iltener Straße) ist nicht bewertet worden, da der Verwaltungsausschuss der Stadt beschlossen hat, das Vorhaben nicht weiter zu verfolgen (Beschluss vom 09.09.2009).

Tabelle 23: Kurzcheck: Flächen- und Vorhabenbewertungen im Rahmen des Konzepts

Fläche/ Vorhaben	Bewertung und Empfehlungen
(1) Erweiterungswunsch Aldi (Stackmannstraße) mit Verlagerung ins Innenstadtzentrum (Poststr.)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verlagerung: Positive Ersteinschätzung, da durch die benachbarten Lebensmittelmärkte Versorgung der nördlichen Kernstadt erhalten bleibt. ▪ Stärkung des Innenstadtzentrums durch einen weiteren Lebensmittelmarkt.
(2) Erweiterungswunsch Edeka (Westring)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wichtiger Vollsortimenter und Nahversorger in der westlichen Kernstadt. ▪ Sicherung bestehender Versorgungsstrukturen zu empfehlen. ▪ Verträglichen Erweiterungsumfang sicherstellen (Verträglichkeitsprüfung).
(3) Nachnutzung Altstandort (NP, Feldstraße)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kein zentrenrelevanter Einzelhandel zu empfehlen. ▪ Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel unter Anwendung des Prüfschemas. ▪ Kleinflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel nachrangig zu empfehlen.
(4) Nachnutzung Sonderpostenmarkt durch Nahversorger (Altes Dorf, Hagenstraße)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bewertung unter Anwendung des Prüfschemas: rd. 2.000 Einwohner im 500-Meter-Einzugsbereich, Kaufkraft von rd. 4,1 Mio. € pro Jahr, Kaufkraftabschöpfung von rd. 63 bis 78 %. ▪ Kritische Bewertung im Rahmen der absatzwirtschaftlichen Ersteinschätzung. ▪ Sonstige städtebauliche Gründe relevant: Schließung Nahversorgungslücke, Nutzungsalternative für aktuell zentrenrelevante Angebote. Detailprüfung der Auswirkungen empfehlenswert.
(5) Verlagerung Aldi (Iltenener Straße) an die Sehnder Straße (inkl. Erweiterung)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemäß Prüfschema ggf. denkbar, aber unter Beachtung der Entwicklung der fußläufigen Versorgung tendenziell restriktive Handhabung empfehlenswert. ▪ Durch Verlagerung würde Nahversorgungslücke entstehen. ▪ Nachnutzungsproblematik durch neu entstehenden Leerstand.
(6) Neuansiedlungswunsch Discounter an der Sehnder Straße	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Standortbewertung im Rahmen einer Neuansiedlung ▪ Bewertung unter Anwendung des Prüfschemas: rd. 1.500 Einwohner im 500-Meter-Einzugsbereich, Kaufkraft von rd. 3,1 Mio. € pro Jahr, Kaufkraftabschöpfung von rd. 84 bis > 100 %. ▪ Nicht zu empfehlen.
(7) Neuansiedlungswunsch Discounter E-Werk, Germaniastraße	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nicht integrierter Standort: Nicht für eine Nahversorgungsentwicklung geeignet. ▪ Teil des Sonderstandortes östlich Lehrter Bach: Standort für (großflächigen) nicht zentrenrelevanten Einzelhandel vorgesehen. ▪ Schutz des Innenstadtzentrums: Standort in unmittelbarer Nähe zu den wichtigen Frequenzbringern im Innenstadtzentrum. ▪ Barriere der Bahnlinie trennt den Standort von Wohngebieten im Süden. ▪ Bewertung unter Anwendung des Prüfschemas: rd. 320 Einwohner im 500-Meter-Einzugsbereich, Kaufkraft von rd. 0,7 Mio. € pro Jahr, Kaufkraftabschöpfung von > 100 %. ▪ Nicht zu empfehlen.

Quelle: eigene Darstellung

Empfehlungen für den Ortsteil Arpke

In Arpke ist mit dem bestehenden Lebensmittelsupermarkt ein wichtiger Lebensmittelanbieter für die Versorgung der Arpker Bevölkerung vorhanden. Wichtigstes Ziel im Kontext der Nahversorgung in Arpke ist daher die Sicherung der bestehenden Versorgungsstrukturen.

Tabelle 24: Empfehlungen zur Nahversorgung in Arpke

Lehrte – Ortsteil Arpke
<ul style="list-style-type: none">▪ Bestandssicherung des Lebensmittelangebotes in Arpke durch<ul style="list-style-type: none">- Vermeidung städtebaulich relevanter Auswirkungen durch andere Vorhaben▪ Marktgerechte Anpassung der Standortrahmenbedingungen zu begrüßen▪ VKF-Erweiterung: Detailprüfung für verträgliche Größenordnung

Quelle: eigene Darstellung

Empfehlungen für den Ortsteil Immensen

Im Stadtteil Immensen ist bisher kein größerer Nahversorgungsanbieter vorhanden, die rd. 2.400 Einwohner verfügen somit aktuell über kein fußläufiges Versorgungsangebot. Die Innenstadt sowie die der Stadtteil Arpke nimmt hier eine Mitversorgungsfunktion ein.

Tabelle 25: Empfehlungen zur Nahversorgung in Immensen

Lehrte – Ortsteil Immensen
<ul style="list-style-type: none">▪ Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Versorgung des Stadtteils (bis 800 m² VKF)▪ Bestmöglicher Standort des neues Lebensmittelmarktes: Städtebaulich integrierte Lage mit hoher Abdeckung räumlich unterversorgter Gebiete

Quelle: eigene Darstellung

Empfehlungen für die Ortsteile Sievershausen/ Hämelerwald

Die Nahversorgungsstruktur in Sievershausen/ Hämelerwald ist sowohl quantitativ (VKF/ Einwohner, Zentralität), räumlich als auch qualitativ (Betriebstypenmix) als gut zu bezeichnen. Diese Versorgungsstruktur gilt es dauerhaft zu sichern.

Tabelle 26: Empfehlungen zur Nahversorgung in Sievershausen/ Hämelerwald

Lehrte – Ortsteile Sievershausen/ Hämelerwald
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestandssicherung des Lebensmittelangebotes in Sievershausen/ Hämelerwald durch <ul style="list-style-type: none"> - Vermeidung städtebaulich relevanter Auswirkungen durch andere Vorhaben ▪ Verbesserung der Standortrahmenbedingungen des Lebensmitteldiscounters im Nordwesten Sievershausens ▪ Keine weitere Ansiedlung von Lebensmittelmärkten empfehlenswert

Quelle: eigene Darstellung

Empfehlungen für den Ortsteil Ahlten

In Ahlten besteht im gewerblich geprägten Umfeld eine Standortgemeinschaft eines Lebensmitteldiscounters und eines Lebensmittelsupermarktes, welche die Versorgung der Ahltener Bevölkerung grundsätzlich sicherstellt. Dennoch verfügt der Großteil der Ahltener Einwohner fußläufig über kein Nahversorgungsangebot.

Tabelle 27: Empfehlungen zur Nahversorgung in Ahlten

Lehrte – Ortsteil Ahlten
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestandssicherung des Lebensmittelangebotes in Ahlten durch <ul style="list-style-type: none"> - Vermeidung städtebaulich relevanter Auswirkungen durch andere Vorhaben ▪ Ggf. Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes in integrierter Lage <ul style="list-style-type: none"> - jedoch geringe Priorität, da Ahlten durch die bestehenden Lebensmittelmärkte quantitativ und qualitativ über ein ausreichendes Nahversorgungsangebot verfügt. - Ansiedlung eines Marktes Lebensmittelmarktes nachrangig zu empfehlen, nur wenn Standort in städtebaulich integrierter Lage und mit hoher Abdeckung räumlich unterversorgter Siedlungsbereiche. - bei Verkaufsfläche > 800 m²: Detailprüfung der Auswirkungen empfehlenswert

Quelle: eigene Darstellung

Empfehlungen für die Ortsteile mit weniger als 2.000 Einwohnern

In Steinwedel (1.787 Einwohner), Aligse (1.664 Einwohner), Kolshorn (371 Einwohner) und Röddensen (252 Einwohner) ist die Nahversorgung in Grundzügen durch keinflächige Nahversorgungsbetriebe („Aligser Dorfladen, Hofläden, Lebensmittelhandwerk) vorhanden. Die Kernstadt von Lehrte nimmt hier eine wichtige Mitversorgungsfunktion ein. Auch künftig

sollte hier der Fokus auf Kleinflächenkonzepte (üblicherweise bis rd. 400 m² VKF je Anbieter), die teilweise schon bestehen sowie alternative Vertriebskonzepte und Versorgungsangebote gerichtet werden. Dazu gehören:

- Liefer- und Bestellservice
- Hofläden
- Mobiler Handel (Verkaufswagen)
- „Gebündelter“ mobiler Handel (mehrere Anbieter mit verschiedenen Sortimenten zur gleichen Zeit am gleichen Ort, Ansatz einer „Wochenmarktfunktion“)
- Kleinflächenkonzepte/ Nahversorgungsläden ab rd. 1.500 bis 2.000 Einwohner Mantelbevölkerung (je nach Wettbewerbsumfeld)

Im Ortsteil Steinwedel hat sich darüber hinaus im Herbst 2010 auf Eigeninitiative eine Bürgerideenbörse in Form eines Workshops stattgefunden, in dem Vorschläge zur Verbesserung der Nahversorgung in Steinwedel erörtert und in einer Broschüre dokumentiert wurden.

Fazit

Für Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in der Lehrter Kernstadt sowie in den Ortsteilen gelten zugleich die Ansiedlungsleitsätze (vgl. Kap. 6.3); diese beinhalten ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl der Innenstadt als auch der wohnortnahen Versorgung in der Kernstadt und in den Ortsteilen.

Die offene und nachvollziehbare Erläuterung und Kommunikation der Inhalte und Konsequenzen des Nahversorgungskonzeptes an alle Adressaten (Politik, Händlerschaft, Öffentlichkeit) sowie der konsequente bauleitplanerische Ausschluss von nahversorgungsrelevanten in nicht integrierten gewerblich geprägten Lagen sowie die Anpassung bestehender Bebauungspläne bzw. die Berücksichtigung des Konzeptes bei der Neuaufstellung von Bebauungsplänen sind für die Umsetzung des Nahversorgungskonzeptes von großer Bedeutung.

Exkurs: Nahversorgungsläden als Alternative zu Supermarkt und Discounter

Die Nahversorgungsanalyse zeigt, dass nicht alle Siedlungsbereiche über eine wohnortnahe Grundversorgung mit Lebensmitteln und anderen Waren des kurzfristigen Bedarfs verfügen. Schon ab einer Mantelbevölkerung von etwa 1.500 Einwohnern⁵⁸ kann die Betriebsform „Nahversorgungsladen“ eine Alternative zu den klassischen Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels (Supermärkte oder Discounter) darstellen und zur Schließung von Versorgungslücken beitragen.

Nahversorgungsläden sind i.d.R. kleinflächige Lebensmittelanbieter mit einer Verkaufsfächenausstattung im Schwerpunkt zwischen 150 m² und 400 m², bei Franchisekonzepten auch bis zu 800 m², die häufig folgende weitere Charakteristika und Funktionen aufweisen:

- Nutzungskopplungen mit verschiedenen einzelhandelsnahen Dienstleistungen, sozialen, kulturellen und gastronomischen Einrichtungen (z.B. Bank- oder Postdienstleistungen, Reinigungsannahme, soziale Beratungsstelle, Café etc.),
- hohe Servicequalität, hoher Anteil regionaler Produkte und hohe Flexibilität in Bezug auf die Kundenwünsche,
- meist höheres Preisniveau als in Supermärkten und Discountern,
- überdurchschnittliche Einsatzbereitschaft und Engagement des Betreibers.

Es existieren verschiedene Betreibermodelle für Nahversorgungsläden:

- standardisierte Nahversorgungsläden, wie z. B. Kleinflächenkonzepte nach dem Franchiseprinzip (Franchisegeber: Handels- und Großhandelsunternehmen),
- selbstständige, unabhängig von Großhandelsunternehmen und Franchisegebern geführte Kleinläden,
- Integrationsmärkte, deren Hauptzweck neben der Nahversorgung die Integration verschiedener benachteiligter Bevölkerungsgruppen in den Arbeitsmarkt und in die Gesellschaft ist. Träger sind hier karitative und soziale Einrichtungen,
- Erzeuger-/ Verbrauchergenossenschaften.

Bei Nahversorgungsläden besteht eine enge Verwandtschaft mit Convenience-Geschäften wie Kiosken und Tankstellenshops, welche sich ebenfalls durch einen hohen Anteil von vorgefertigten und verbrauchsfertigen Gütern sowie durch flexible Öffnungszeiten auszeichnen.⁵⁹

⁵⁸ Verschiedene Anbieter sehen erst ab einer Einwohnerzahl von bis zu 2.500 Einwohnern im unmittelbaren Einzugsbereich die Grenze für einen wirtschaftlichen Betrieb. In jedem Fall ist neben der vorhandenen Einwohnerzahl auch die Stärke des Konkurrenzangebotes im Umfeld des geplanten Standortes zu berücksichtigen.

⁵⁹ Weitergehende Informationen zu Nahversorgungsläden und anderen auch nicht stationären Versorgungsmöglichkeiten: vgl. Beckmann/Nyhues et al. (2007): Nahversorgung als Basis der Zentrenbildung. Aktuelle Modelle, Strategien und Konzepte gegen wegbrechende Handels- und Dienstleistungsnutzungen. Berlin.

6.1.3 Konzept für ergänzende Sonderstandorte

Neben den zentralen Versorgungsbereichen oder den Einzelstandorten des Einzelhandels bestehen in Lehrte Einzelhandelsagglomerationen mit einem deutlichen Standortgewicht (vgl. zur Bestandsanalyse und -bewertung dieser Standorte Kap. 4.4.3). Im folgenden Kapitel wird erörtert, welche Entwicklungsempfehlungen für die Sonderstandorte grundsätzlich sowie im einzelnen erkennbar und zugunsten einer gewinnbringenden gesamtstädtischen Standortbalance zu formulieren sind.

Übergeordnete Zielstellungen zu den ergänzenden Sonderstandorten

Im Sinne dieser gesamtstädtischen Standortbalance und der übergeordneten Zielstellung zur Einzelhandelsentwicklung in Lehrte (vgl. Kap.5.2) sind mehrere Zielstellungen mit der Weiterentwicklung der Sonderstandorte verbunden.

Sonderstandorte sind in der Zielstellung grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den *großflächigen* Einzelhandel mit *nicht* zentrenrelevanten Hauptsortimenten zu verstehen. Sie dienen der Ergänzung des Innenstadteinzelhandels, indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen,

- die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen,
- die in der Innenstadt räumlich schlecht anzusiedeln wären,
- die Sortimente führen, die die Innenstadt wie auch die flächendeckende Nahversorgungsstruktur in den Wohngebieten in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen.

Primär sollten an Sonderstandorten also die großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden. Die gezielte Ausweisung solcher Sonderstandorte und die nähere planerische Befassung mit ihnen trägt begünstigend dazu bei, dass

- Angebotsflächen für geeignete Vorhaben sehr kurzfristig zur Verfügung gestellt werden können, weil die realen Flächen dazu frühzeitig vorbereitet werden und die örtliche Bauleitplanung diesbezügliche Angebote bereits im Vorfeld gestalten kann,
- ihre Leistungsfähigkeit gezielt optimiert werden kann, z. B. in erschließungstechnischen Fragestellungen,
- sie durch Aufgabenteilung, Spezialisierung, Größe sowie die Bündelungswirkung auch in der überörtlichen Nachfrage als Einkaufsstandort für bestimmte Sortimente deutlich wahrgenommen werden,
- benachbarte Nutzungsarten durch eine räumliche klare Fassung der jeweiligen Sonderstandorte vor einem schleichend unter Druck geratenden Bodenpreisgefüge, der von der Einzelhandelsfunktion ausgehen könnte, geschützt werden können, was insbesondere den auf günstige Grundstücke und Entwicklungsspielräume angewiesenen sonstigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben zugute kommen wird.

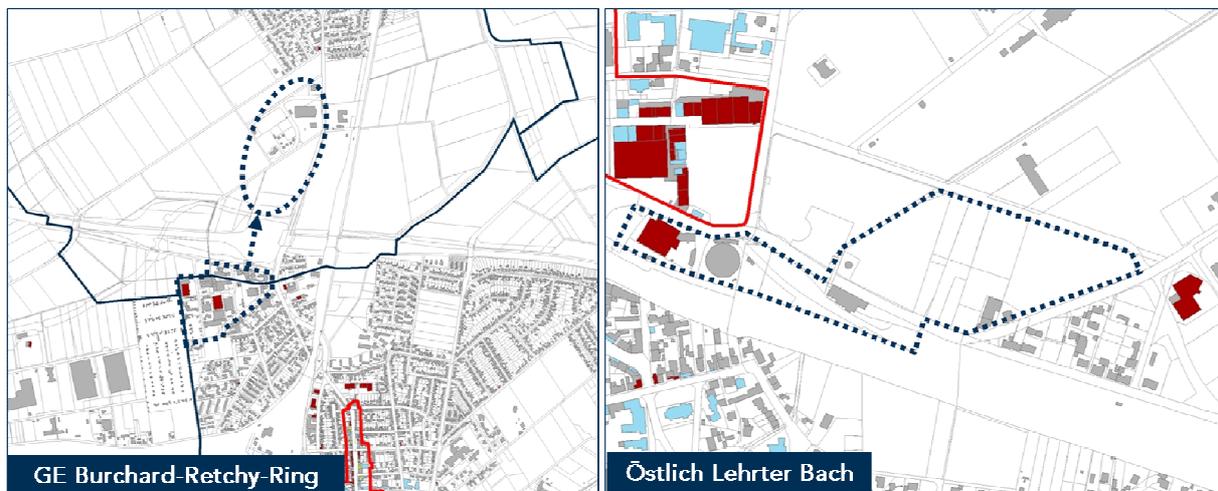
Eine gesamtstädtische Konzentration auf einige wenige, dafür leistungsfähige Sonderstandorte ist sinnvoll, weil eine solche Standortbündelung aus Kundensicht attraktivere und damit auch für das überörtliche Nachfragepotenzial im mittelzentralen Einzugsgebiet interessantere Standorte schafft. Die Standortkonzentration kann also zur Sicherung und zum Ausbau der Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland beitragen.

Für Lehrte werden aufgrund der vorgenannten Aspekte zwei Sonderstandorte empfohlen, die dauerhaft spezifische Versorgungsfunktionen – wie nachstehend näher beschrieben – übernehmen sollen:

1. Sonderstandort Burchard-Retchy-Ring
2. Sonderstandort Östlich Lehrter Bach

Der Standort Östlich Lehrter Bach (inkl. des Bereichs südlich der Germaniastraße) ist als neuer Standort innerhalb der Zentren- und Standortstruktur der Stadt Lehrte zu sehen. Es handelt sich hierbei um die sogenannte ‚C-Fläche‘ östlich des bestehenden Fachmarktzentrum Zuckerfabrik (Teil des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum). Hier bestehen konkrete Planungen für die Ansiedlung eines OBI Bau- und Gartenmarktes.

Abbildung 45: Sonderstandorte für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2010; Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © 2011 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Die beiden empfohlenen Sonderstandorte sollten im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze (vgl. dazu Kapitel 6.3) und dem absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen zur Erweiterung oder Neuansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten genutzt werden.

Tabelle 28: Empfohlene gesamtstädtische Standortprioritäten für den nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevanten Einzelhandel

großflächige Betriebe	kleinflächige Betriebe
<ol style="list-style-type: none"> 1. primär an den dafür empfohlenen Sonderstandorten, 2. ergänzend mögliche Ansiedlungsoptionen im Innenstadtzentrum prüfen, 3. in stadtplanerisch begründeten Ausnahmen ggf. an weiteren Standorten (vgl. Ansiedlungsleitsatz III), sofern dort planungsrechtlich sowie landesplanerisch im Einzelfall zulässig und sofern Konflikte gegenüber sonstigen standortsuchenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben minimiert werden können. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. primär gebündelt an den dafür empfohlenen Sonderstandorten, 2. ergänzend mögliche Ansiedlungsoptionen im Innenstadtzentrum prüfen, 3. nachrangig ggf. auch an weiteren Standorten im Stadtgebiet, sofern dort planungsrechtlich sowie landesplanerisch im Einzelfall zulässig und sofern Konflikte gegenüber sonstigen standortsuchenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben minimiert werden können.

Quelle: eigene Darstellung

Auch Einzelhandel mit *nicht* zentrenrelevantem Sortiment trägt im Allgemeinen zur Angebotsverbesserung in Zentren bei. Die obige Tabelle enthält daher den Hinweis, ergänzend zu Ansiedlungen an den Sonderstandorten stets auch zu prüfen, inwieweit eine Ansiedlung alternativ auch im Innenstadtzentrum durchgeführt werden könnte.

Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung der Sonderstandorte und weiteren ergänzenden Standortbereiche in Lehrte

Auch wenn bereits Einzelhandelsangebote aus den nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereichen an den ergänzenden Standortbereichen vorhanden sind, so stehen anteilig andere Sortimentsbereiche dennoch in deutlicher Konkurrenz einerseits zum Innenstadtzentrum, andererseits aber auch zur wohnortnahen Versorgung mit kurzfristigen Bedarfsgütern. Damit die Funktionsfähigkeit und die Entwicklungsfähigkeit des Innenstadtzentrums gewährleistet werden kann, sollte der Verkaufsflächenanteil für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente daher begrenzt und nicht weiterentwickelt werden bzw. langfristig reduziert werden.

In der Zielperspektive für die Entwicklung der ergänzenden Standortbereiche wird aufgezeigt, wie die Sortimentsstrukturen im Sinne eines ausgewogenen gesamtstädtischen Zentren- und Standortkonzepts gewinnbringender aufgestellt werden könnten, und welche weiteren Entwicklungsempfehlungen auch im Sinne einer Arbeits- und Funktionsteilung der ergänzenden Standortbereiche untereinander formuliert werden sollten. Die folgende Tabelle spricht dazu für jeden ergänzenden Standortbereich jeweils Empfehlungen zur Entwicklung von zentren-, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten (im Hauptsortiment) im Detail aus:

Tabelle 29: Entwicklungsempfehlungen für die ergänzenden Standortbereiche in Lehrte

Standort	Einzelhandel im Hauptsortiment		
	Zentrenrelevant	Nahversorgungsrelevant	Nicht zentrenrelevant
<p>Sonderstandort GE-Burchard-Retchy-Ring</p> <p>Vorprägung durch großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel, Erweiterungsoption des Standortes in Richtung Norden über die Autobahn (gehört zum Stadtteil Aligse, daher landesplanerische Abstimmung nötig).</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestandsschutz ▪ keine Weiterentwicklung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestandsschutz ▪ keine Weiterentwicklung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestandsschutz ▪ Weiterentwicklung, z. B. Spezialisierung im Baumarkt oder Möbelsortiment und artverwandten Sortimenten
<p>Sonderstandort Östlich Lehrter Bach (inkl. südlich Germaniastraße)</p> <p>Direkter Bezug zum Innenstadtzentrum, Synergieeffekte möglich, Ausbildung einer überörtlichen Magnetfunktion.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Entwicklungsperspektive eröffnen! 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Entwicklungsperspektive eröffnen! 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestandsschutz ▪ Weiterentwicklung, z. B. Spezialisierung im Baumarkt- oder Möbelsortiment und artverwandten Sortimenten
<p>GE Mielestraße/ Industriestraße</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestandsschutz ▪ keine Weiterentwicklung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestandsschutz ▪ keine Weiterentwicklung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestandsschutz ▪ Keine Weiterentwicklung
<p>GE Ahlten Süd</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestandsschutz ▪ keine Weiterentwicklung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ gemäß Nahversorgungskonzept 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestandsschutz ▪ Keine Weiterentwicklung
<p>GE Fortuna-Straße (Sievershausen, Hämelerwald)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestandsschutz ▪ keine Weiterentwicklung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ gemäß Nahversorgungskonzept 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestandsschutz ▪ Keine Weiterentwicklung

Quelle: eigene Darstellung

Neue Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen künftig nur noch im Innenstadtzentrum stattfinden. Neue Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollten künftig nur noch im Innenstadtzentrum oder in städtebaulich integrierten Lagen zur Versorgung des Gebietes angesiedelt werden (vgl. Ansiedlungsleitsätze in Kap. 6.3). Somit verbleiben für die ergänzenden Sonderstandorte Burchard-Retchy-Ring und Östlich Lehrter Bach folgende wesentliche und zugleich nicht unbedeutende Standortfunktionen: Sie sollen dauerhaft Standort sein

- für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment,
- auch für den kleinflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.

Zu beachtende Zielvorgaben der landesplanerischen Rechtsgrundlagen

Landesplanerisch soll auch die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment auf das zentrale Siedlungsgebiet der Kernstadt konzentriert werden. Der Standort GE Aligse, der räumlich als Fortführung des GE Burchard-Retchy-Ring auf der anderen Seite der Autobahn mit direktem Bezug zur Kernstadt gesehen werden kann, gehört aktuell nicht zum zentralen Siedlungsgebiet in Lehrte. Dennoch ist dieser Standortbereich im Sinne des Einzelhandelskonzeptes perspektivisch als Ergänzungsstandort auch für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel zu empfehlen.

Im Hinblick auf die Ziele des LROP ist daher zu prüfen, ob der Standort aufgrund seiner räumlichen Lage und Eignung zukünftig dem zentralen Siedlungsgebiet, z. B. als Potenzial bzw. Entwicklungsfläche, zuzuschlagen ist.

6.2 Die Sortimentsliste für Lehrte

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Lehrte als zentrenrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer Sortimentsliste erforderlich⁶⁰. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann die Bauleitplanung oder kann im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Ansiedlungsleitsätzen des Einzelhandelskonzeptes festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder ob eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzeptes entspricht.

Rechtliche Anforderungen

Die Steuerungsempfehlungen des Einzelhandelskonzeptes, die als Grundlage der Bauleitplanung dienen, müssen hinreichend bestimmt bzw. bestimmbar und daher abschließend sein. Sortimentslisten, welche die Begriffe „insbesondere“, „zum Beispiel“ bzw. „beispielsweise“ enthalten, sind auch im Sinne der gängigen Rechtsprechung nicht hinreichend präzise und können zur bauleitplanerischen Steuerung nicht verwendet werden.

Auch ein bloßer Rückgriff auf landesweite Sortimentslisten wäre nicht ausreichend. Vielmehr hat die planende Gemeinde *sortimentspezifisch* und *abschließend* darzulegen, welche aktuellen örtlichen Gründe jeweils für oder gegen die Festlegung von Sortimenten in der Sortimentsliste sprechen.⁶¹

Als rechtliche Vorgabe ist das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) heranzuziehen. Das LROP unterscheidet zwischen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimentsgruppen. Es weist – wie oben bereits skizziert – darauf hin,

⁶⁰ Die Sortimentsliste bezieht sich auf den Einzelhandel im engeren Sinne, ohne KFZ-, Brennstoff- und Kraftstoffhandel, jedoch inkl. Apotheken.

⁶¹ Zu dieser Anforderung liegt eine gefestigte landesgerichtliche Rechtsprechung vor, so z.B. OVG Münster, Urteil 7A D 92/99.NE vom 03.06.2002, gleichlautend auch VGH Baden-Württemberg, Urteil 8 S 1848/04 vom 02.05.2005.

dass eine landesweit dauerhaft gültige Sortimentsliste nicht zugrunde gelegt werden kann und es vielmehr einer kommunalen Betrachtung im Einzelfall bedarf.

Das LROP macht jedoch landesplanerische Vorgaben für ausgewählte Sortimente, die „in der Regel“ zentrenrelevant sein sollten. Diese sind von der Gemeinde zu berücksichtigen, können aber *begründet* ggf. anders bewertet werden.

Methodische Herleitung

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist zum einen die Einzelhandels-Bestandsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des Einzelhandelskonzeptes zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Es können hierbei auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in einem zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen.⁶² Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch zu erreichen sein sollte.

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

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.

⁶² Vgl. hierzu den Beschluss 4 BN 33.04 des BVerwG vom 10.11.2004 sowie z. B. die Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg, Urteil 3 S 1259/05 vom 30.01.2006.

Tabelle 30: Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten

Zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich-funktional im Bestand strukturell prägen,
- die eine hohe Kundenfrequenz in einem zentralen Versorgungsbereich bewirken,
- die einen geringen Flächenanspruch haben und sich in einen Zentrumsbereich räumlich integrieren lassen,
- die für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind,
- die vom Kunden überwiegend auch ohne Pkw transportiert werden können,
- die in einem Zentrum kaum oder noch gar nicht angesiedelt sind, dort aber aufgrund der städtebaulichen Zielperspektive künftig stärker ausgebaut werden sollten.

Nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die Merkmalen der Zentrenrelevanz entsprechen,
- die zugleich zu einem deutlichen Anteil ihres Bestandes auch außerhalb zentraler Lagen angesiedelt sind und dort zu einer flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung für die Wohnbevölkerung beitragen.

Nicht zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die zentrale Lagen nicht prägen,
- die aufgrund ihrer Größe oder Beschaffenheit auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen angeboten werden bzw. sich nicht für die Ansiedlung in zentralen Lagen eignen.

Quelle: eigene Darstellung

Im Ergebnis der rechtlichen Anforderungen und der methodischen Herleitung ergibt sich die folgende Liste zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente in Lehrte als sog. „Lehrter Liste“.

Tabelle 31: Sortimentsliste für die Stadt Lehrte („Lehrter Liste“)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ⁶³	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bettwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Computer (PC-Hardware und - Software)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Glas/ Porzellan/ Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (darunter NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)

⁶³ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Hausrat	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Heimtextilien/ Gardinen	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)
	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. ä.)
Kinderwagen	aus 52.44.6 ⁶⁴	Einzelhandel mit Kinderwagen (in Verkaufsräumen)
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Medizinische und orthopädische Geräte	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Schuhe, Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel, Angelbedarf und Reitsportartikel (Sattel, Halfter, Trensen, etc.); inkl. Sportbekleidung)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel, Anglerbedarf, Reitsportartikel und Boote)
Telekommunikationsartikel	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
Uhren/ Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Unterhaltungselektronik	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern

⁶⁴ Artikelnummer nach WZ 2003 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2003.

Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln	aus 47.78.9 aus 47.64.2	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition) Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Anglerbedarf)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	47.78.3 aus 47.59.9	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Blumen	Aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (NUR: Blumen)
Drogerie, Kosmetik, Parfümerie	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln
Nahrungs- und Genussmittel	47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
Zeitungen/ Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

Nicht zentrenrelevante Sortimente		
Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne	47.52	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Rasenmähern, siehe Gartenartikel)
	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)
Boote	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (NUR: Boote)
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten)
	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)
Kfz-Zubehör	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
	45.40	Handel mit Krafträdern, Kraftradtteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafträder)
Leuchten/ Lampen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln
	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Pflanzen/ Samen	47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Reitsportartikel (Sattel, Halfter, Trensen, etc.)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Reitsportartikeln wie Sätteln, Halftern und Trensen)
Teppiche (ohne Teppichböden)	47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)
Sonstiger Einzelhandel, anderweitig nicht genannt	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus: Einzelhandel mit Non-Food-Waren anderweitig nicht genannt)

Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2010

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung

zusätzlich dieses Einzelhandelskonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen.⁶⁵ 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.

6.3 Ansiedlungsleitsätze

Die Ansiedlungsleitsätze konkretisieren die übergeordneten Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung für alle Arten des Einzelhandels und für alle denkbaren Standortkategorien in Lehrte und ermöglichen somit eine Steuerung der städtebaulich bestmögliche Einzelhandelsentwicklung in der Zukunft.

6.3.1 Einordnung und Begründung der Ansiedlungsleitsätze

Die Ansiedlungsleitsätze enthalten Regelungen zu einem ausgewogenen Verhältnis der folgenden Ziele untereinander:

- Stärkung des Innenstadtzentrums: Stärkung des Innenstadtzentrums und gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung vermeiden,
- Verbesserung der Nahversorgung in den Ortsteilen: Sicherung und Ausbau der Nahversorgung in den Ortsteilen; Verhinderung an städtebaulich nicht optimalen Standorten, schädliche Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum vermeiden,
- Bereitstellung ergänzender Sonderstandorte: ergänzend und im Rahmen eindeutiger Regelungen Standorte für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel bereitstellen; schädliche Auswirkungen auf die Zentren und die Nahversorgung vermeiden. Abrundung des städtischen Angebots; Anpassung an Landesplanung; Restriktive Handhabung zentrenrelevanter Sortimente.

Zwar wurden bisher Entwicklungsleitlinien, der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen, das künftige Zentren-, Standort- und Nahversorgungskonzept sowie nicht zuletzt die 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 gewährleisten zudem die notwendige Flexibilität hinsichtlich künftig ggf. erforderlicher Einzelfallentscheidungen. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Lehrter Einzelhandels insbesondere zugunsten einer gesamtstädtisch gewinnbringenden Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten.

⁶⁵ Vgl. Kuschnerus 2007: Rn. 531.

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen tragen diese Ansiedlungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Lehrter Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei und garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber noch nicht in Lehrte ansässiger Einzelhandelsbetriebe.⁶⁶

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.

Die Ansiedlungsleitsätze sind für Neubau- wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels konzipiert. Auf bestehende Einzelhandelsbetriebe, die nicht verändert werden, sind sie nicht anzuwenden; der übliche genehmigungsrechtliche Bestandsschutz wird somit gewährleistet.

6.3.2 Ansiedlungsleitsätze

Folgende Ansiedlungsleitsätze werden für Lehrte empfohlen:

Leitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist zukünftig im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum anzusiedeln

- Im Innenstadtzentrum unbegrenzt (Positivraum)⁶⁷

Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment sollen grundsätzlich im 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 sonstigen Standorte gegenüber der Innenstadt sowie die potenzielle Gefährdung des Zentrums verhindert.

⁶⁶ 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 Lehrte, insbesondere des Innenstadtzentrums.

⁶⁷ Sofern nicht landesplanerische und städtebauliche Gründe (etwa der Schutz von zentralen Versorgungsbereichen in Nachbarkommunen bzw. das Beeinträchtigungsverbot) eine (Teil-)Begrenzung erforderlich werden lassen.

Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen dient im Innenstadtzentrum von Lehrte nur als Leitlinie, deren Überschreiten im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebots beitragen kann. Der Entwicklungsrahmen stellt für das Innenstadtzentrum daher keine Entwicklungsgrenze dar, da es sich bei der Innenstadt um einen stadtentwicklungspolitisch höchst bedeutsamen Einzelhandelsstandort handelt.

Innerhalb des Innenstadtzentrums sollen neue Einzelhandelsbetriebe primär gemäß der im Zentrenkonzept festgelegten Kriterien auf den Potenzialflächen angesiedelt werden (vgl. hierzu Kap. 6.1.1).

Zusätzlich zu den vorgenannten Regelungen können kleinere Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auch in den städtebaulich integrierten Lagen (vgl. Glossar) in begrenztem Maße zulässig sein. Demzufolge zielt diese Regelung auf die Zulässigkeit kleiner Fachgeschäfte, die bereits heute in Lehrte außerhalb der Innenstadt in dieser begrenzten Größenordnung vorhanden sind. Der empfohlene Bezug auf die Versorgungsaufgabe „des engeren Gebietes“ zielt darauf, dass an dieser Standortkategorie keine Fachmärkte entstehen, die gegenüber einzelnen zentralen Versorgungsbereichen zu einem zu großen Gewicht der sonstigen integrierten Lagen führen würden.

Leitsatz II: Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment...

... ist zur Gewährleistung der Nahversorgung im Innenstadtzentrum und an sonstigen integrierten Standorten in der Kernstadt zur Versorgung des Gebietes anzusiedeln.

- Korrespondierend zu den konzeptionellen Aussagen zur Entwicklung der Nahversorgung
- Unter Anwendung des Prüfschemas
- Sofern negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und auf die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtungsverbot).

...ist zur Verbesserung der Nahversorgung in den Ortsteilen anzusiedeln.

- Korrespondierend zu den konzeptionellen Aussagen zur Entwicklung der Nahversorgung

Aufgrund der hohen Bedeutung, die die nahversorgungsrelevanten Sortimente als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den Zentren sowie mit Blick auf die Gewährleistung der Nahversorgung im Innenstadtzentrum sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum selbst angesiedelt werden. Weiterhin ist Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment in sonstigen integrierten Lagen in der Kernstadt gemäß der konzeptionellen Empfehlungen sowie unter Anwendung des Prüfschemas anzusiedeln, um die flächendeckende wohnortnahe Versorgung der ansässigen Bevölkerung zu sichern (vgl. Kap. 6.1.2).

Um die Nahversorgung in den anderen Ortsteilen von Lehrte zu verbessern, ist Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment in diesen ebenfalls anzusiedeln. Auch dieser Leitsatz steht korrespondierend zu den konzeptionellen Aussagen des Nahversorgungskonzepts (Kapitel 6.1.2). Im Nahversorgungskonzept werden detaillierte Entwicklungsempfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in den Ortsteilen und der Kernstadt gegeben werden.

Leitsatz III: Großflächiger nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel ist primär an den Sonderstandorten GE Burchard-Retschy-Ring und Östlich Lehrter Bach anzusiedeln.

- Ergänzend dazu im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum
- Generell: Bündelung an wenigen Standorten sinnvoll (auch kleinflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment)

Großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen primär in den Sonderstandorten GE Burchard-Retschy-Ring und Östlich Lehrter angesiedelt werden. Dies dient dazu die Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und einer Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges auch im Interesse der Standortsicherung für produzierende und Handwerksbetriebe entgegenzuwirken. Ergänzend dazu kann zur Angebotsbereicherung großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Sortiment auch im Innenstadtzentrum angesiedelt werden.

Nicht großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen prinzipiell an allen Standorten im Stadtgebiet zugelassen werden, wobei zugunsten der oben genannten Faktoren ebenfalls die Ansiedlung an den Sonderstandorten GE Burchard-Retschy-Ring und Östlich Lehrter Bach nahe zu legen ist.

Entwicklungsempfehlungen zu den einzelnen Sonderstandorten werden zudem in Kap. 6.1.3 formuliert.

Leitsatz IV: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Randsortiment begrenzt zulässig.

- Bis zu max. 10 % der VKF eines Vorhabens, max. 800 m² VKF
- Obergrenzen für die jeweiligen zentrenrelevanten Randsortimente an der Struktur im Innenstadtzentrum orientieren
- Im Innenstadtzentrum keine Beschränkung des zentrenrelevanten Randsortimentes⁶⁸

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

⁶⁸ Sofern nicht landesplanerische und städtebauliche Gründe (etwa der Schutz von zentralen Versorgungsbe-
reichen in Nachbarkommunen bzw. das Beeinträchtigungsverbot) eine (Teil-)Begrenzung erforderlich
werden lassen.

Diese zentrenrelevanten Randsortimente beinhalten jedoch je nach Verkaufsflächenumfang das Potenzial einer Gefährdung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum Lehrte, sowie das potenzielle Hemmnis einer Fortentwicklung dessen. Um den zentralen Versorgungsbereich vor diesen gemäß der Lehrter Entwicklungszielsetzung unerwünschten Beeinträchtigungen zu schützen, um künftige Ansiedlungspotenziale für den zentralen Versorgungsbereich 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 m² Verkaufsfläche für die zentrenrelevanten Randsortimente liegen.

Da dieser Schwellenwert die unterschiedliche Sensitivität der zentrenrelevanten Sortimente nicht ausreichend berücksichtigen kann, die sich aus ihrer jeweils unterschiedlichen sortimentsspezifischen Angebotsstruktur im zentralen Versorgungsbereich ergibt, sollen Verkaufsflächenbegrenzungen für Randsortimente *je Sortimentsgruppe* nach einer Prüfung im Einzelfall⁶⁹ ggf. auch unterhalb der genannten Grenzen vorgenommen werden. Einen Anhaltswert für die sortimentsspezifischen zulässigen Verkaufsflächengrößen gibt die Tabelle der strukturprägenden Betriebe im Anhang.

Zudem soll stets 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 des zentralen Versorgungsbereichs 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 des zentralen Versorgungsbereichs).

⁶⁹ Ein Einzelfallnachweis der Unschädlichkeit gerade der zentrenrelevanten Randsortimente ist bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs im Rahmen der erforderlichen vorhabenbezogenen Verträglichkeitsbewertung nach § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. § 34 Abs. 3 BauGB zu leisten.

Leitsatz V: Ausnahmsweise zulässig: Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierendem und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben

Ausnahmsweise sollen Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben zugelassen werden („Handwerkerprivileg“), wenn

- eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb und
- eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und
- wenn eine Verkaufsflächenobergrenze von max. 800 m² nicht überschritten wird
- die jeweiligen Obergrenzen sollen sich an der Innenstadtstruktur orientieren

Die Zulässigkeit von Verkaufsstellen an landwirtschaftlichen Betrieben bemisst sich im Übrigen nach den §§ 35 bzw. 201 BauGB.

Zwischenfazit zu den Ansiedlungsleitsätzen

In der Zusammenschau der aus den übergeordneten Entwicklungszielen der Einzelhandelsentwicklung in Lehrte abgeleiteten 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 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.

6.4 Planungsrechtliche Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen

Im Zusammenhang mit den Ansiedlungsleitsätzen für Einzelhandelsvorhaben in Lehrte werden in diesem Leistungsbaustein Empfehlungen für bauplanungsrechtliche Steuerungsstrategien sowie für Musterfestsetzungen zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels ausgesprochen, die sowohl für neu zu erarbeitende Bebauungspläne als auch im Einzelfall für die Anpassung bestehender älterer Bebauungspläne herangezogen werden können.

Empfohlene bauplanungsrechtliche Steuerungsstrategien

Ein wesentlicher Umsetzungsaspekt zur gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels besteht darin, „erwünschte“ Standorte planungsrechtlich für die entsprechenden Ansied-

lungsvorhaben vorzubereiten sowie andererseits „unerwünschte“ Standorte⁷⁰ 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 in Verbindung mit den Ansiedlungsleitsätzen, ggf. können handwerks- und produktionsbedingter Verkauf ausnahmsweise zugelassen werden (vgl. Leitsatz V)
- Abwehr bzw. Hinwirken auf die Modifikation von einzelhandelsbezogenen Planvorhaben in Nachbarkommunen, die erkennbar den eigenen zentralen Versorgungsbereich zu schädigen drohen und die gewünschten zusätzlichen Ansiedlungspotenziale im zentralen Versorgungsbereich im Rahmen der eigenen mittelzentralen Ansiedlungsspielräume gefährden, und zwar auf Basis der Abwehrrechte des BauGB und der Lehrter Liste zentrenrelevanter Sortimente

Allgemeine Hinweise zu den Musterfestsetzungen

Die vorgenannten strategischen Empfehlungen beinhalten eine Vielzahl möglicher planungsrechtlicher Anwendungsfragestellungen, die je nach 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 bezieht. Dies sollte jedoch nicht als pauschales Zitat erfolgen, sondern als konkrete und standortbezogene Auseinandersetzung mit

⁷⁰ „Erwünscht“ bzw. „unerwünscht“ im Sinne des Zentren-, Standort- und Nahversorgungskonzeptes im Zusammenhang mit den Ansiedlungsleitsätzen.

- dem jeweils individuellen Planerfordernis
- der aktuellen Einzelhandelsbestandsbewertung zum zentralen Versorgungsbereich (einschließlich der strukturprägenden Angebotsmerkmale wie etwa das Warenangebot prägende Sortimente und Betriebsgrößen, Stärken und Schwächen einschließlich Leerstand usw.)
- der Begründung, warum der Erhalt und die Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches, der Nahversorgungsstruktur bzw. der ergänzenden Sonderstandorte sinnvoll erscheint und in welcher Weise dies geschehen soll⁷¹ (hierzu hält dieses Einzelhandelskonzept vielfältige Einzelaspekte standortbezogen vor)
- der Lage des Planvorhabens innerhalb des beabsichtigten zukünftigen Zentren-, Standort- und Nahversorgungsstruktur dieses Einzelhandelskonzeptes
- den Zielen, die mit der Planung verfolgt werden und deren Bezug zur übergeordneten Entwicklungszielstellung der Stadt Lehrte
- den konkreten städtebaulichen Gründen, aus denen ein bestimmtes Einzelhandelsvorhaben am jeweiligen Standort hinsichtlich Verkaufsflächengröße und Sortimentsstruktur begrenzt werden soll 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.

Weitere Begründungen für die Steuerung des Einzelhandels ergeben sich – neben den Zielen und Leitsätzen dieses Einzelhandelskonzeptes⁷² – 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.

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

⁷¹ So z. B. die Begründung zum Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGB-Novelle 2007) bezogen auf die neuen B-Pläne der Innenentwicklung nach § 9 Abs. 2a BauGB (vgl. BT-Drs. 16/2496: S. 11).

⁷² Das Einzelhandelskonzept selbst stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar.

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.⁷³

Die Lehrter Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente sollte, damit sie deutlich erkennbarer Bestandteil der Planung wird, in den Festsetzungen des jeweiligen Bauleitplans aufgenommen werden.⁷⁴

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

Empfohlene Musterfestsetzungen

a) Einzelhandelsbetriebe vorbereitende Bebauungsplanfestsetzungen

„Das Baugebiet *Name* wird festgesetzt als *Gebietstyp nach BauNVO*⁷⁵. In diesem Baugebiet ist zulässig ein Einzelhandelsbetrieb *Betriebstyp (z.B. Gartenfachmarkt, Baufachmarkt, Bekleidungsfachgeschäft, Lebensmitteldiscounter, Kiosk usw.)* mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von *xy* m² und dem Hauptsortiment *xy* (einfügen: präzise WZ-Nr. und -Benennung gemäß Lehrter Sortimentsliste).“

Ggf. Festsetzung zentrenrelevanter Randsortimente gemäß Ansiedlungsleitsatz IV:

„Für diesen Einzelhandelsbetrieb werden die maximal zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente (gemäß Lehrter Sortimentsliste) *(entweder)* auf insgesamt *xy* % der Gesamtverkaufsfläche *(oder)* maximal *xy* m² begrenzt, wobei einzelne Sortimentsgruppen aufgrund der nach Sortimentsgruppe differenzierenden potenziellen Schädigungswirkung für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum weitergehend gemäß folgender aus den örtlichen Angebotsverhältnissen im Innenstadtzentrum abgeleiteten Übersicht begrenzt werden:

⁷³ Z. B. die Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes, vgl. hierzu u.a. Kuschnerus 2007: Rn. 509 ff., die Gewährleistung real existierender Betriebstypen, vgl. hierzu BVerwG, Urteil 4 C 77.84 vom 22.05.1987 bzw. Kuschnerus 2007: Rn. 519 ff., oder die Vermeidung des sog. „Windhundprinzips“ in gebietsbezogenen Sondergebietsfestsetzungen, vgl. hierzu BVerwG, Urteil 4 CN 3.07 vom 03.04.2008.

⁷⁴ Hierbei sollten die Sortimente mit den in der Sortimentsliste angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses (WZ 2008) sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

⁷⁵ Dieser Gebietstyp sollte i. d. R. ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO sein, da nur in einem solchen Baugebietstyp Einzelhandel über Verkaufsflächenobergrenzen präzise gesteuert werden kann (vgl. Kuschnerus 2007, Rn. 231 und 249 ff.). In allen anderen Baugebieten müssen die Festsetzungen einer Betriebstypendefinition entsprechen, was allerdings bislang nur für wenige Betriebstypen höchstrichterlich bestätigt ist. Für die Festsetzungen im Sondergebiet ist das sog. Windhundprinzip zu vermeiden (vgl. hierzu BVerwG, Urteil 4 CN 3.07 vom 03.04.2008).

- Sortiment oder Sortimentsgruppe *xy* (einfügen: präzise WZ-Nr. und -Benennung gemäß Lehrter Sortimentsliste): maximal *xy* m² Verkaufsfläche (hier ist ein für den Einzelfall abgeleiteter Wert einzufügen)
- *weitere Sortimente analog*

Aus Gründen der im Einzelhandelskonzept empfohlenen Angebotsbündelung, und aufgrund der zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum sowie zur Wahrung seiner Entwicklungschancen 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 werden⁷⁶.
Beispiel:

„In diesem Baugebiet sind zulässig ein Einzelhandelsbetrieb *Betriebstyp* (z. B. Gartenfachmarkt, Baufachmarkt, Bekleidungsfachgeschäft, Lebensmitteldiscounter, Kiosk usw.)* mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von *xy* m² und dem Hauptsortiment *xy* (einfügen: präzise WZ-Nr. und -Benennung gemäß Lehrter Sortimentsliste) sowie ein Einzelhandelsbetrieb *weitere Betriebe analog*.“

„Die in den Einzelhandelsbetrieben zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente (gemäß Lehrter Sortimentsliste) sind je Betrieb auf [...] zu begrenzen.“

b) Einzelhandelsbetriebe ausschließende Bebauungsplanfestsetzungen⁷⁷

„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 des zentralen Versorgungsbereiches in Lehrte 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 V:

„Ausnahmsweise sind Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben zulässig, wenn eine unmittelbare räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb und die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang

⁷⁶ Diese Festsetzungsempfehlungen dienen vor allem vorhabenbezogenen Bebauungsplänen, bei denen ein konkretes Projekt/ Vorhaben definiert wird.

⁷⁷ Einzelhandelsbetriebe ausschließende Bebauungsplanfestsetzungen umfassen stets auch Kioske. Ihre Bedeutung ist hinsichtlich des städtebaulich-funktionalen Schutzes der zentralen Versorgungsbereiche allerdings eher marginal. Daher dürfte es stadtplanerisch regelmäßig in Betracht kommen, in den Bebauungsplanfestsetzungen eine Befreiungsmöglichkeit gem. § 31 Abs. 2 BauGB zur Ansiedlung von Kiosken einzuräumen (vgl. Kuschnerus 2007: Rn. 109 ff. und 460).

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 den zentralen Versorgungsbereich erkennbar sind.“

6.5 Geeignete Kriterien für künftige Verträglichkeitsgutachten

Grundsätzlich sollte zukünftig jede Anfrage zur Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes in der Stadt Lehrte im Rahmen des Einzelhandelkonzeptes gemäß den Ansiedlungsleitsätzen (vgl. Kapitel 6.3) bewertet werden. Prinzipiell ist so bereits eine grundlegende Aussage zur Bewertung eines Vorhabens zu treffen, die durch eine weitere Detailanalyse abgerundet werden sollte.

Die häufigsten Anfragen dürften auch künftig auf den Bereich der Nahversorgung entfallen. Die Größenordnung eines anzusiedelnden Lebensmittelmarktes kann im Einzelfall darüber entscheiden, ob schädliche Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum auftreten oder ob das Vorhaben unschädlich ist und der näheren Versorgung dient. Das Prüfschema stellt ein einfaches Verfahren zur Erstprüfung dar, ob und wiefern ein Vorhaben der Nahbereichsversorgung dienen kann (vgl. Kapitel 6.1.2). Ggf. ist jedoch eine detaillierte Einzelfallsanalyse für eine abschließende Beurteilung und Folgeeinschätzung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens nötig und vom Vorhabenträger beizubringen. Die transparente Darstellung folgender Eingangswerte ist dafür notwendig:

- Aktuelle Verkaufsflächen
- Spezifische Flächenproduktivitäten
- Umsatzzahlen nach Sortimentsgruppen, Umsatzzahlen nach Standorten
- Distanz und Raumwiderstände zwischen Nachfrage- und Angebotsstandorten
- der zu erwartende Umsatz eines Planvorhabens in realistischen Spannweiten, darunter auch betreiberunabhängige
- Sortimentsspezifische Kaufkraftdaten/ -entwicklung

Im Einzelfall muss eine vertiefende Analyse auch die weiteren städtebaulich relevanten Umstände berücksichtigen. Ein kritischer Schwellenwert der Umsatzumverteilung ist im Kontext der allgemeinen und lokalen sozioökonomischen Rahmenbedingungen zu suchen. Die Wettbewerbssensibilität der Anbieter im Umfeld eines Planvorhabens ist darüber hinaus an ihrer Branchenzugehörigkeit, den mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen und absatzwirtschaftlichen Vorbelastungen zu bemessen. Die Rechtsprechung zu diesem Themenkomplex zeigt, dass Analyseergebnisse in ihrer Bewertung in den Kontext der konkreten örtlichen und städtebaulichen Situation zu rücken sind. Verschiedene Urteile verdeutlichen, dass sowohl Umsatzumverteilungen über 10 % als landesplanerisch und städtebaulich verträglich bewertet werden können (vgl. u. a. OHG Koblenz, Urteil 8 B 12650/98 vom 08.01.1999; OVG Weimar, Urteil 1 N 1096/03 vom 20.12.2004), gleichzeitig

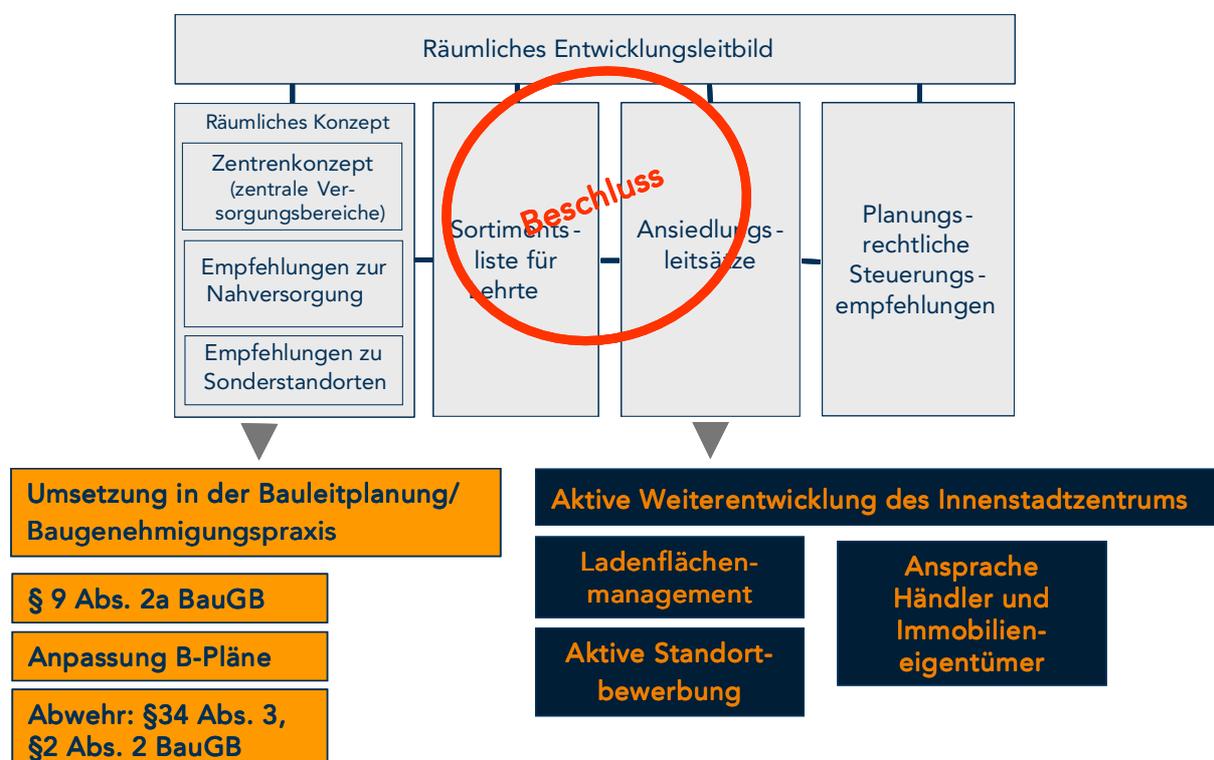
aber auch bei Umsatzumverteilungen unterhalb der 10 %-Schwelle eine Unverträglichkeit vorliegen kann (u. a. OVG Mecklenburg Vorpommern, Urteil 3 K 09/04 vom 03.02.2006; VG Arnsberg, Urteil 4 K 572/ 04). Ein alleiniger Rückgriff auf den Schwellenwert von 10 % ist somit nicht zielführend. Vielmehr ist eine städtebauliche Analyse des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum ein integraler Bestandteil einer Verträglichkeitsanalyse. Diese sollte insbesondere Aussagen zur städtebaulich-funktionalen Bedeutung der potenziell von einem Vorhaben beeinträchtigten Betriebe, zu deren negativer städtebaulicher Vorprägung, etwa eine hohe Leerstandsquote oder bereits stark wettbewerbsrelevante Betriebe in städtebaulich nicht integrierten Standorten, für das Innenstadtzentrum beinhalten. Insofern ist ein konsequenter Rückgriff auf die Inhalte und die Zielstellung dieses Einzelhandelskonzeptes ein zwingend erforderlicher Schritt in künftigen Verträglichkeitsgutachten. Das Konzept sollte Antragstellern demnach grundsätzlich zur Verfügung gestellt werden.

7 Schlusswort

Die Stadt Lehrte verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur über eine relativ 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 – künftige Entwicklungsleitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der 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 (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB); 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 Standortbeurteilungen gewährleistet werden kann.

Abbildung 46: Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik



Quelle: Eigene Darstellung

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 sowie im Rahmen einer aktiven Weiterentwicklung des Innenstadtzentrums.

Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für neue große wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben (etwa im Innenstadtzentrum oder im Bereich der Nahversorgung) sowie für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen (z. B. Entwicklung des Postgeländes).

Anhang

Orientierungswerte für zentrenrelevante Randsortimente

Ansiedlungsleitsatz IV 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 zusammen betrachtet 10 % der Verkaufsfläche bzw. max. 800 m² VKF einnehmen, im Einzelfall je nach Sortimentsbereich sollte dieser Wert allerdings darunter liegen.

Diese sortimentsgruppenspezifische Begrenzung begründet sich aus der unterschiedlichen Sensitivität der Sortimentsbereiche im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum (Beispiel: 800 m² Randsortiment Schuhe/ Lederwaren stünden im Bezug zum Bestand im Innenstadtzentrum Lehrte von rund 710 m² VKF in einem deutlichen Missverhältnis und würden eine Schädigung des Einzelhandels des Innenstadtzentrums sowie ein Hemmnis für dessen Fortentwicklung erwarten lassen). Insofern sollten die Bestände strukturprägender Einzelhandelsbetriebe des Innenstadtzentrums Lehrte als Orientierungsgröße für die sortimentsbezogene Begrenzung herangezogen werden (vgl. folgende Tabelle). 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.

Zur Beurteilung, in welcher Größenordnung zentrenrelevante Sortimente außerhalb des Innenstadtzentrums Lehrte noch als unproblematisch im Sinne der o. g. Zielsetzung und des landesplanerischen bzw. städtebaurechtlichen Beeinträchtigungsverbots gelten, werden nachfolgend Orientierungswerte aus den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten im Lehrter Innenstadtzentrum begründet abgeleitet.

Die folgenden Orientierungswerte verdeutlichen, welche Verkaufsflächengrößen je Sortimentsgruppe in Lehrte strukturprägend sind und wie viele dieser Betriebe es je Sortimentsgruppe im Innenstadtzentrum gibt. Die Orientierungswerte sollten folgendermaßen angewendet werden:

- Als Orientierungswert dient der Durchschnittswert je Sortimentsgruppe als auch der Ladenlokalgrößenklassenschwerpunkt.
- Beispiel: im Sortimentsbereich Neue Medien sind im Innenstadtzentrum Lehrte 4 der 5 Betriebe kleiner 110 m² VKF, aufgrund des Fachmarktes ist die durchschnittliche VKF aber 320 m² → Die Randsortimentsverkaufsfläche sollte in diesem Fall rund 110 m² nicht überschreiten.
- Es ist darauf zu achten, dass bei der Bezugnahme auf nachstehende Tabelle eine turnusmäßige Überprüfung der Daten notwendig ist, um stets die aktuelle Situation im Innenstadtzentrum Lehrte zu Grunde zu legen.

Tabelle 32: Analyse strukturprägender Betriebe im Innenstadtzentrum Lehrte

Hauptbranche Betrieb	Anzahl Betriebe	Ladenlokalgröße (in m ² VKF)										VKF Durchschnitt
		5 kleinste Betriebe					5 größte Betriebe					
		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	
Nahrungs- und Genussmittel	16	20	20	20	20	20	80	110	540	1.170	4.250	405
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	8	20	30	30	50			60	480	490	540	215
Blumen, zoologischer Bedarf	5	30	30	40	40						280	85
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	5	20	20	60						110	350	110
Bekleidung,	13	30	50	50	60	70	270	400	510	600	1.600	300
Schuhe/ Lederwaren	2	120									550	335
Pflanzen/ Gartenbedarf	0	-									-	-
Baumarktsortiment i.e.S.	0	-									-	-
GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör	5	20	40	70						130	320	115
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	3	30	40								200	90
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	2	60									180	120
Medizinische u. orthopädische Artikel/ Optik	8	20	20	30	40			50	100	160	180	75
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sichtschutz	0	-									-	-
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	1	-									450	450
Möbel	0	-									-	-
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	1	20									-	20
Neue Medien	5	30	70	80						110	1.300	320
Uhren/ Schmuck	3	40								50	50	45
Sonstiges	0	-									-	-

Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 08/2010

Literatur- und Quellenverzeichnis

Literatur und Handelsfachdaten

BBE Retail Experts Unternehmensberatung GmbH & Co. KG (2008): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2008. Köln

BBE (2000): Markt- und Standortuntersuchung des Einzelhandels in der Stadt Lehrte

Bertelsmann Stiftung (o. J.): Wegweiser Kommune, Bevölkerungsentwicklung Lehrte. Ohne Jahr

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

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

Beckmann, Ralf / Böcker, Mone / Lindemann, Maik / Nyhues, Jens (2007): Leitfaden Nahversorgung als Basis der Zentrenbildung. Aktuelle Modelle, Strategien und Konzepte gegen wegbrechende Handels- und Dienstleistungsnutzungen. Berlin

EHI Retail Institute (2005): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Ausgabe 2005/2006. Köln

EHI Retail Institute (2006): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Ausgabe 2006/2007. Köln

EHI Retail Institute (2007): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Ausgabe 2007/2008. Köln

EHI Retail Institute (2008): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des internationalen Handels. Schwerpunkt Deutschland, Österreich, Schweiz Ausgabe 2008/2009. Köln

gesa (1999): Einzelhandelsanalyse und konzeptionelle Empfehlungen mit besonderer Berücksichtigung des Zuckerfabrikgeländes

Hahn-Immobilien (2006): Real Estate Report 06. Ohne Ort

Hahn-Gruppe (2008): Real Estate Report Germany 2008/2009. Bergisch Gladbach

IfH Institut für Handelsforschung an der Universität zu Köln (2005): Branchendokumentation zum Betriebsvergleich Einzelhandel. Köln

Immobilien Zeitung (2008): Ausgabe 19/2008. Wiesbaden

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

Lebensmittelzeitung (2007): Ausgabe Nr. 13

Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung (ML), Referat Raumordnung und Landesentwicklung, Hrsg. (2008): Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (zitiert als LROP 2008)

Region Hannover (Hrsg.) (2005): Regionales Raumordnungsprogramm 2005 für die Region Hannover.

Region Hannover (Hrsg.) (2008): Schriften zur Stadtentwicklung, Einwohnerentwicklung 2007 bis 2015/ 2020, Prognosen für die Region, die Landeshauptstadt Hannover und die Städte und Gemeinden des Umlands, Band 102

Statistisches Bundesamt (2008): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2008. Wiesbaden

Stadt Lehrte: Bevölkerungszahlen; Stand: 31.12.2009

WABE-Institut (2007): Einzelhandel Branchendaten 2006. Berlin

Sonstige Quellen

Website HDE, abgerufen 15.04.2010: www.einzelhandel.de

Website Statistisches Bundesamt (Destatis), abgerufen 28.09.2007: www.destatis.de

Website Stadt Lehrte, abgerufen Februar 2010: www.lehrte.de

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Das hierarchisch abgestufte System zentraler Versorgungsbereiche (modellhaft)	6
Abbildung 2:	Modell einer inneren Differenzierung von räumlich-funktional geprägten Lagen innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches	9
Abbildung 3:	Versorgungskern, zentralörtlicher Bereich und Fachmarktstandorte in Lehrte (gem. RROP Region Hannover 2005)	13
Abbildung 4:	Erarbeitungsschritte Einzelhandelskonzept	18
Abbildung 5:	Lage in der Region: Nachbarstädte, wesentliche Verkehrswege, landesplanerische Zentralitätsstufen	23
Abbildung 6:	Siedlungsstruktur in Lehrte	24
Abbildung 7:	Verkaufsflächenbestand nach Warengruppen	28
Abbildung 8:	Einzelhandelsbestand nach Warengruppen und Lagebereichen	32
Abbildung 9:	Anhaltswerte für Einkaufsorientierung in Lehrte (Passantenbefragung)	34
Abbildung 10:	Kundenherkunft	37
Abbildung 11:	Vermisste Angebote in Lehrte	38
Abbildung 12:	Einkaufsverhalten der Passanten in Lehrte	40
Abbildung 13:	Gekaufte Sortimente im Innenstadtzentrum von Lehrte	41
Abbildung 14:	Weitere Gründe für den Besuch des Innenstadtzentrums von Lehrte	42
Abbildung 15:	Bewertung des Innenstadtzentrums aus Kundensicht	43
Abbildung 16:	Verkehrsmittelwahl für die Fahrt in das Innenstadtzentrum	44
Abbildung 17:	Nutzungskartierung des Innenstadtzentrums	47
Abbildung 18:	Innenstadtzentrum (Bestandsstruktur)	48
Abbildung 19:	Einzelhandelsangebot nach Verkaufsfläche im Innenstadtzentrum	50
Abbildung 20:	Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Innenstadtzentrum	51
Abbildung 21:	Kopplung zwischen dem Standort Burgdorfer Straße/ Neues Zentrum und dem Standort Zuckerfabrik	53
Abbildung 22:	Verkaufsflächenstruktur im Innenstadtzentrum	55
Abbildung 23:	Innenstadtzentrum (Bestandsstruktur mit Funktionalitätseinteilung)	57

Abbildung 24:	Zuckerfabrik _____	58
Abbildung 25:	Neues Zentrum, City Center, Burgdorfer Straße _____	59
Abbildung 26:	Nördliche Burgdorfer Straße _____	60
Abbildung 27:	Die Nahversorgungsstruktur im Überblick _____	64
Abbildung 28:	Bedeutung der Nahversorgungsbetriebe für die räumliche Nahversorgung mit kurzfristigen Bedarfsgütern in der Kernstadt von Lehrte _____	66
Abbildung 29:	Standortrahmenbedingungen der Nahversorgungsbetriebe in der Kernstadt von Lehrte _____	67
Abbildung 30:	Nahversorgungsstruktur in Ahlten _____	69
Abbildung 31:	Nahversorgungsstruktur in Arpke _____	70
Abbildung 32:	Nahversorgungsstruktur in Sieverhausen/ Hämelerwald _____	72
Abbildung 33:	Nahversorgungsstruktur in Immensen, Steinwedel, Aligse, Kolshorn und Röddensen _____	73
Abbildung 34:	Standorte in nicht integrierten Lagen in Lehrte _____	75
Abbildung 35:	Fristigkeitsstruktur der Standortbereiche in nicht integrierten Lagen in Lehrte nach Verkaufsfläche _____	77
Abbildung 36:	Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens _____	81
Abbildung 37:	Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Lehrte (in Varianten) _____	83
Abbildung 38:	Zentralitäten nach Sortimentsgruppen und die Ziel-Zentralität _____	85
Abbildung 39:	Übergeordnete Entwicklungszielstellung _____	91
Abbildung 40:	Methodik: Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen aus dem Bestand kommunaler städtebaulich-funktionaler Zentren _____	93
Abbildung 41:	Aktuell erkennbare Potenzialflächen zur Fortentwicklung des Innenstadtzentrums _____	96
Abbildung 42:	Räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept) _____	100
Abbildung 43:	Prüfschema für Neuansiedlungen/ Erweiterungen in der Kernstadt Lehrte _____	103
Abbildung 44:	Vorhaben- und Flächenbewertungen in der Lehrter Kernstadt _____	104
Abbildung 45:	Sonderstandorte für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel _____	111

Abbildung 46: Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive
Stadtentwicklungspolitik _____ 133

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)_____	8
Tabelle 2:	Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine _____	19
Tabelle 3:	Die Bevölkerungsverteilung in Lehrte _____	25
Tabelle 4:	Einzelhandelsbestand in Lehrte_____	27
Tabelle 5:	Einzelhandelsbestand nach Stadtteilen _____	29
Tabelle 6:	Strukturprägender Einzelhandelsbestand in den Ortsteilen von Lehrte _____	30
Tabelle 7:	Einzelhandelsstruktur nach städtebaulichen Lagebereichen _____	31
Tabelle 8:	Relevante Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Lehrte _____	36
Tabelle 9:	Vermisste Angebote in Lehrte im Detail _____	39
Tabelle 10:	Angebotsstruktur des Zentrums in Lehrte_____	45
Tabelle 11:	Die fünf größten Einzelhandelsbetriebe im Innenstadtzentrum ____	52
Tabelle 12:	Anzahl der Betriebe nach Hauptbranche im Innenstadtzentrum __	54
Tabelle 13:	Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Lehrte gesamt _____	62
Tabelle 14:	Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Lehrter Kernstadt_____	65
Tabelle 15:	Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Ahlten _____	68
Tabelle 16:	Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) in Arpke_____	69
Tabelle 17:	Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) in Sievershausen/ Hämelerwald_____	71
Tabelle 18:	Strukturdaten der bestehender Standorte in nicht integrierter Lage in Lehrte_____	76
Tabelle 19:	Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Lehrte_____	86
Tabelle 20:	Entwicklungsrahmen für üblicherweise zentrenrelevante Sortimente _____	89
Tabelle 21:	Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Innenstadtzentrum ____	94
Tabelle 22:	Kurzcheck aktuell erkennbarer Potenzialflächen _____	97

Tabelle 23:	Kurzcheck: Flächen- und Vorhabenbewertungen im Rahmen des Konzepts _____	105
Tabelle 24:	Empfehlungen zur Nahversorgung in Arpke _____	106
Tabelle 25:	Empfehlungen zur Nahversorgung in Immensen _____	106
Tabelle 26:	Empfehlungen zur Nahversorgung in Sievershausen/ Hämelerwald _____	107
Tabelle 27:	Empfehlungen zur Nahversorgung in Ahlten _____	107
Tabelle 28:	Empfohlene gesamtstädtische Standortprioritäten für den nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevanten Einzelhandel _____	112
Tabelle 29:	Entwicklungsempfehlungen für die ergänzenden Standortbereiche in Lehrte _____	113
Tabelle 30:	Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten __	116
Tabelle 31:	Sortimentsliste für die Stadt Lehrte („Lehrter Liste“) _____	117
Tabelle 32:	Analyse strukturprägender Betriebe im Innenstadtzentrum Lehrte _ II	

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 Vertriebschienen 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 öffentlich-rechtlichen 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 sind. Ein Betrieb wird dem Einzelhandel zugerechnet, wenn die Wertschöpfung der Einzelhandelstätigkeit 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 verkauft. 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

Spezialisierte und branchengebundene Einzelhandelsbetriebe, die sich durch eine große Sortimentstiefe und unterschiedliches Preis- und Qualitätsniveau auszeichnen. Die Verkaufsfläche liegt meistens deutlich unter 800 m². 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 Betrieben mit niedrigem bis mittlerem Preisniveau. Die Standorte sind meist autokundenorientiert, davon einige Sortimente innenstadtnah (Drogerien), andere isoliert in gewachsenen oder geplanten Zentren. Verkaufsfläche > 800 m². Je nach Typ des Fachmarktes sind verschiedene Größenordnungen üblich (z. B. Drogeriefachmärkte mit ca. 800 m², Elektrofachmarkt 2.000 - 4.000 m² (z. B. Saturn), Baumarkt 2.000 - 15.000 m², Möbelmarkt bis zu 50.000 m²).

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 Einzelhandelsbetrieben, 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 (Fabrikladen) 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.

Innenstadt

Das Gebiet einer Stadt, in dem sich die gesamtstädtisch und überörtlich bedeutsamen Institutionen konzentrieren. Der Begriff der Innenstadt ist in der Regel nicht mit demjenigen des Innenstadtzentrums (IZ) gleichzusetzen, da die Abgrenzung neben der baulichen Dichte und der Dichte der Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktionen auch die historische Entwicklung und Bedeutung von Zentrenbereichen berücksichtigt, weniger als der Begriff des IZ jedoch auf dem Einzelhandel beruht.

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 statistischen Zentrum.

Katalogschauraum

Kleinflächige Ausstellungsläden, in denen 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 m²

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 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 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 m², 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 integrierten Lage angesiedelt. Auch städtebauliche Kriterien wie bauliche Dichte oder Gestaltung sind für die Definition eines NVZ relevant.

SB-Warenhaus

Einzelhandelsbetrieb (großflächig) mit mindestens 3.000 m² 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 Kern-, Grund-, und Randsortiment.

Das Kernsortiment beinhaltet das eigentliche Sortiment z. B. Sanitärprodukte (Badewannen, Duschen, Toiletten) beim Sanitärhändler. Die Waren des Kernsortiments sollen die Rendite des jeweiligen Händlers sichern.

Mit dem Kernsortiment wird der Hauptumsatz der jeweiligen Filiale gemacht.

Das Grundsoriment ist das Sortiment, mit dem der größte Umsatz gemacht wird. Kern- und Grundsoriment können identisch sein, weichen bei einigen Unternehmen aber voneinander ab. Dies wäre der Fall, wenn der Sanitärhändler Leuchten ins Sortiment aufnimmt, die mehr Umsatz bringen als die Sanitärprodukte.

Beim Randsoriment 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.

Die Sortimentstiefe hängt proportional davon ab, wie viele Varianten eines Artikels ein Händler anbietet. Die Sortimentsbreite hängt proportional davon ab, wie viele verschiedene Warengruppen ein Händler führt.

Städtebaulich integrierte Lage (siL)

Als städtebaulich integrierte Lage (auch: sonstige integrierte Lage) werden diejenigen Siedlungsbereiche bezeichnet, die überwiegend in Wohnbereiche eingebettet sind. Die bauliche Dichte sowie die Dichte der Einzelhandelsnutzungen und sonstigen Funktionen reicht in dieser Lage nicht aus, diese Lage als zentraler Versorgungsbereich einzuordnen.

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.

Stadtteilzentrum (STZ)/ Ortsteilzentrum (OTZ)

Zum Stadtteil- bzw. Ortsteilzentrum zählen diejenigen sonstigen zentralen Bereiche 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 STZ/OTZ gegenüber dem Innenstadtzentrum allerdings als nachgeordnet zu bewerten. Da ein STZ/OTZ zu den zentralen Versorgungsbereichen zählt, ist es ein Schutzgut im Sinne des Städtebaurechts. Ein Stadtteil- oder Ortsteilzentrum ist nicht notwendiger Weise deckungsgleich mit einem historischen oder statistischen kommunalen Nebenzentrum.

Supermarkt

Verkauf des Lebensmittelvollsortiments inkl. Frischfleisch sowie Verkauf von Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs. Meist Selbstbedienung. Die Verkaufsflächen liegen zwischen 400 - 1.500 m², 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

Der Umsatz beschreibt die Absatzmengen eines Unternehmens, einer Branche, einer sonstigen Wirtschaftseinheit oder eines definierten Standortes innerhalb einer bestimmten zeitlichen Periode. Im vorliegenden Bericht wird der Umsatz in der Regel als monetärer Brutto-Jahresumsatz angegeben.

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 m²), 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 m², der Umsatz der Non-Food-Artikel macht i. d. R. mehr als 50 % aus.

Zentraler Versorgungsbereich

Zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen sämtliche städtebaulich-funktionalen Zentren (Innenstadtzentrum, Nebenzentren, Stadtteil- oder Ortsteilzentren, Nahversorgungszentren) einer Kommune. Der Begriff ist gleichbedeutend mit dem Schutzgut „zentraler Versorgungsbereich“ z.B.

nach § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO und ist damit gesetzlich begründeter Gegenstand der Bauleitplanung.

Zentralitätskennziffer

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