



Fortschreibung Nahversorgungs- und Einzelhandelskonzept für die Stadt Lehrte

3. Arbeitskreis am 01.02.2022

M.Sc. Humangeographie Benjamin Kemper

M.A. Regionalmanagement und Wirtschaftsförderung Mathias Dingerdissen



cima.

Inhalt

1: Rückblick Nahversorgungskonzept

2: Ergebnisse der Einzelhandelsanalyse

3: Ergebnisse der durchgeführten Befragungen und Interviews:

- Online-Bürger*innenbefragung
- Händler*innenbefragung
- Kundschaftsherkunftsbefragung
- Expertisegespräche

4: Ausblick: Weiterführende konzeptionelle Inhalte

1. Schritt: Nahversorgungskonzept

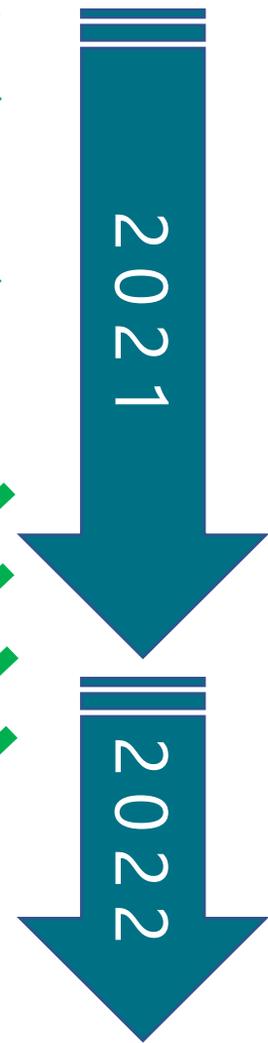
periodischer Bedarf

- Grundlagen ✓
- Nachfragesituation periodischer Bedarf ✓
- Bestandsanalyse periodischer Bedarf ✓
- Entwicklungspotenziale ✓
- Überprüfung Zentrenstruktur ✓
- Zwischenbericht ✓

2. Schritt: Einzelhandelskonzept

Periodischer und aperiodischer Bedarf

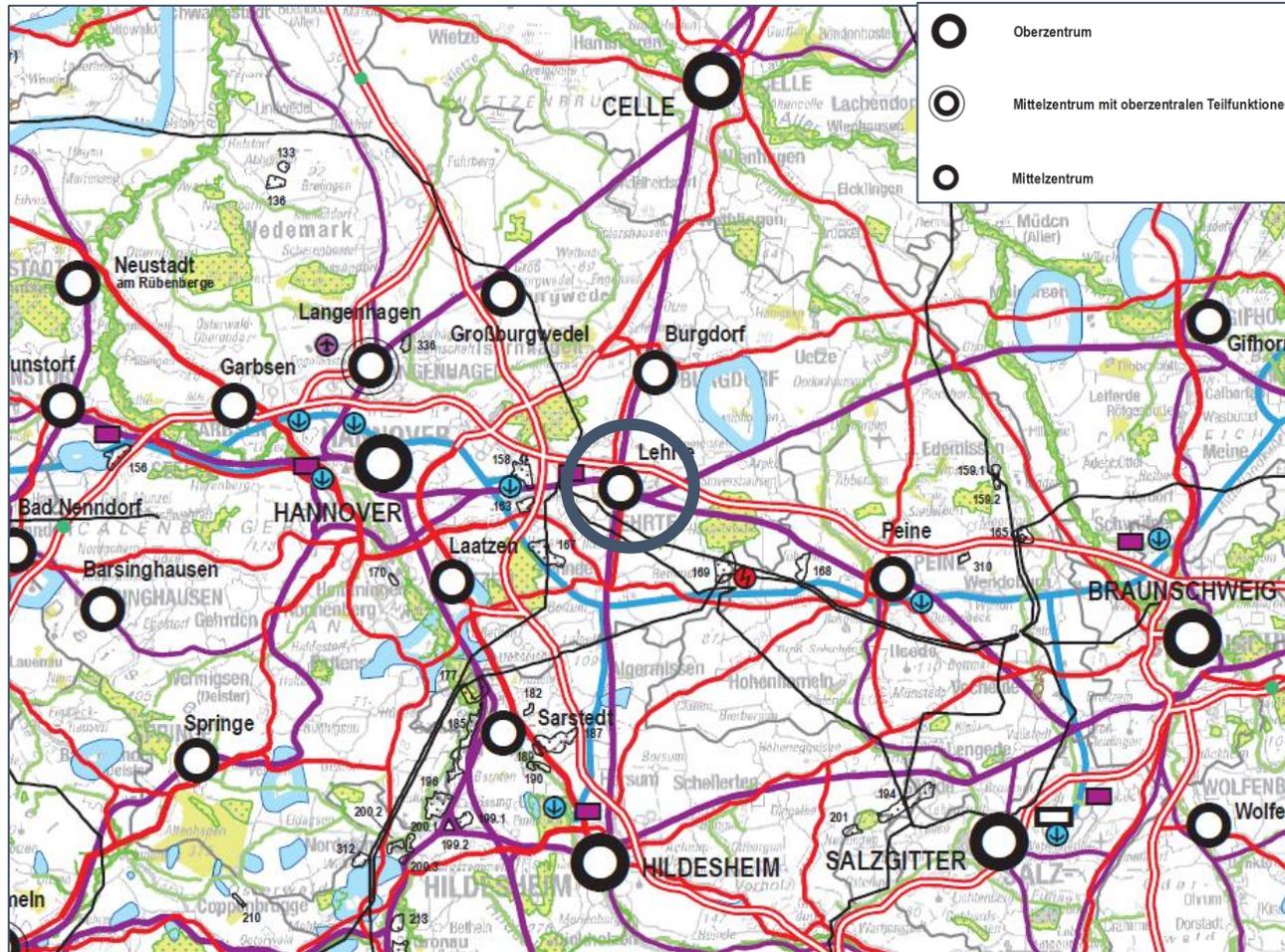
- Grundlagen ✓
- Bestandsanalyse aperiodischer Bedarf ✓
- Empirische Erhebungen ✓
- Nachfragesituation aperiodischer Bedarf ✓
- Entwicklungspotenziale
- Überprüfung Zentrenstruktur
- Endbericht



1: Rückblick Nahversorgungskonzept / Grundlagen

Thematische Einleitung

Lage & zentralörtliche Versorgungsfunktion



Ausschnitt LROP Niedersachsen 2017 – Anlage 2 Zeichnerische Darstellung
Bearbeitung: cima 2021: nach Bevölkerungsanzahl gewichtet

Zentraler Ort Lehrte:

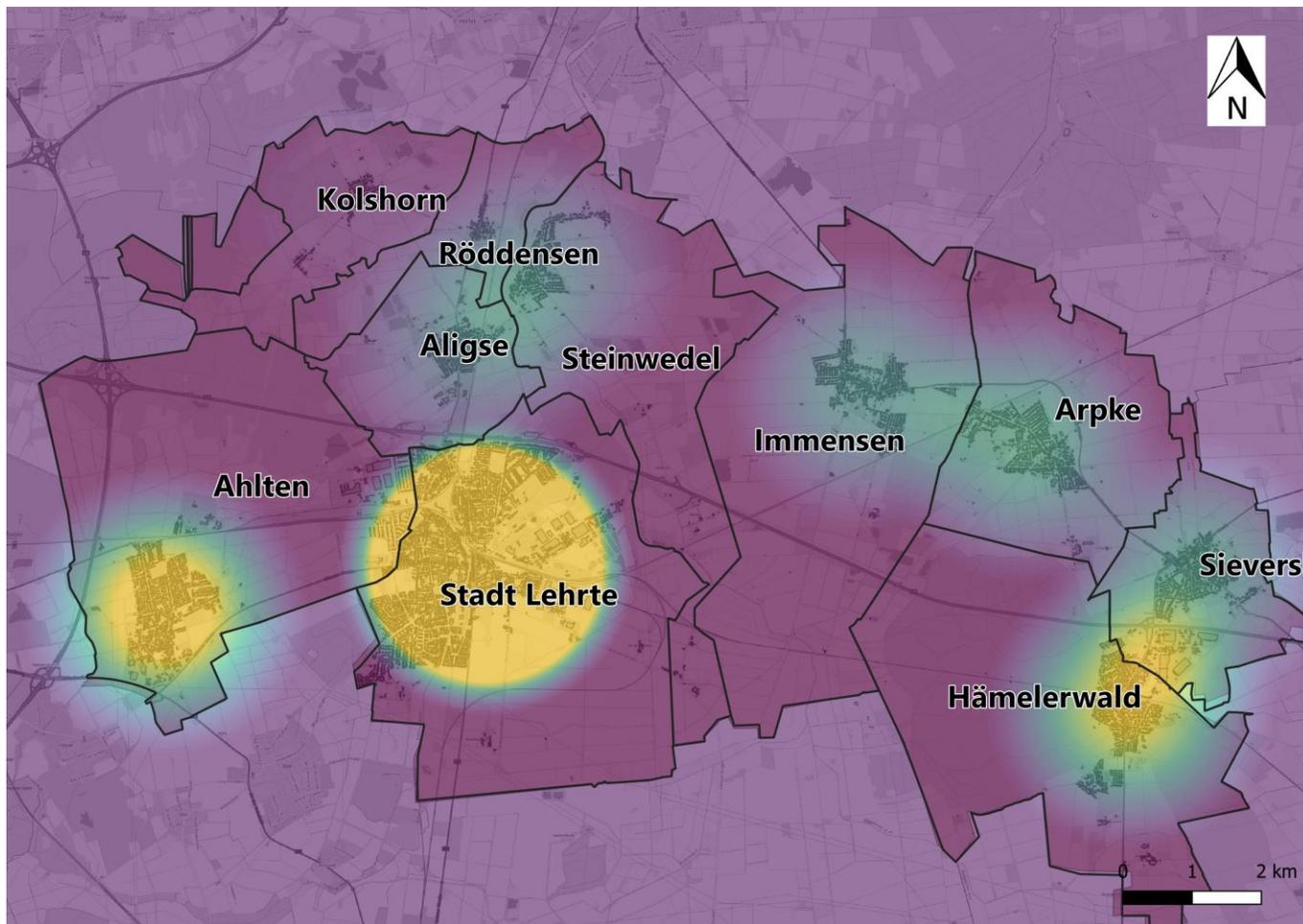
- Mittelzentrum in der Region Hannover
- Nächstes Oberzentrum: Stadt Hannover
- Umliegende Mittelzentren: u.a. Burgdorf, Peine, Laatzen

Versorgungsfunktion

- Lehrte hat im periodischen Bedarf zunächst eine Versorgungsfunktion für das eigene Stadtgebiet, im aperiodischen Bedarf für den mittelzentralen Verflechtungsbereich
- Periodisch: Sortimente mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus, u.a. Nahrungs- und Genussmittel
- Aperiodisch: Sortimente mit mittel- bis langfristigem Beschaffungsrhythmus, zum Beispiel Bekleidung, Unterhaltungselektronik

Nachfrageanalyse

Nachfragepotenzial – Lehrte als Wohnort

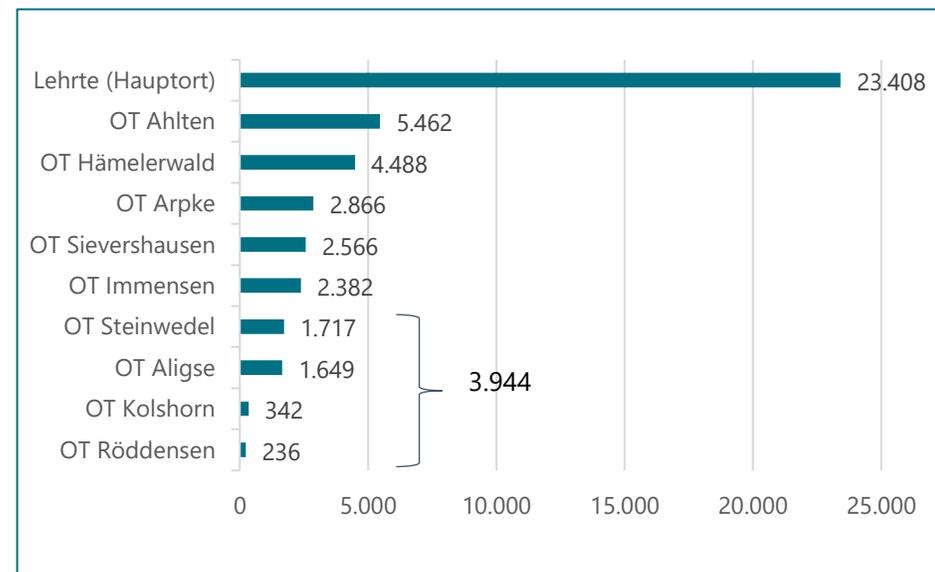


Kartengrundlage: WebatlasNI; Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen 2021

Bearbeitung: cima 2021: nach Bevölkerungsanzahl gewichtet

© 2021 LGLN

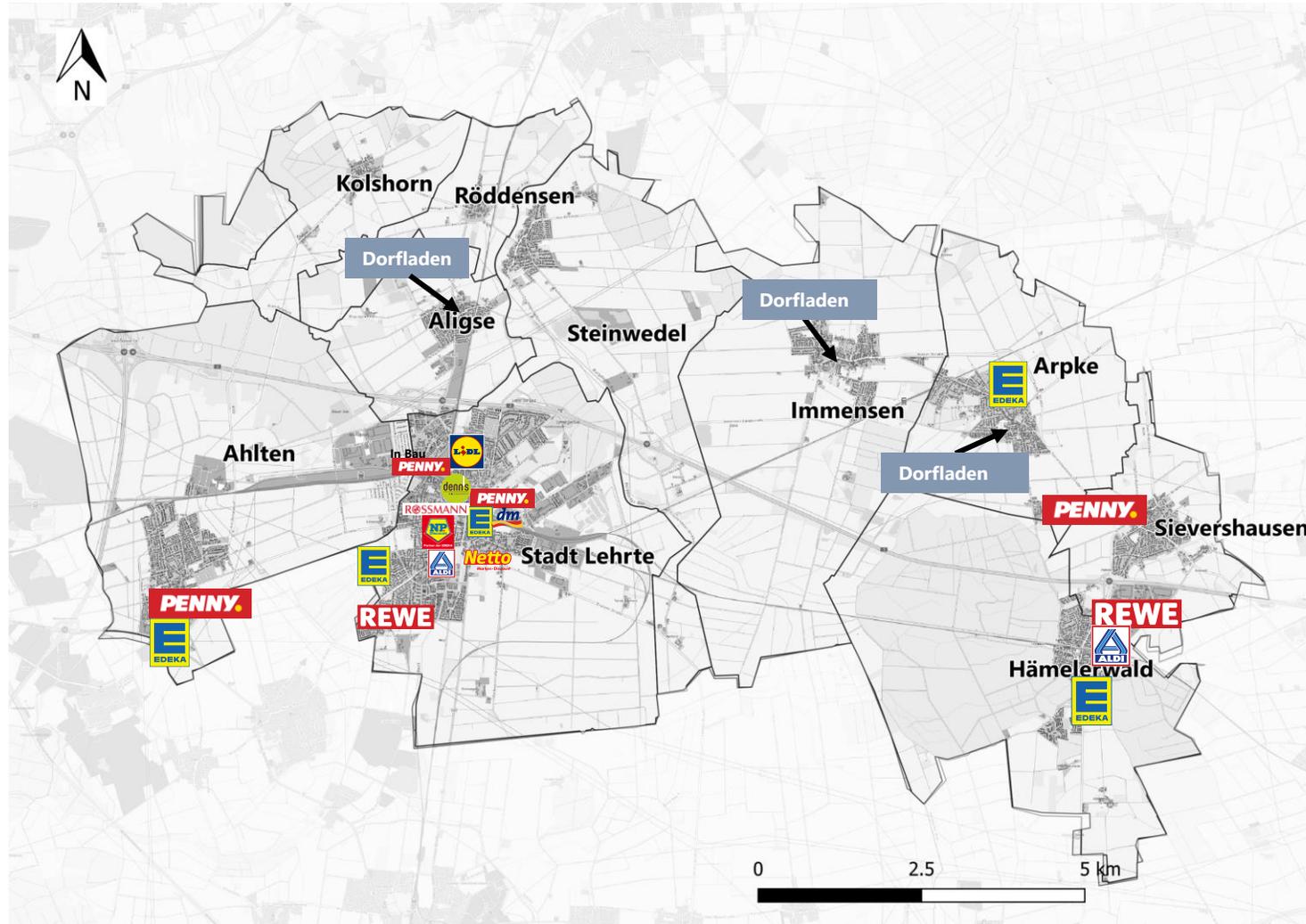
Einwohner* Lehrte gesamt: 45.116



- Der Bevölkerungsschwerpunkt ist die Kernstadt Lehrte. Rd. 48 % der Bevölkerung wohnen auch in den umliegenden Ortsteilen. Dies stellt die Herausforderung einer grundsätzlich flächendeckenden Nahversorgung dar.
- Die Bevölkerungsprognose für die Jahre 2020-2030 ** ist mit -0,6 % stabil.

Bestandsanalyse periodischer Bedarf

Nahversorgungsbetriebe und Drogeriemärkte



Bearbeitung: cima 2021

Kartengrundlage: WebatlasNI; Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen 2021 sowie Stadt Lehrte (Shapes)

© 2021



Fokus Nahversorgungsbetriebe:

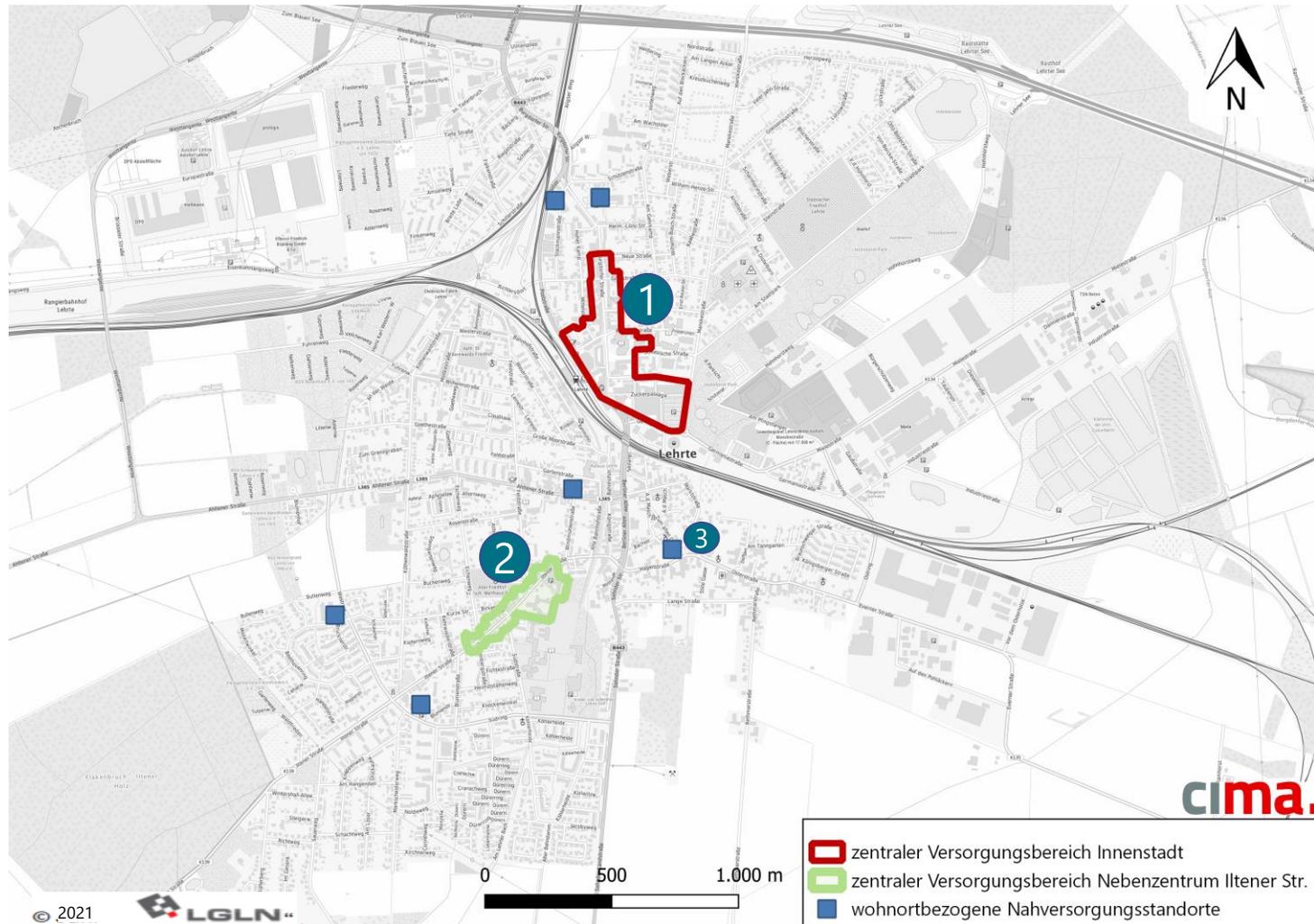
Betriebe mit Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete

- 7 Vollsortimenter, 9 Discounter und ein Bio-Markt wurden in Lehrte vorgefunden.
- Hierbei erfolgt eine vertiefte Betrachtung des großflächigen Einzelhandels.
- Alternative Nahversorgungsmöglichkeiten in ländlichen Räumen mit geringem Ansiedlungspotenzial (Dorfladen) sind ebenso zu nennen.
- Die beiden Drogeriemärkte dm und Rossmann befinden sich in der Kernstadt.

Zentrenstruktur Stadt Lehrte

Gesamtübersicht

Zentrenstruktur Kernstadt Lehrte 2021



Zentrenstruktur in der Kernstadt Lehrte:

- (1) zentraler Versorgungsbereich Innenstadt
- (2) zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Ilterer Straße
- (3) wohnnortbezogene Nahversorgungsstandorte

Nahversorgungskonzept

Ansiedlungsempfehlungen nahversorgungsrelevante Sortiment

	nahversorgungsrelevante Hauptsortimente	zentrenrelevante Hauptsortimente	nicht-zentrenrelevante Hauptsortimente
zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt	großflächig möglich ¹	großflächig möglich ¹ , prioritäre Ansiedlung	kleinflächig möglich
zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Ilterer Straße	großflächig möglich ¹	kleinflächig möglich	kleinflächig möglich
wohnotbezogene Nahversorgungsstandorte	großflächig möglich, wenn Kriterien der wohnortbezogenen Nahversorgung gem. LROP eingehalten ¹	keine Ansiedlung	ausnahmsweise möglich nach Einzelfallprüfung ¹
Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung (außerhalb des zentralen Ortes Lehrte)	Bestandssicherung für den zu versorgenden Bereich, moderate Erweiterungen im Rahmen der Bestandssicherung (erweiterter Bestandsschutz) möglich ²	keine Ansiedlung	ausnahmsweise möglich nach Einzelfallprüfung ¹
→ Thematisierung im Einzelhandelskonzept			
weitere Standortkategorien			
sonstige Wohn- und Mischgebiete in siedlungsstrukturell integrierter Lage	großflächig möglich, wenn Kriterien der wohnortbezogenen Nahversorgung gem. LROP eingehalten ¹	keine Ansiedlung	ausnahmsweise möglich nach Einzelfallprüfung ¹
Sonderstandorte	keine Ansiedlung ³	keine Ansiedlung ³	großflächig möglich ¹ prioritäre Ansiedlung
sonstige nicht-integrierte Lagen	keine Ansiedlung ³	keine Ansiedlung ³	ausnahmsweise zulässig nach Einzelfallprüfung ¹
Gewerbegebiete	keine Ansiedlung, da gewerblichen Nutzungen vorbehalten ³		

Generell ist zu beachten, dass die bestehenden Einzelhandelsbetriebe Bestandsschutz genießen. Darüber hinaus sollen den bestehenden Betrieben auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche grundsätzlich Modernisierungen und angemessene Verkaufsflächenenerweiterungen ermöglicht werden, sofern diese für einen zeitgemäßen Marktauftritt bzw. ein langfristiges Fortbestehen des Unternehmens erforderlich sind (erweiterter Bestandsschutz).

1) ggf. Verträglichkeitsuntersuchung erforderlich. Die Ziele und Grundsätze der Landesraumordnung sind zu beachten.

2) nach Kriterienprüfung gem. LROP zu Standorten mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung ggf. großflächig möglich

3) ausnahmsweise zulässig: Einzelhandel im Zusammenhang mit Kundendienst- oder Produktionsbetrieben (Direktvermarktung) mit deutlich untergeordneter, in jedem Fall aber kleinflächiger VKF zentrenrelevanter bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente

2: Ergebnisse der Einzelhandelsanalyse

CIMA Warengruppe	Nachfragepotenzial in Mio. €
Periodischer Bedarf insgesamt	129,1
Nahrungs- und Genussmittel	104,8
Gesundheit und Körperpflege	20,4
Zeitschriften, Schnittblumen	3,9
Aperiodischer Bedarf insgesamt	124,5
Bekleidung, Wäsche	23,6
Schuhe, Lederwaren	7,4
Bücher, Schreibwaren	4,6
Spielwaren, Hobbybedarf	3,1
Sportartikel, Fahrräder	9,3
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	22,0
Uhren, Schmuck	3,3
Optik, Akustik, Sanitätsartikel	7,8
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	3,8
Einrichtungsbedarf	18,3
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel	21,5
Einzelhandel insgesamt	253,7

Insgesamt besteht ein Nachfragepotenzial von 129,1 Mio. € im periodischen Bedarf in der Stadt Lehrte.



Hiervon entfallen 104,8 Mio. € auf die *Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel*, 20,4 Mio. € auf *Gesundheit und Körperpflege* sowie 3,9 Mio. € auf die Sortimente *Zeitschriften, Schnittblumen*.

Im aperiodischen Bedarf besteht ein Nachfragepotenzial von 124,5 Mio. € in der Stadt Lehrte.

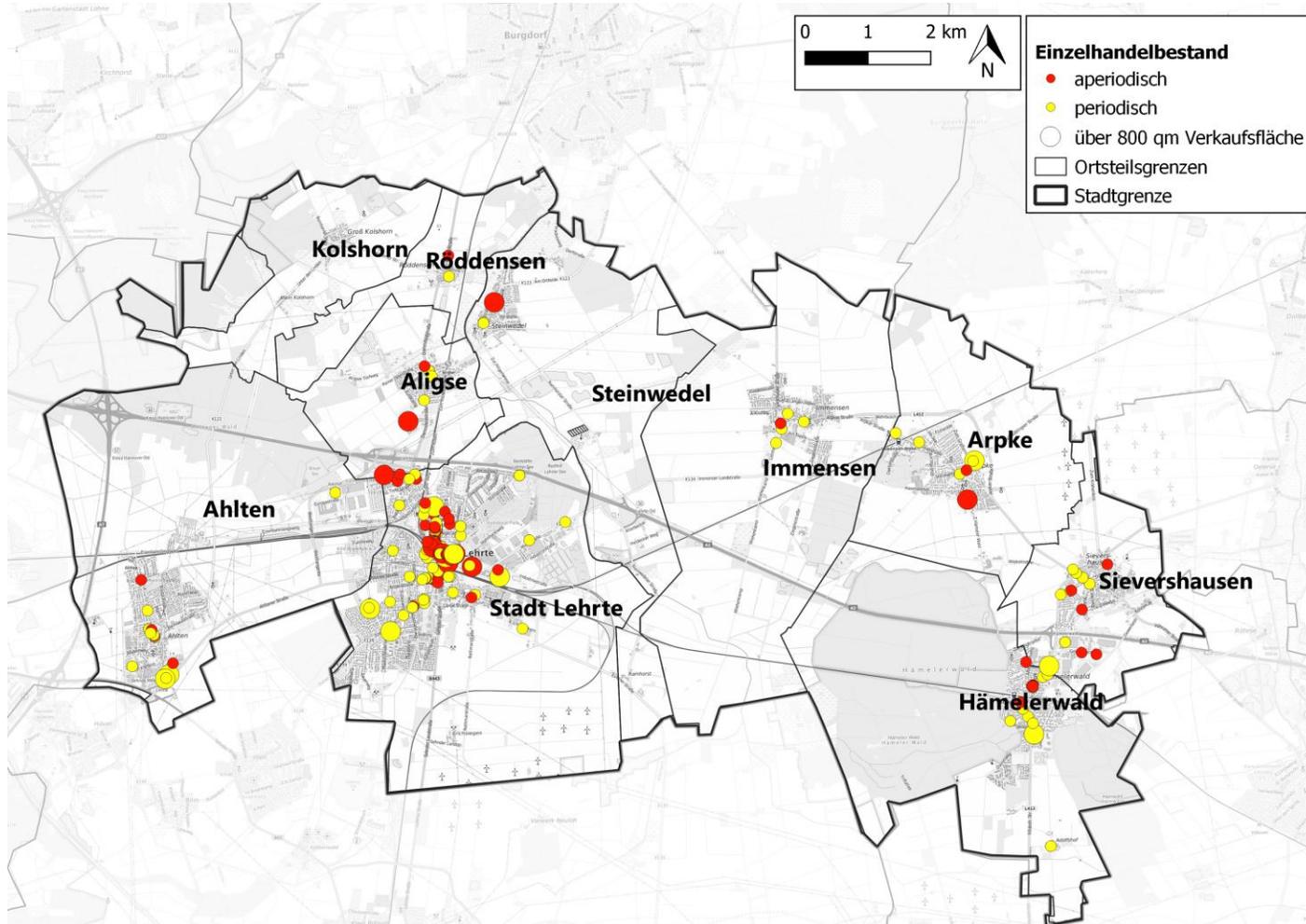


Hiervon entfallen 23,6 Mio. € auf die *Bekleidung und Wäsche*, 22 Mio. € auf *Elektroartikel, Unterhaltungselektronik* sowie 21,5 Mio. € auf die Sortimente *Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel*.

Quellen: Kaufkraftkennziffer: MB Research 2020, Bevölkerung: Stadt Lehrte 4.12.2020, Einwohnermeldestatistik

Bearbeitung: cima 2021

Anm.: Ausweisung stationärer Einzelhandel gem. Verbrauchsausgabenfortschreibung cima



Übersicht: Einzelhandel in Lehrte

- Insgesamt sind **194 Betriebe** im Stadtgebiet von Lehrte ansässig.
- Betriebe sind hauptsächlich in der **Kernstadt von Lehrte**, dort vor allem entlang der Burgdorfer Straße, im Neuen Zentrum sowie im Zuckerzentrum angesiedelt.
- In den **Ortsteilen** sind im **aperiodischen Bedarf** als strukturgebende Anbieter vor allem Arkadia (Arpke), Pferdesporthaus Loesdau (Aligse) sowie Bambus-Kultur (Steinwedel) zu nennen.
- Der Angebotsschwerpunkt der kommunalen **Nahversorgung** liegt in der Kernstadt von Lehrte.
- An den ländlichen Raum angepasste Anbieter sind vorhanden (Dorfläden Aligse, Immensen, Steinwedel).
- Vereinzelt bestehen **Versorgungslücken**

Bearbeitung: cima 2021
Kartengrundlage: WebatlasNI; Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen 2021 sowie Stadt Lehrte (Shapes)

© 2021 LGLN

CIMA Warengruppe	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Periodischer Bedarf insgesamt	113	25.390	130,9
Nahrungs- und Genussmittel	93	21.970	109,0
Gesundheit, Körperpflege	13	2.876	18,3
Schnittblumen, Zeitschriften	7	544	3,6
Aperiodischer Bedarf insgesamt	81	38.358	82,5
Bekleidung, Wäsche	15	5.370	17,1
Schuhe, Lederwaren	5	1.393	5,6
Bücher, Schreibwaren	8	1.013	3,2
Spielwaren, Hobbybedarf	3	511	1,5
Sportartikel, Fahrräder	6	2.580	5,3
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	7	2.170	12,4
Uhren, Schmuck	3	113	0,9
Sanitätsartikel, Optik, Akustik	8	582	4,7
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	3	2.188	2,8
Einrichtungsbedarf	8	3.913	4,6
Baumarktartikel, Pflanzen, Zooartikel	15	18.525	24,4
Einzelhandel insgesamt	194	63.748	213,4

Bearbeitung: cima 2021

Anzahl der Betriebe

- Von den 194 Betrieben sind 113 im periodischen Bedarf sowie 81 Betriebe im aperiodischen Bedarf verortet.
- Im periodischen Bedarf sind Betriebe *mit Nahrungs- und Genussmitteln* (93) im Hauptsortiment am häufigsten vertreten.
- Im aperiodischen Bedarf sind Betriebe mit den Hauptsortimenten *Baumarktartikel, Pflanzen und Zooartikel* (15) sowie *Bekleidung, Wäsche* (15) am häufigsten vertreten.

Verkaufsfläche

- Insgesamt rd. 63.748 qm Verkaufsfläche.
- Betriebe mit *Nahrungs- und Genussmitteln* (21.970 qm) sowie *Baumarktartikeln, Pflanzen, Zooartikeln* (18.525 qm) im Hauptsortiment weisen die größte VKF auf.

Umsatz

- Insgesamt erwirtschaften die 113 Betriebe mit periodischem Hauptsortiment einen Umsatz von rd. 130,9 Mio. €.
- Hauptwarengruppen sind *Bekleidung, Wäsche* und *Elektroartikel, Unterhaltungselektronik* sowie *Baumarkt Pflanzen, Zooartikel*; Die Warengruppe *Einrichtungsbedarf* ist wenig vertreten.

CIMA Warengruppe	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €	Nachfragevolumen in Mio. €	Handelszentralität in %
Periodischer Bedarf insgesamt	113	25.390	130,9	129,1	101
Nahrungs- und Genussmittel	93	21.970	109,0	104,8	104
Gesundheit, Körperpflege	13	2.876	18,3	20,4	89
Schnittblumen, Zeitschriften	7	544	3,6	3,9	92
Aperiodischer Bedarf insgesamt	81	38.358	82,5	124,5	66
Bekleidung, Wäsche	15	5.370	17,1	23,6	72
Schuhe, Lederwaren	5	1.393	5,6	7,4	76
Bücher, Schreibwaren	8	1.013	3,2	4,6	71
Spielwaren, Hobbybedarf	3	511	1,5	3,1	50
Sportartikel, Fahrräder	6	2.580	5,3	9,3	57
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	7	2.170	12,4	22,0	56
Uhren, Schmuck	3	113	0,9	3,3	26
Sanitätsartikel, Optik, Akustik	8	582	4,7	7,8	60
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	3	2.188	2,8	3,8	74
Einrichtungsbedarf	8	3.913	4,6	18,3	25
Baumarktartikel, Pflanzen, Zooartikel	15	18.525	24,4	21,5	114
Einzelhandel insgesamt	194	63.748	213,4	253,7	84

Bearbeitung: cima 2021

Nachfragepotenzial und Zentralität

- Insgesamt besteht ein Nachfragepotenzial von 253,7 Mio. € durch die Einwohner in der Stadt Lehrte.
 - Davon 129,1 Mio. € im periodischen Bedarf und 124,5 Mio € im aperiodischen Bedarf
- **Die Zentralität für die Stadt Lehrte im periodischen Bedarf beträgt 101 %.**
 - Die Zentralität im Sortiment *Gesundheit, Körperpflege* (insbesondere *Drogerie- und Parfümeriewaren*) zeigt Potenzial auf (89%).
- **Im aperiodischen Bedarf beträgt die Zentralität 66%**
 - Deutliches Potenzial besteht in den Warengruppen *Uhren, Schmuck* und *Einrichtungsbedarf* aber auch in den Warengruppen *Spielwaren, Hobbybedarf* und *Sportartikel, Fahrräder*.

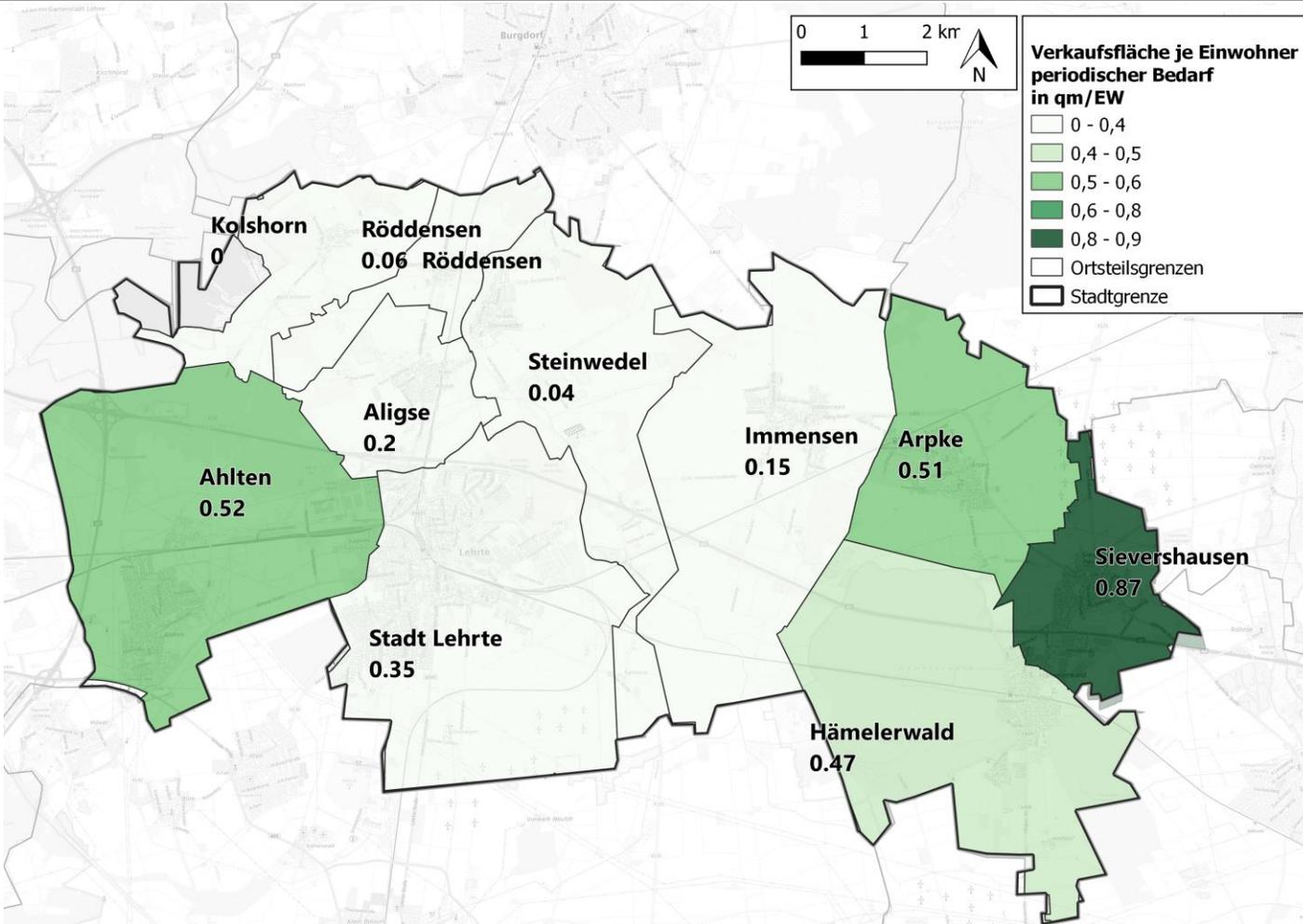


Insgesamt weist Lehrte eine Handelszentralität von 84% auf (Vergleich: 2011 = 87%; 2016 = 91%)

Bestandsanalyse periodischer Bedarf

Verkaufsflächenausstattung in qm/ EW – periodischer Bedarf

Verkaufsflächenausstattung periodischer Bedarf: Ø 0,35 qm / EW in der Stadt Lehrte



Bearbeitung: cima 2021

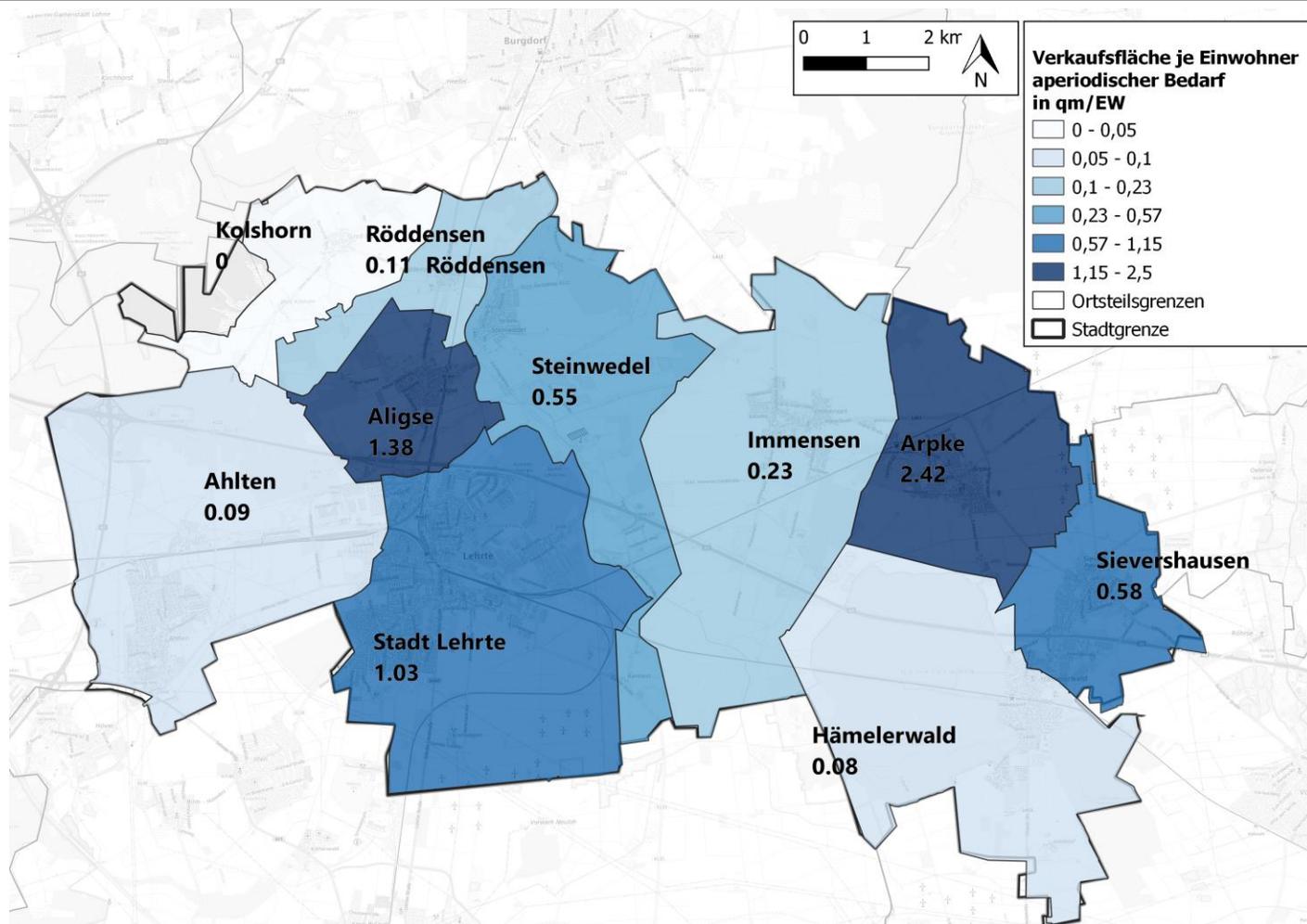
Kartengrundlage: WebatlasNI; Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen 2021 sowie Stadt Lehrte (Shapes)

© 2021



Bestandsanalyse aperiodischer Bedarf

Verkaufsflächenausstattung in qm/ EW – aperiodischer Bedarf



Verkaufsflächenausstattung aperiodischer Bedarf: Ø 0,72 qm/ EW in der Stadt Lehrte

- Hohe Ausstattungswerte je Einwohner sind in der Kernstadt Lehrte (1,03 qm/EW) sowie in Steinwedel (0,55 qm/EW) vorzufinden.
- Der Höchstwert von 2,42 qm/ EW in Arpke resultiert aus dem Angebot des Gartencenters Arkadia bei geringer Einwohnerzahl
- In Aligse resultieren die hohen Ausstattungswerte (1,38 qm/EW) aufgrund des Pferdesporthauses Loesdau bei geringer Einwohnerzahl
- Das Angebot in Ahlten, Hämelerwald, Röddensen und Kolshorn ($\leq 0,2$) stellt sich gegenüber der vorhandenen Bevölkerung eher gering dar.

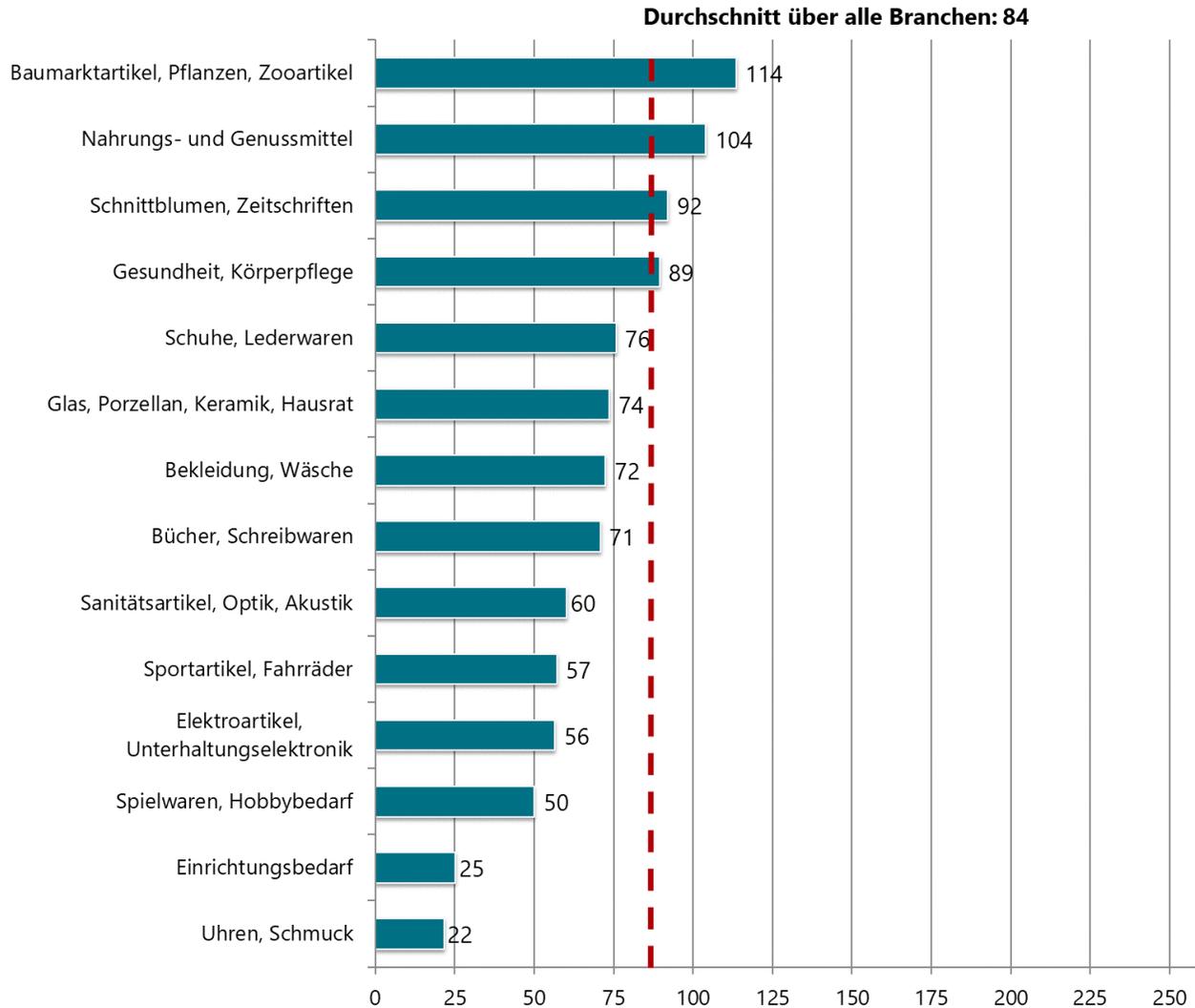
Bearbeitung: cima 2021

Kartengrundlage: WebatlasNI; Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen 2021 sowie Stadt Lehrte (Shapes)

© 2021 LGLN

2. Angebots- und Nachfrageanalyse

Einzelhandelszentralität nach Warengruppen



- Insgesamt ist eine für ein Mittelzentrum niedrige **Handelszentralität** von 84 % über alle Warengruppen festzustellen
- Einige Warengruppen bewegen sich über 100 %; per Saldo **Kaufkraftabflüsse** über alle Warengruppen hinweg
 - Höchste Zentralität wird bei *Baumarktartikeln, Pflanzen, Zooartikel* erreicht (114%), (Obi, Arkadia, Bambus-Kultur)
 - Niedrigste Zentralitätswerte bei *Einrichtungsbedarf* und *Uhren, Schmuck*
- Für ein Mittelzentrum ist ein breites Sortimentsangebot vorhanden
- Aufgrund der Lage zu Hannover ist die Anziehungskraft unterdurchschnittlich

2. Angebots- und Nachfrageanalyse

Analyseergebnisse Übersicht

Stadt Lehrte	2021
Anzahl Betriebe	194
Verkaufsfläche in qm	63.748
Umsatz in Mio. €	213,4
Flächenproduktivität in € / qm	3.348
Nachfragepotenzial in Mio. €	253,7
Zentralität in %	84
Zentralität periodisch in %	101
Zentralität aperiodisch in %	66
Einwohner*	45.116
Verkaufsfläche je Einwohner in qm	1,41
im periodischen Bedarf	0,56
im aperiodischen Bedarf	0,85
Umsatz je Einwohner in €	4.731
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer** in %	100,6

* Landesamt für Statistik Niedersachsen, 31.12.2021

** Michael Bauer Research GmbH 2020

← Für ein Mittelzentrum unterdurchschnittliche Zentralitätswerte, die aufgrund der Nähe zum Oberzentrum Hannover deutlich werden

← Hohe Ausstattungswerte je Einwohner sowohl im periodischen als auch im aperiodischen Bedarfsbereich

← Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer liegt in der Stadt Lehrte bei 100,6 und liegt damit leicht über dem bundesdeutschen Durchschnitt

3: Ergebnisse der durchgeführten Befragungen und Interviews

Sagen Sie uns Ihre Meinung zum Einzelhandel in Lehrte!

Welche Angebote gefallen Ihnen? Welche vermissen Sie?
Wo kaufen Sie ein? Was könnte man verbessern?



MACHEN SIE MIT!

bei unserer Befragung:

www.cima.de/umfrage/lehrte

Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Lehrte führt die cima im Auftrag der Stadt eine Online-Bürger*innenbefragung zum individuellen Einkaufsverhalten durch. Es werden persönliche Einschätzungen zu den Angeboten in der Stadt sowie zu Stärken und Schwächen einzelner Einzelhandelsstandorte erfragt. Durch Ihre Teilnahme helfen Sie mit, die Einkaufsmöglichkeiten in der Stadt Lehrte zu verbessern.



Stadt Lehrte in Zusammenarbeit mit CIMA Beratung + Management GmbH

Ein essenzieller Baustein für Erstellung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Lehrte ist die Beteiligung verschiedenster Akteursgruppen.

- Die Befragungsergebnisse der Einwohner*innen und Händler*innen Lehrtes dienen als Meinungsbild zu aktuellen und zukünftigen Entwicklung des Einzelhandels in Lehrte.
- Die Befragungen haben nicht den Anspruch von Repräsentativbefragungen.

Folgende Befragungen wurden durchgeführt:

- **Online- Bürgerbefragung** (16. August bis 20. September 2021)
Hauptaugenmerk lag auf dem Einkaufsverhalten, der Erreichbarkeit sowie dem Einzelhandelsangebot mit seinen Stärken, Schwächen und Verbesserungsmöglichkeiten.
- **Händler*innenbefragung** (16. August bis 20. September 2021)
Themenkomplexe Standortzufriedenheit, Geschäftsentwicklung und Umgang mit dem Onlinehandel standen im Fokus.
- **Kundschaftherkunftsbefragungen** (25. und 28. September 2021)
Befragungen geben Rückschlüsse auf das Einkaufsverhalten sowie das Lehrter Marktgebiet.



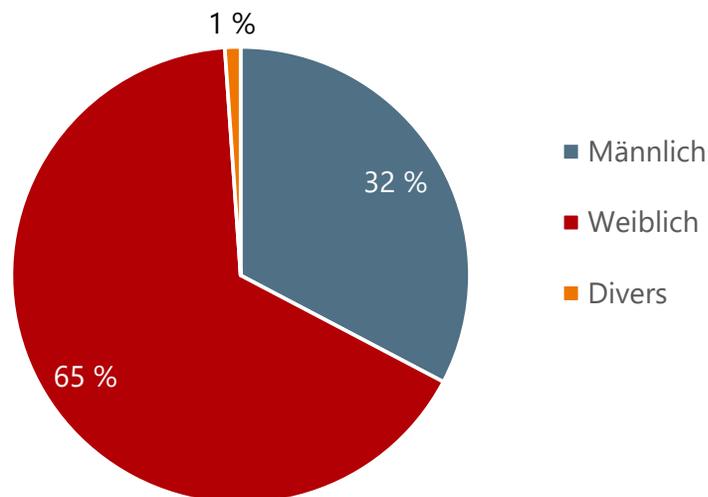
Quelle: unsplash.com/headway

Online-Befragung der Lehrter Bürger*innen

Allgemeine Kenndaten zur Befragung

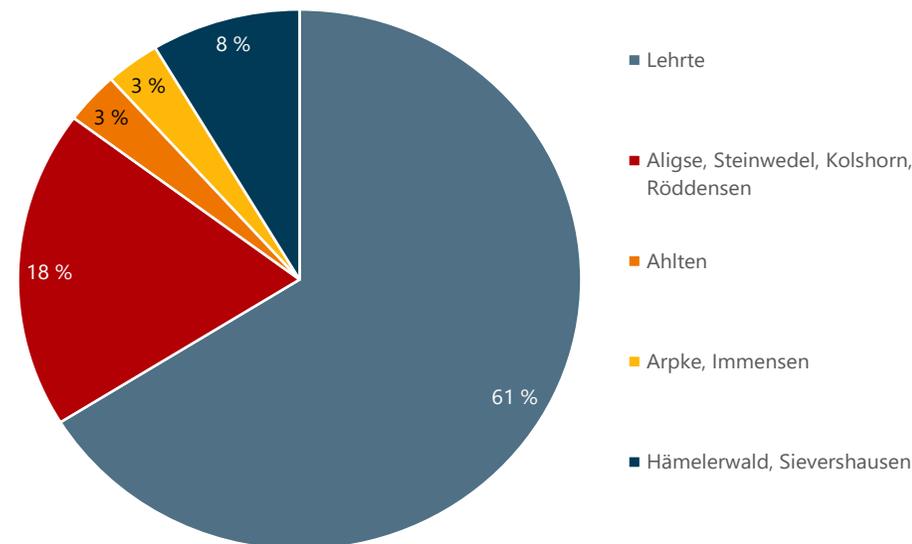
Welchem Geschlecht ordnen Sie sich zu?

(n = 279)

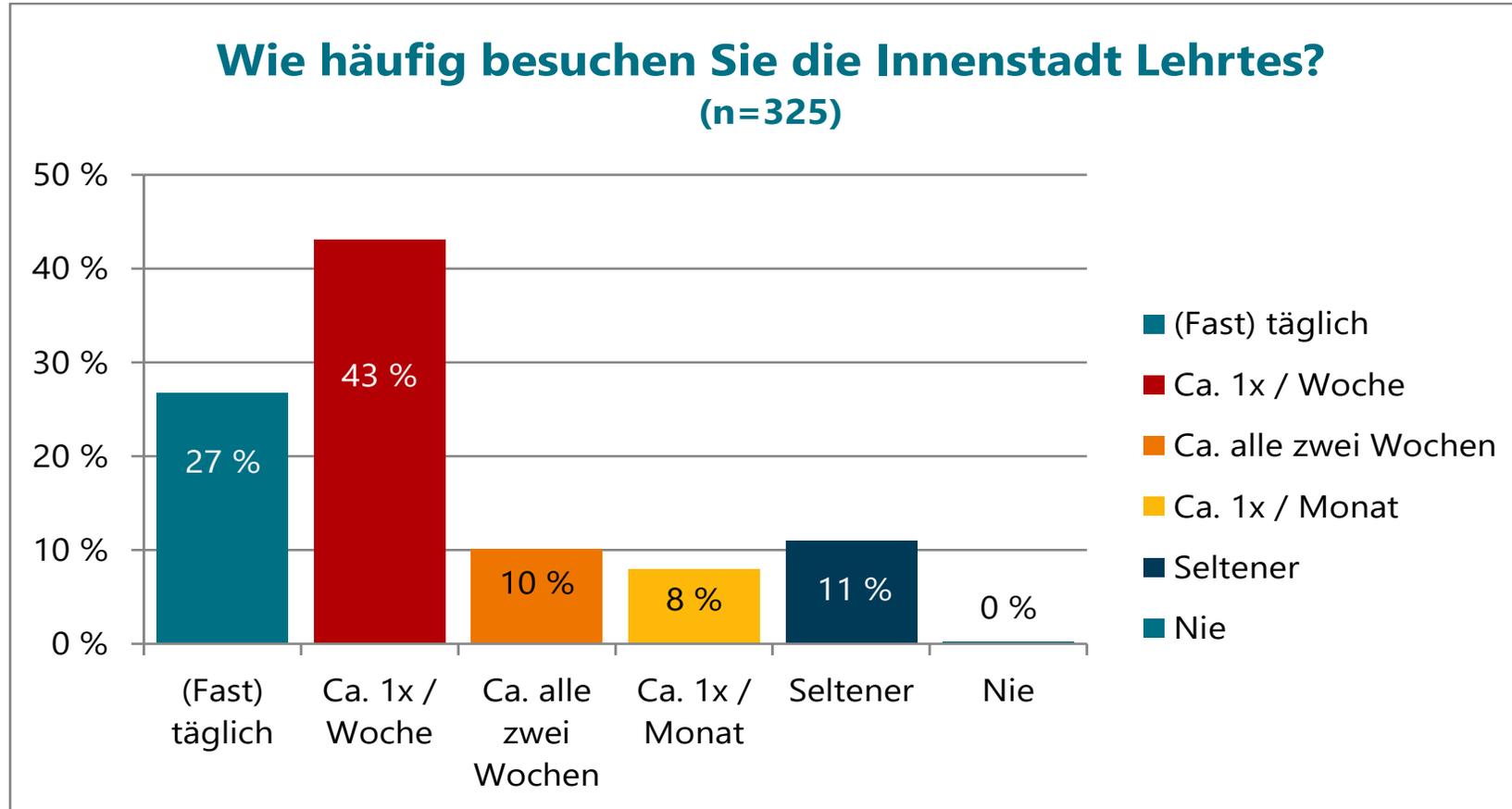


- Rund zwei Drittel der Befragten sind weiblich.
- 32 % der Befragten sind männlich.
- 1 % hat sich als divers zugeordnet.

Wo wohnen Sie? (n = 277)

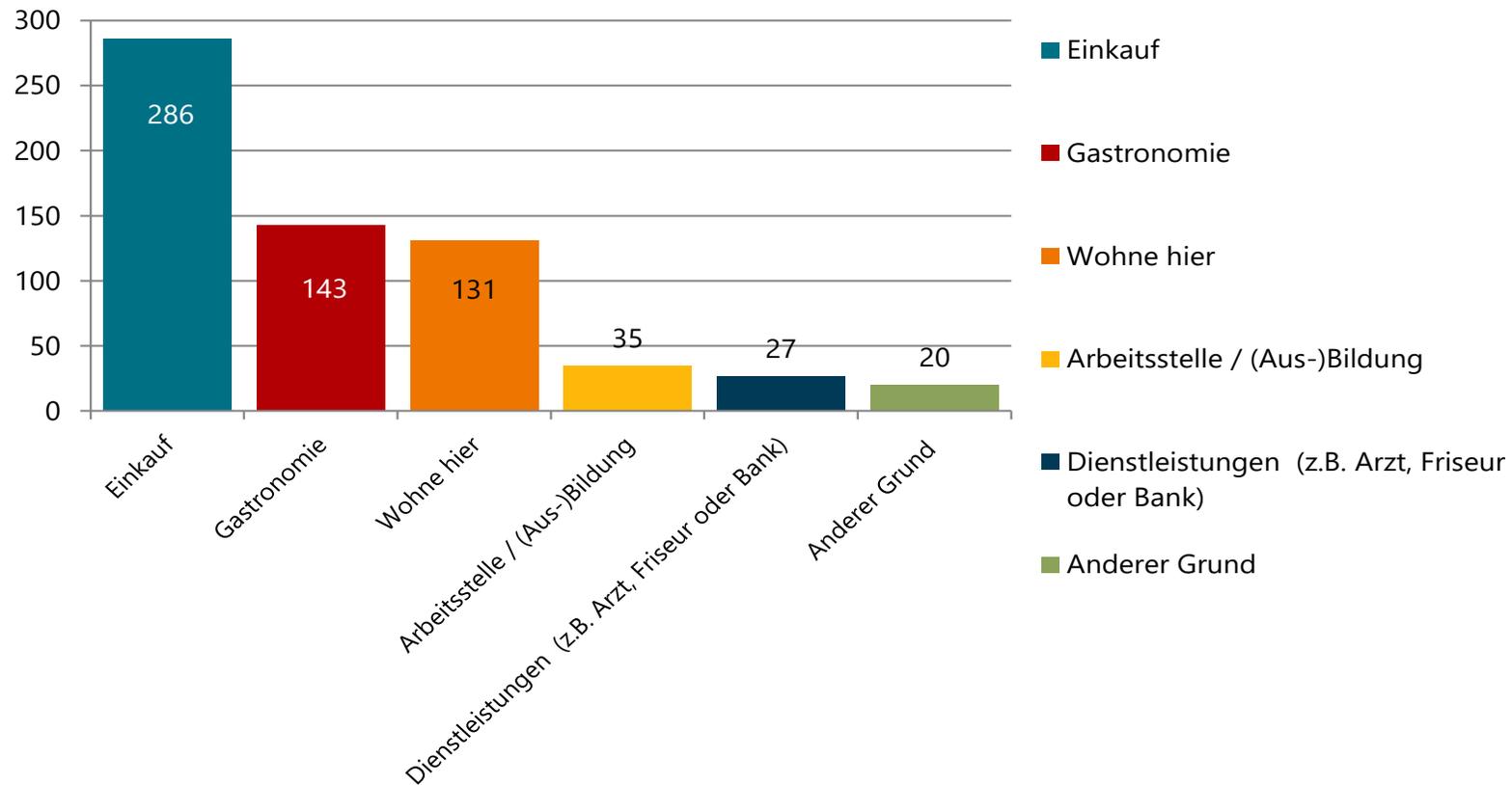


- Über die Hälfte der Befragten wohnt in der Stadt Lehrte.
- Knapp 20 % wohnen in Aligse, Steinwedel, Kolshorn oder Röddensen.
- Befragte aus Aligse, Steinwedel, Kolshorn und Röddensen sind, gemessen an der Gesamtbevölkerung der Ortsteile, leicht **überproportional** vertreten.
- Hingegen sind Teilnehmende aus den Ortsteilen Ahlten, Arpke, Immensen, Hämelerwald und Sievershausen bei der Befragung **unterrepräsentiert**.



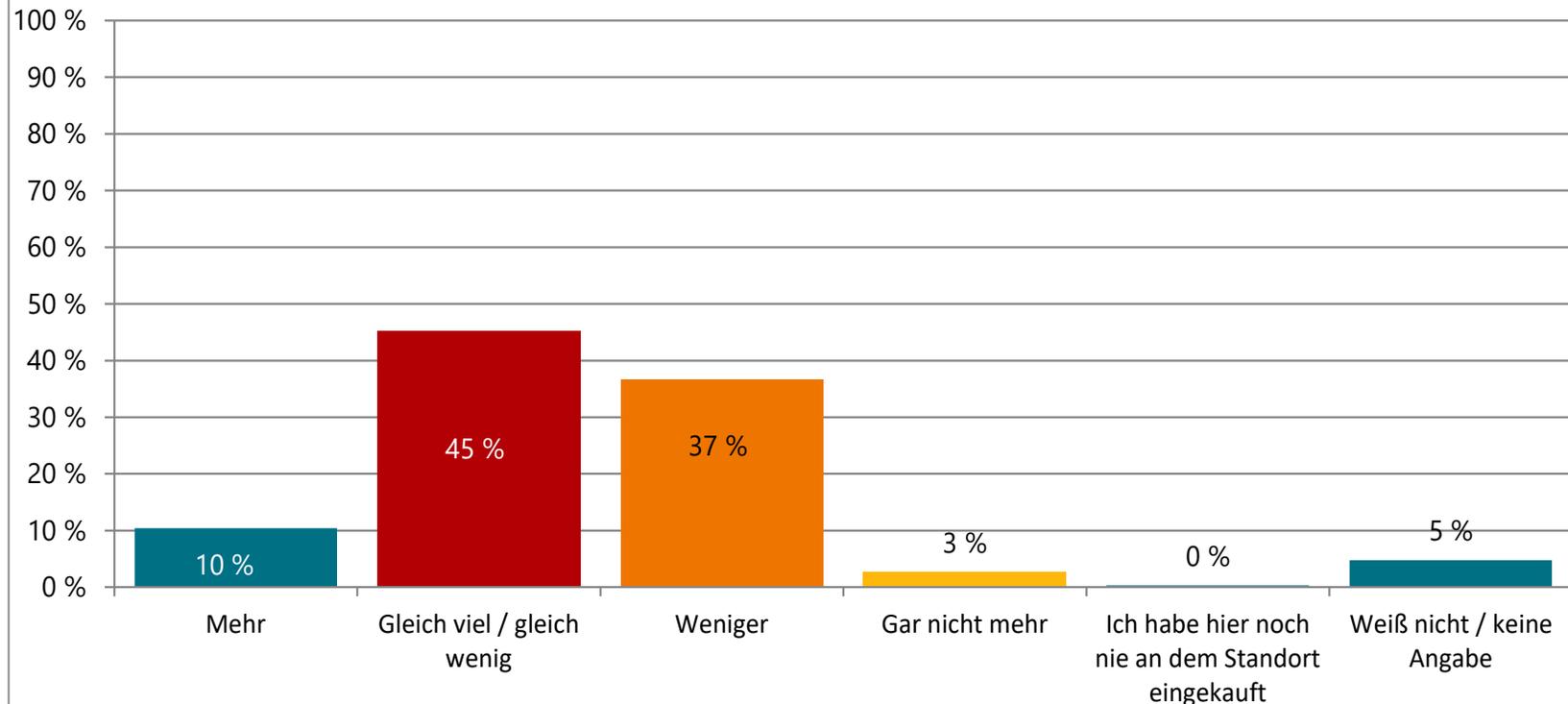
- Mehr als 70 % der Teilnehmenden besuchen die Innenstadt Lehrtes mindestens **einmal die Woche**.
- Ein Viertel besucht die Innenstadt sogar (fast) täglich.
- 11 % besuchen die Innenstadt seltener als einmal im Monat.

Was sind normalerweise die Gründe für Ihren Aufenthalt in der Innenstadt? Mehrfachnennungen möglich (n=324)



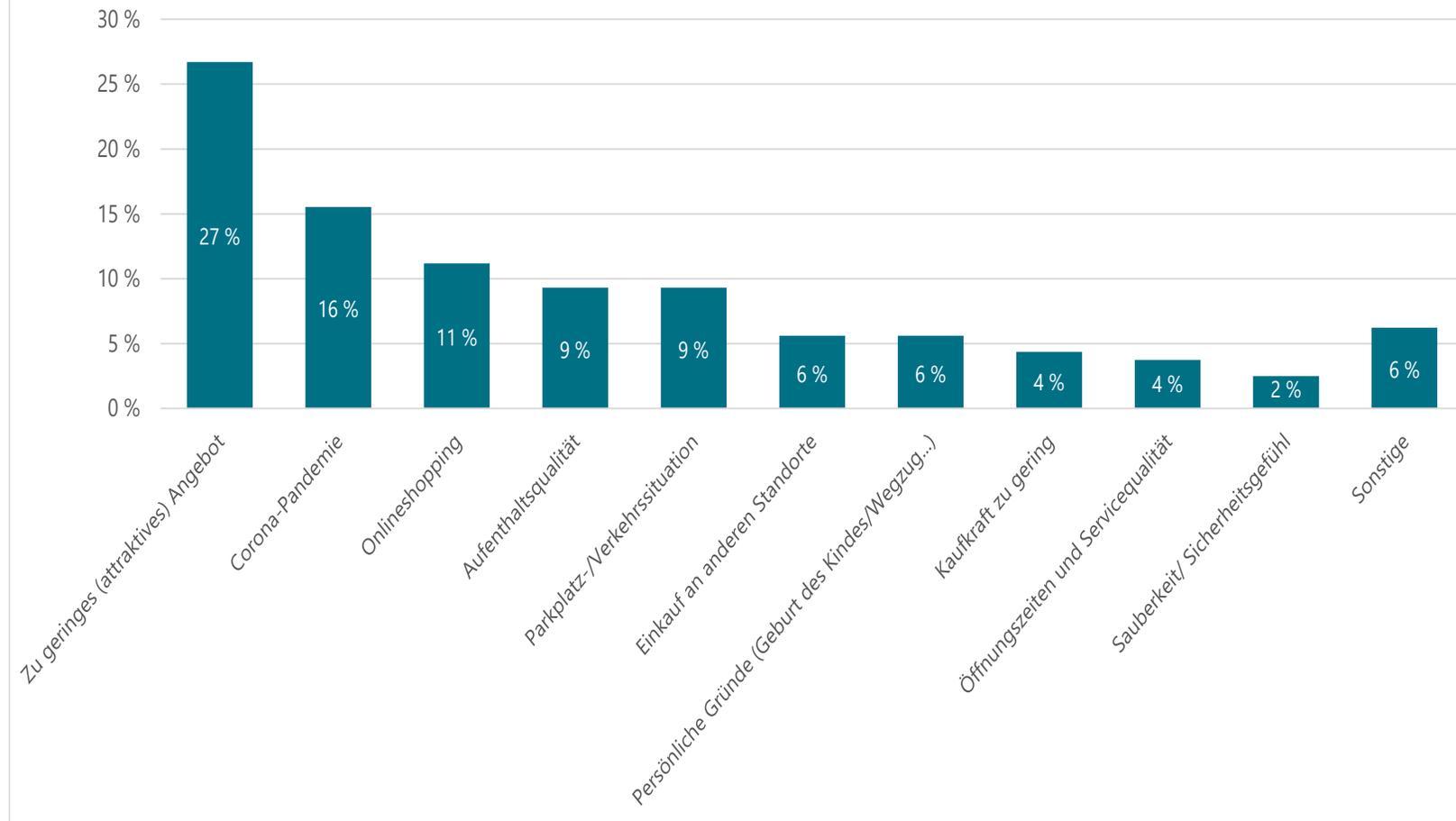
- Die Innenstadt Lehrtes ist für die Teilnehmenden vor allem ein Ort, an dem sie **einkaufen** und Gastronomieangebote in Anspruch nehmen.
- Die Befragten gaben an, aufgrund Ihres Wohnsitzes die Innenstadt zu besuchen.

Wenn Sie Ihr heutiges Einkaufsverhalten mit dem vor drei Jahren vergleichen, kaufen Sie dann heute mehr, gleich viel oder weniger in der Innenstadt ein?
(n = 336)



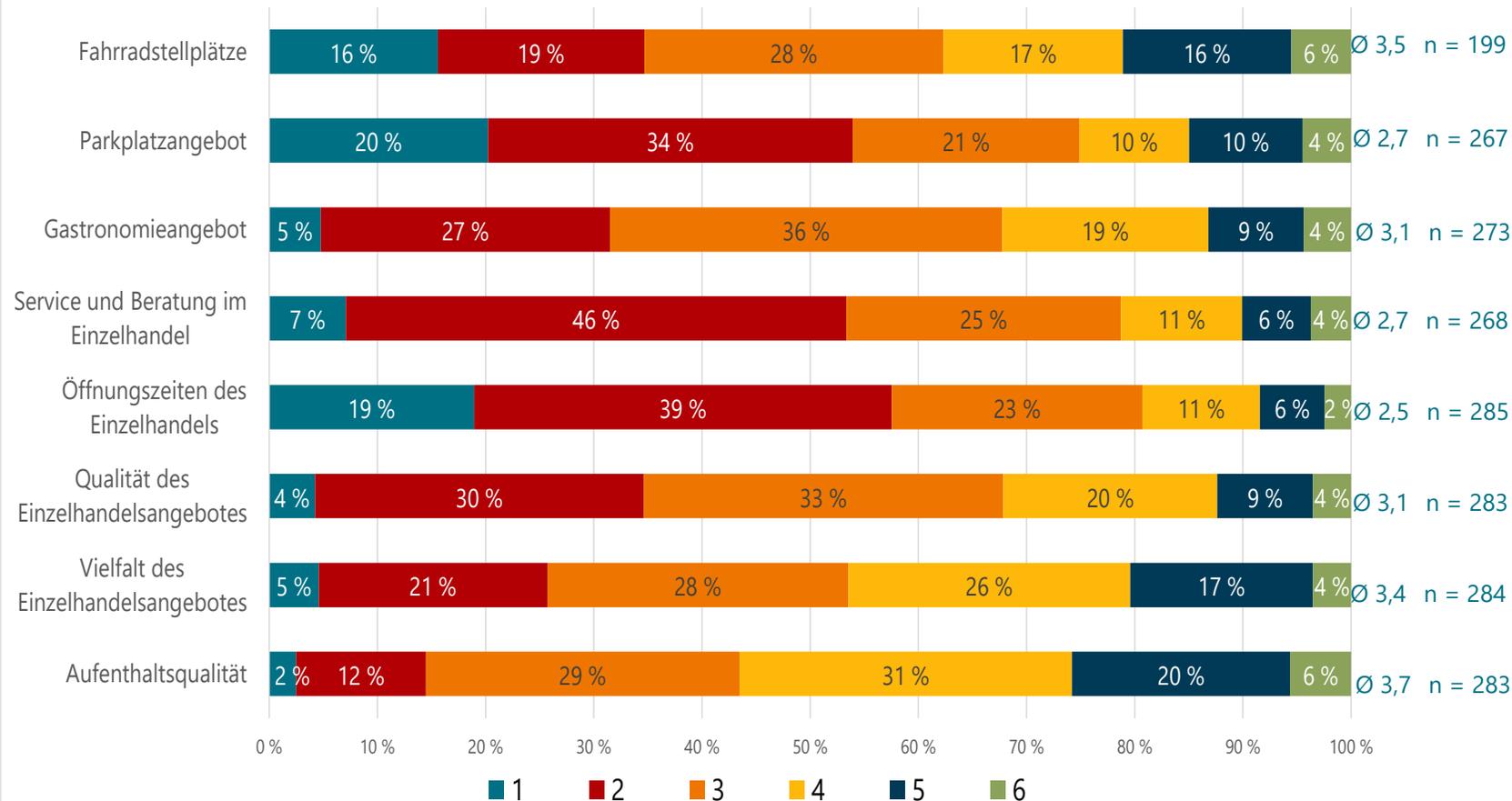
- Ein geringer Anteil der Befragten geht heute mehr als vor drei Jahren in die Lehrter Innenstadt zum Einkaufen.
- Für den größten Anteil der Befragten hat sich das Besuchsverhalten nicht geändert.
- **40% der Befragten kaufen heute weniger oder gar nicht mehr der Innenstadt ein.**

Gründe, weniger in der Lehrter Innenstadt einkaufen zu gehen
(n=115)



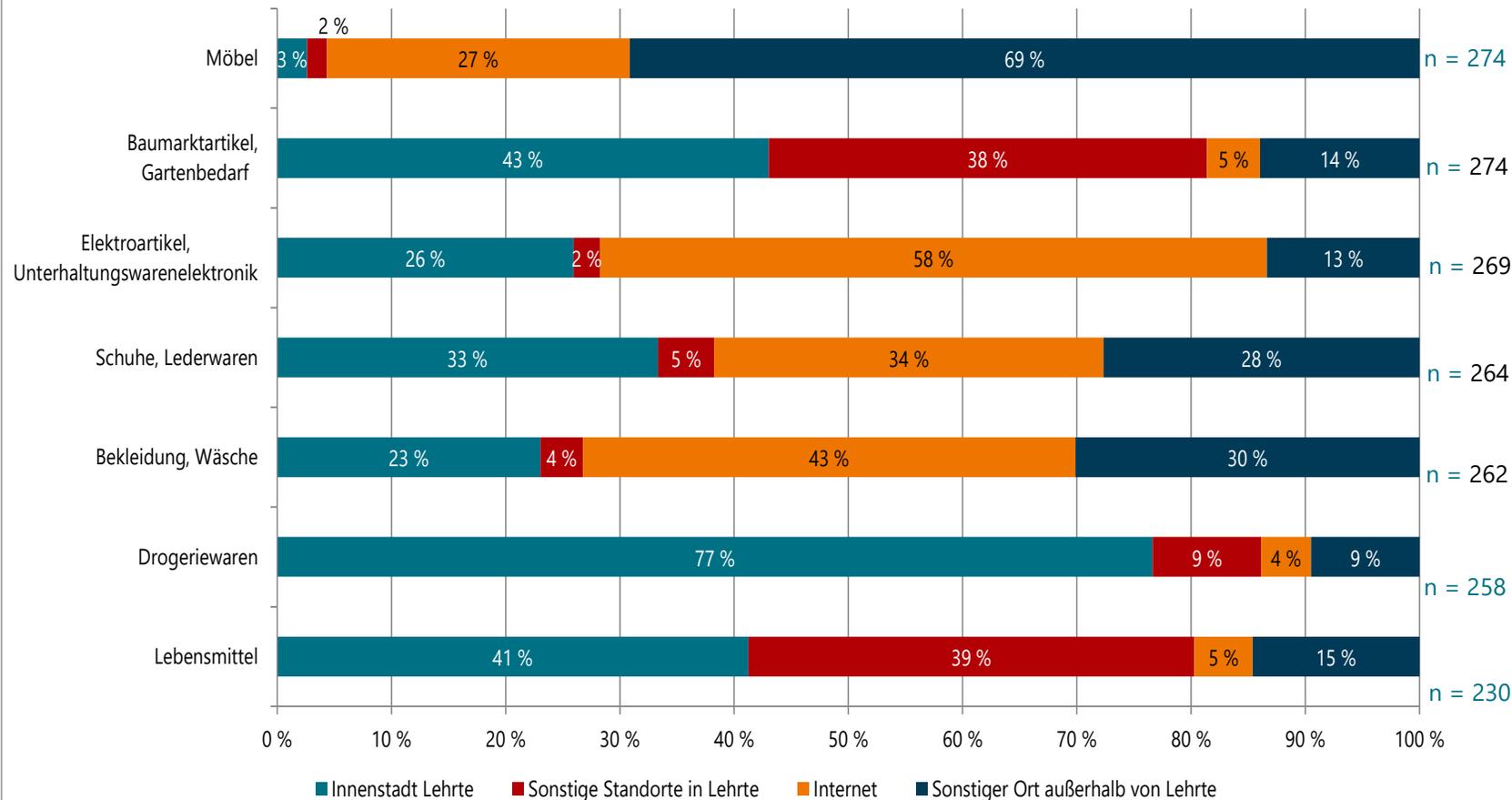
- Hauptgründe für die Befragten weniger in der Innenstadt einkaufen zu gehen, sind vor allem das **geringe oder unattraktive Angebot** sowie die **anhaltende Corona-Pandemie**.
- **Online-Shopping** sowie die mangelnde **Aufenthaltsqualität** und das **fehlende Parkplatzangebot/ Verkehrssituation** sind weitere Gründe für einen vernachlässigten Besuch.
- Öffnungszeiten und Servicequalität sowie Sauberkeit und Sicherheit stellen keine Gründe dar.

Bitte vergeben Sie für folgende Eigenschaften der Lehrter Innenstadt Schulnoten. (n = 284)



- Positiv wurde von den Befragten die **Öffnungszeiten** und der **Service/Beratung** im Einzelhandel sowie das **Parkplatzangebot** bewertet.
- Negativ wurde hingegen das Angebot an **Fahrradstellplätzen**, die **Qualität im Einzelhandel** sowie die **Aufenthaltsqualität** bewertet.

Wo kaufen Sie die folgenden Waren üblicherweise ein? Was ist Ihr Haupteinkaufsort (auch Internet)? (n = 274)



In der Innenstadt von Lehrte kaufen die Befragten von den angegebenen Sortimenten vor allem **Drogeriewaren**.

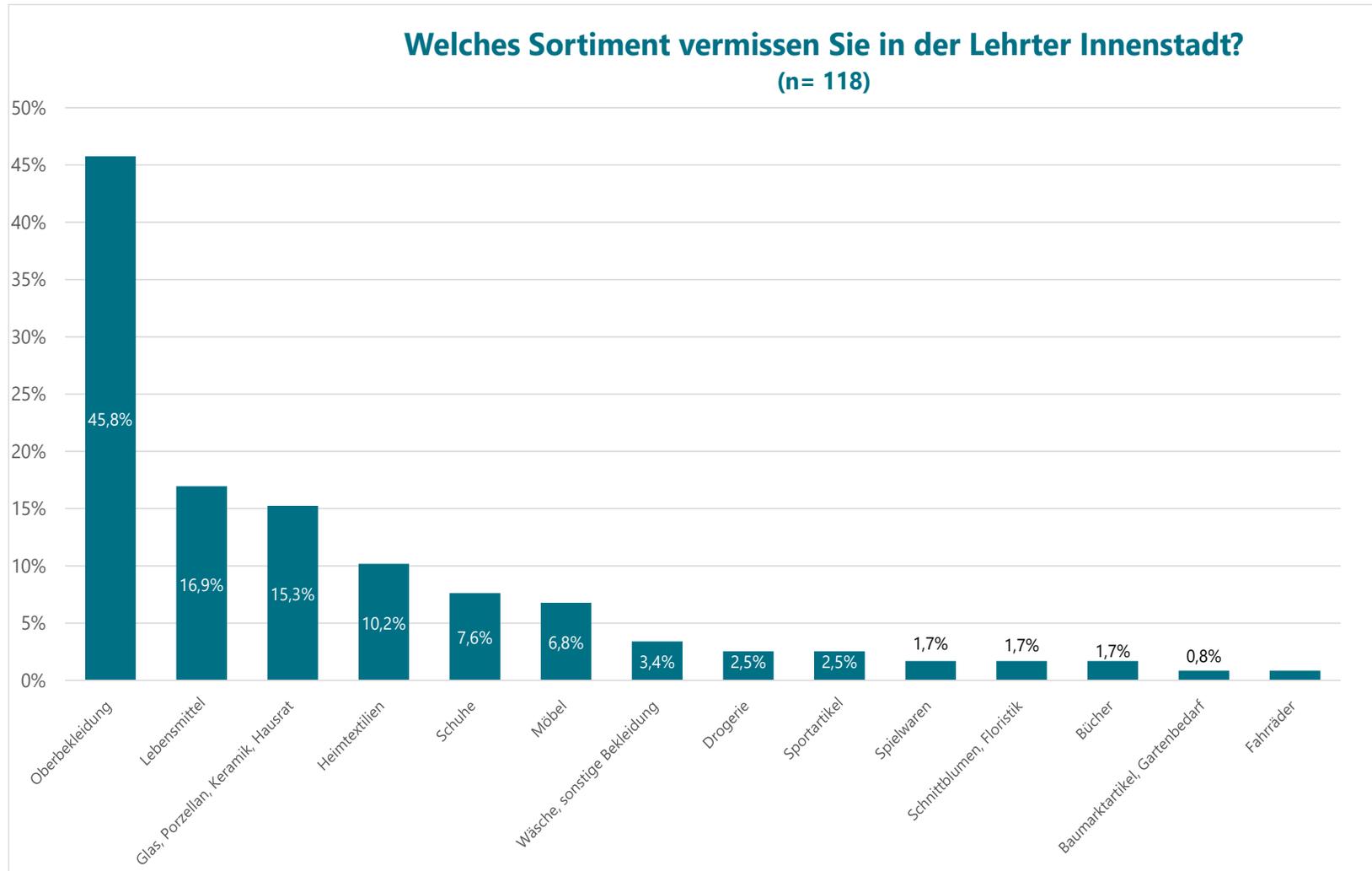
Baumarktartikel sowie **Lebensmittel** werden sowohl in der Innenstadt als auch im übrigen Stadtgebiet gekauft.

Elektroartikel sowie **Bekleidung/Wäsche** werden vor allem im Internet gekauft.

Außerhalb von Lehrte werden vor allem **Möbel** gekauft.

Sonstige Orte außerhalb von Lehrte (**Möbel**): Hannover, Burgdorf, (**Lebensmittel**): Burgdorf

Sonstige Standorte in Lehrte (**Lebensmittel**): Sehnde, Arpke



- Besonders **Oberbekleidung**, darunter junge Mode (10,2%), wird von den Befragten vermisst.
- **Hochwertige Lebensmittel** wie Bio- und nachhaltige Produkte (8,5%) sowie Feinkost (5%) wurden zudem als gewünschte Sortimente genannt.
- Haushaltswaren (11%), Stoff- und Bastelläden (10,2%) sowie ein Möbelmarkt (6,8%) sind weitere nennenswerte Wünsche.

2: Händler*innenbefragung

**Händler*innen-Befragung:
Sagen Sie uns Ihre Meinung zu
den Bedingungen in Lehrte!**



MACHEN SIE MIT!

bei unserer Befragung:

www.cima.de/umfrage/haendler-lehrte

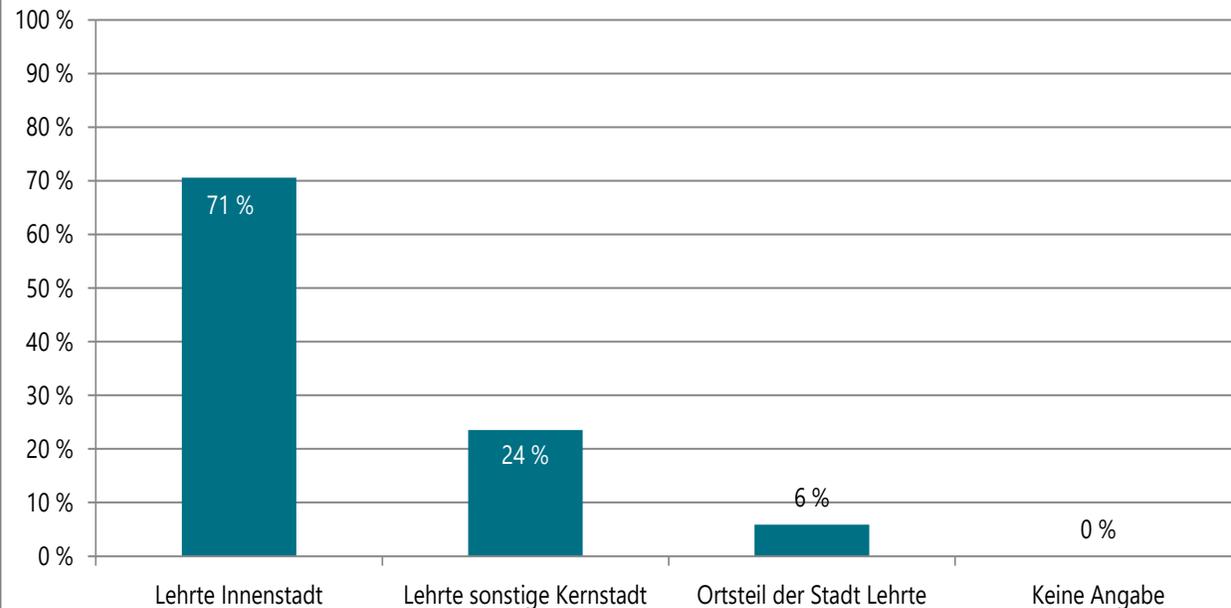
Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lehrte führt die CIMA Beratung + Management GmbH im Auftrag der Stadt eine Händler*innenbefragung durch. In den letzten Jahren haben sich die Rahmenbedingungen u. a. durch intensivere Digitalisierungsprozesse im Handel geändert und der Online-Handel hat weiter an Bedeutung gewonnen. Um zu erfahren, wie zufrieden Sie als lokale Handelsunternehmen mit dem Standort in der Stadt Lehrte sind und mit den Rahmenbedingungen umgehen, möchten wir Sie herzlich einladen, an dieser Befragung teilzunehmen. Aus den Ergebnissen der Befragung lassen sich unter anderem Handlungserfordernisse sowie wichtige Hinweise zur Förderung des Handels ableiten.



Stadt Lehrte in Zusammenarbeit mit CIMA Beratung + Management GmbH

Wo ist der Standort Ihres Betriebes in Lehrte?

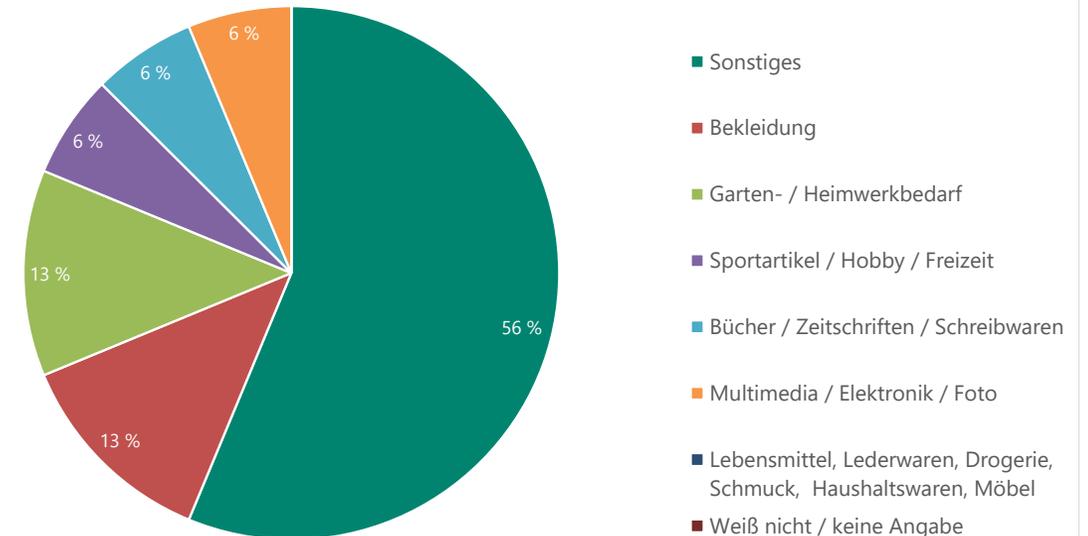
(n = 17)



- Die Standorte der befragten Händler*innen befinden sich in der Kernstadt oder im weiteren Stadtgebiet Lehrtes .

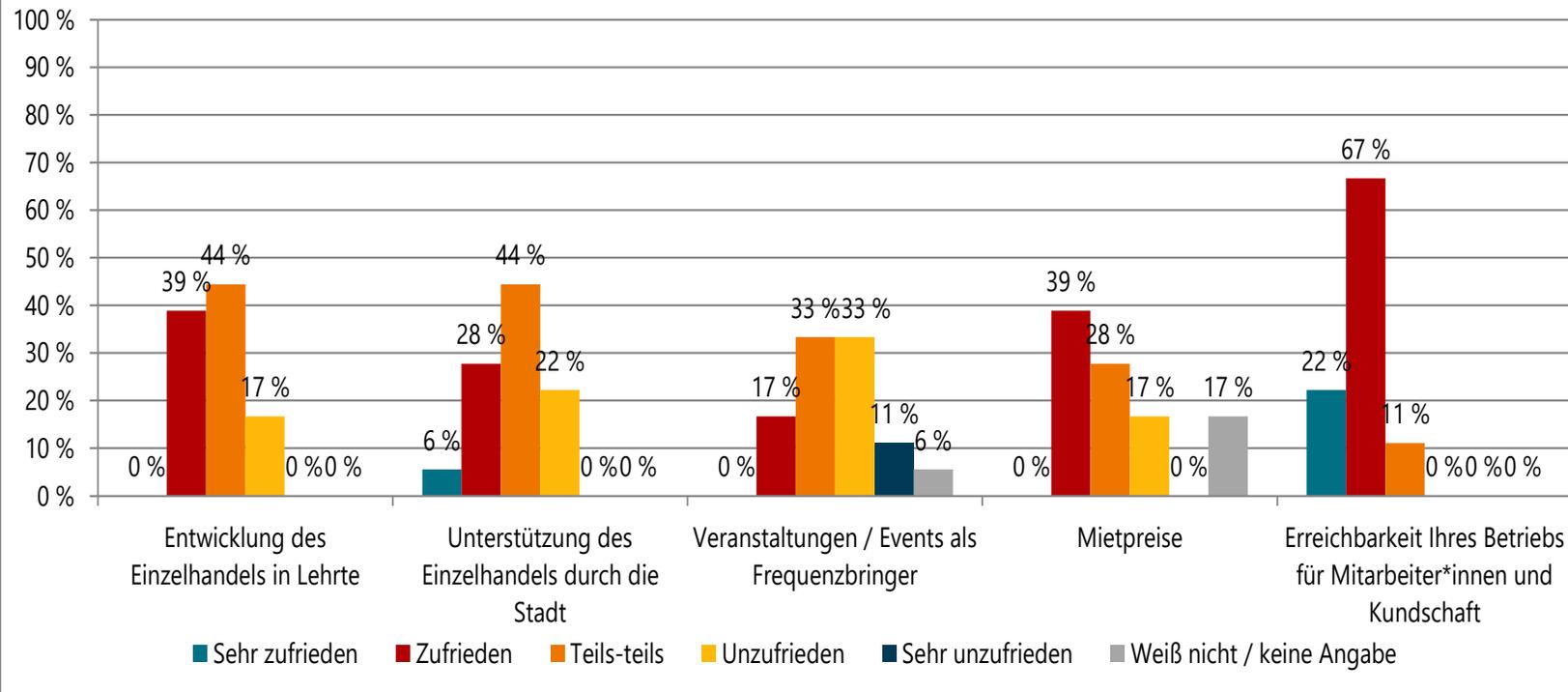
Was ist das Hauptsortiment Ihres Betriebes?

(n = 16)



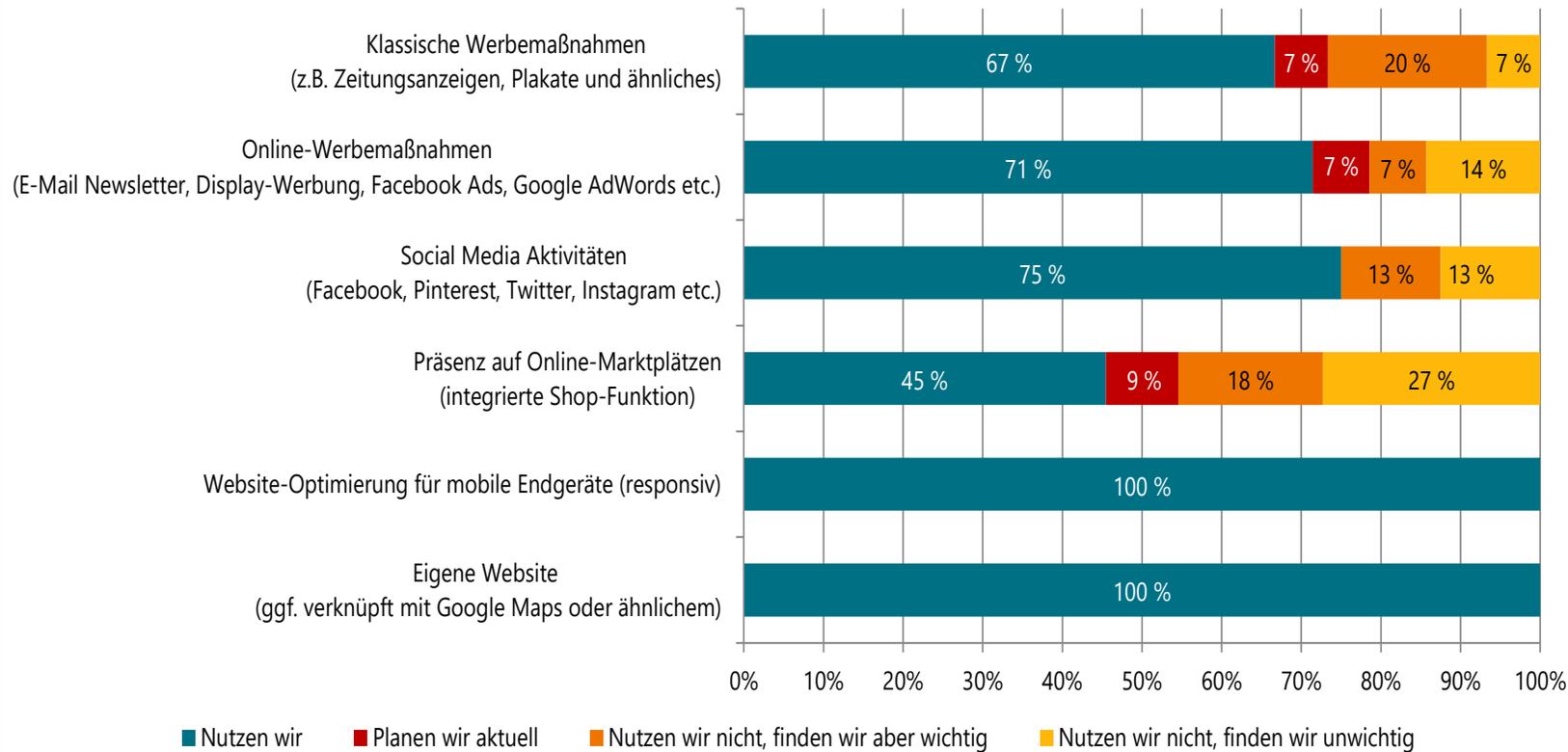
- Händler*innen verschiedener Branchen haben an der Befragung teilgenommen
- Unter die „Sonstigen“ fallen neben Einzelhandelsbetrieben Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe.

Wie zufrieden sind Sie mit folgenden Aspekten des Einzelhandelsstandorts Lehrte? (n = 18)



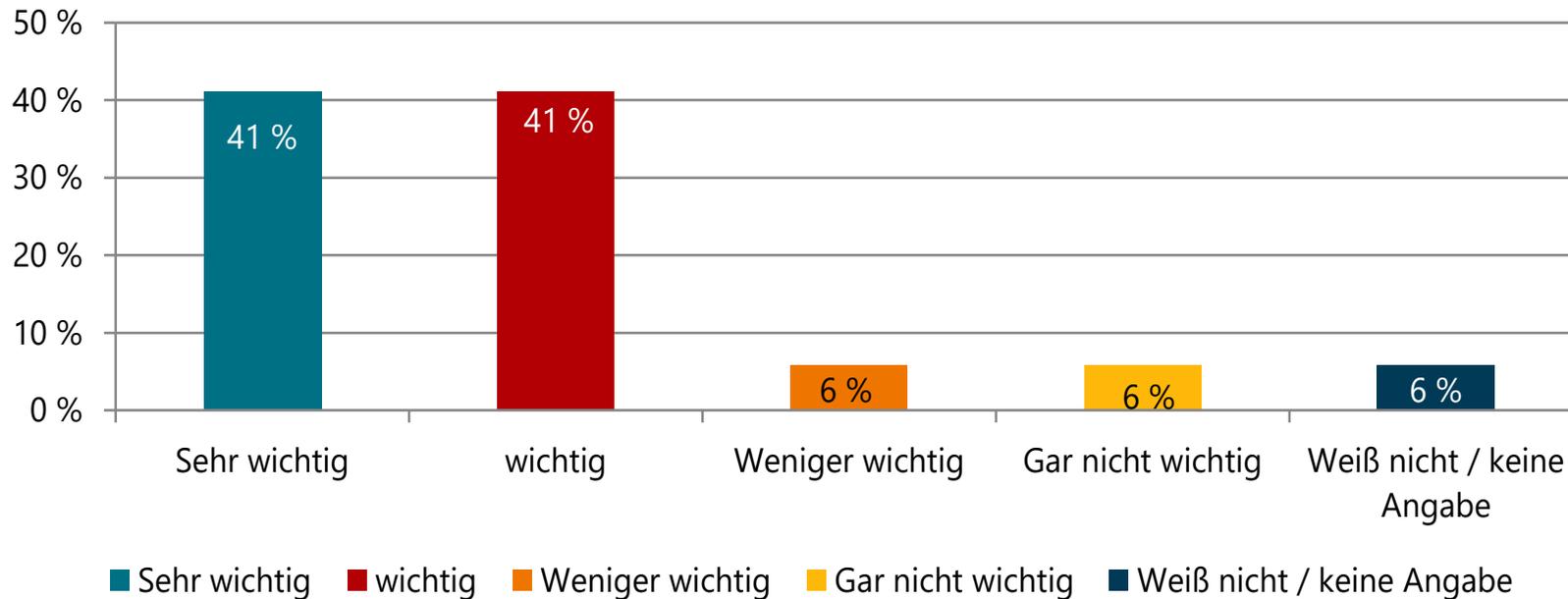
- Die Mehrheit der Befragten ist **zufrieden** bzw. **nicht unzufrieden** mit dem Einzelhandelsstandort Lehrte.
- Vor allem zeigt sich die Zufriedenheit bei der **Erreichbarkeit** des Betriebes sowie mit den aktuellen **Mietpreisen**.
- Eher **unzufrieden** sind die Befragten mit dem **Angebot an Veranstaltungen/Events**.

Welche der aufgeführten Aktivitäten zur Vermarktung nutzen oder planen Sie derzeit? (n = 16)



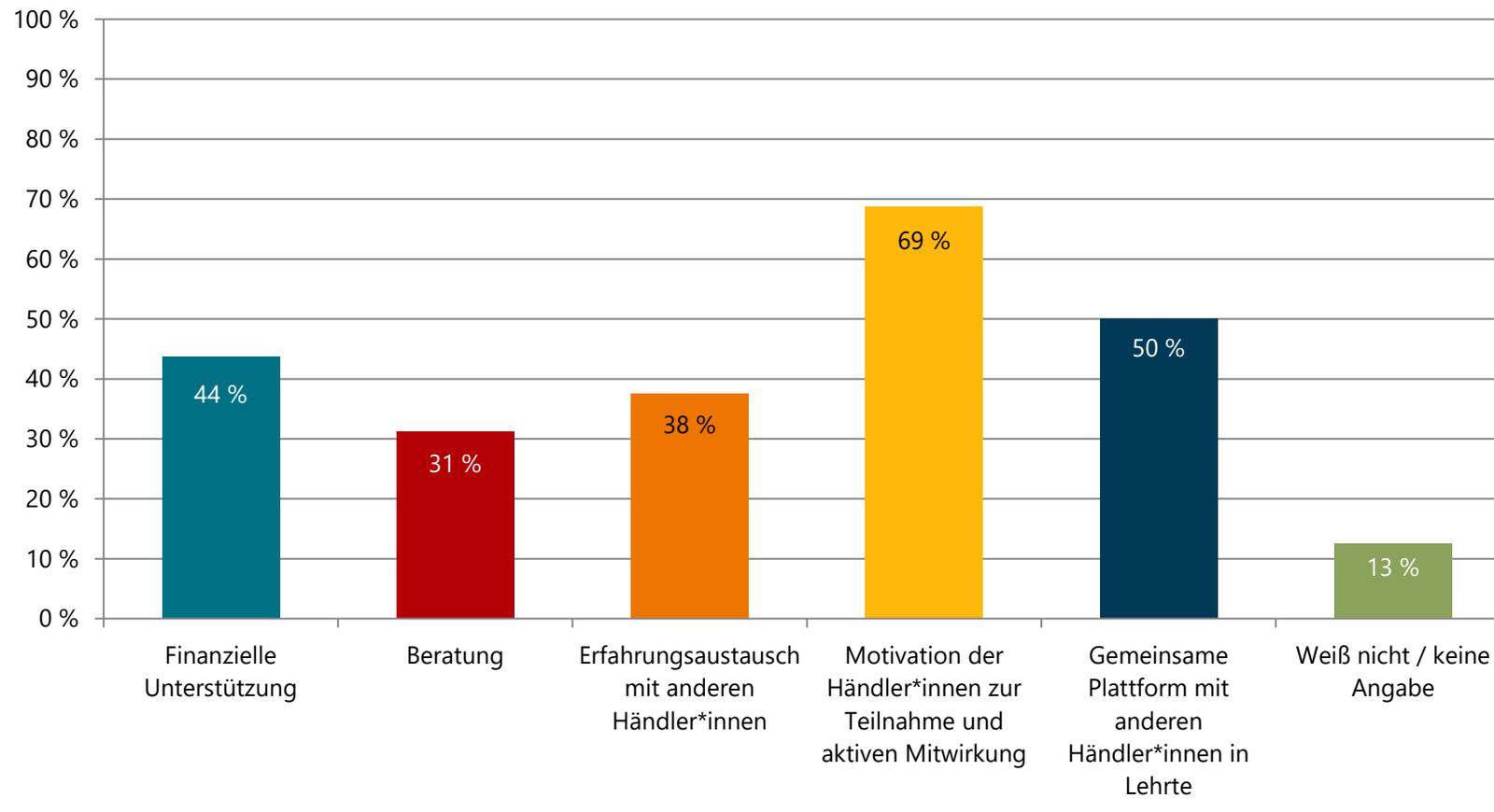
- Von den teilgenommenen Händler*innen nutzt der Großteil eine eigene Website sowie Website-Optimierungen für Endgeräte.
- Social-Media-Aktivitäten werden ebenfalls genutzt, jedoch wird deren Bedeutung eher gering bemessen.

Wie wichtig wäre es, Online-Aktivitäten zur gemeinsamen Vermarktung des Standortes Lehrte aufzubauen? (n = 17)



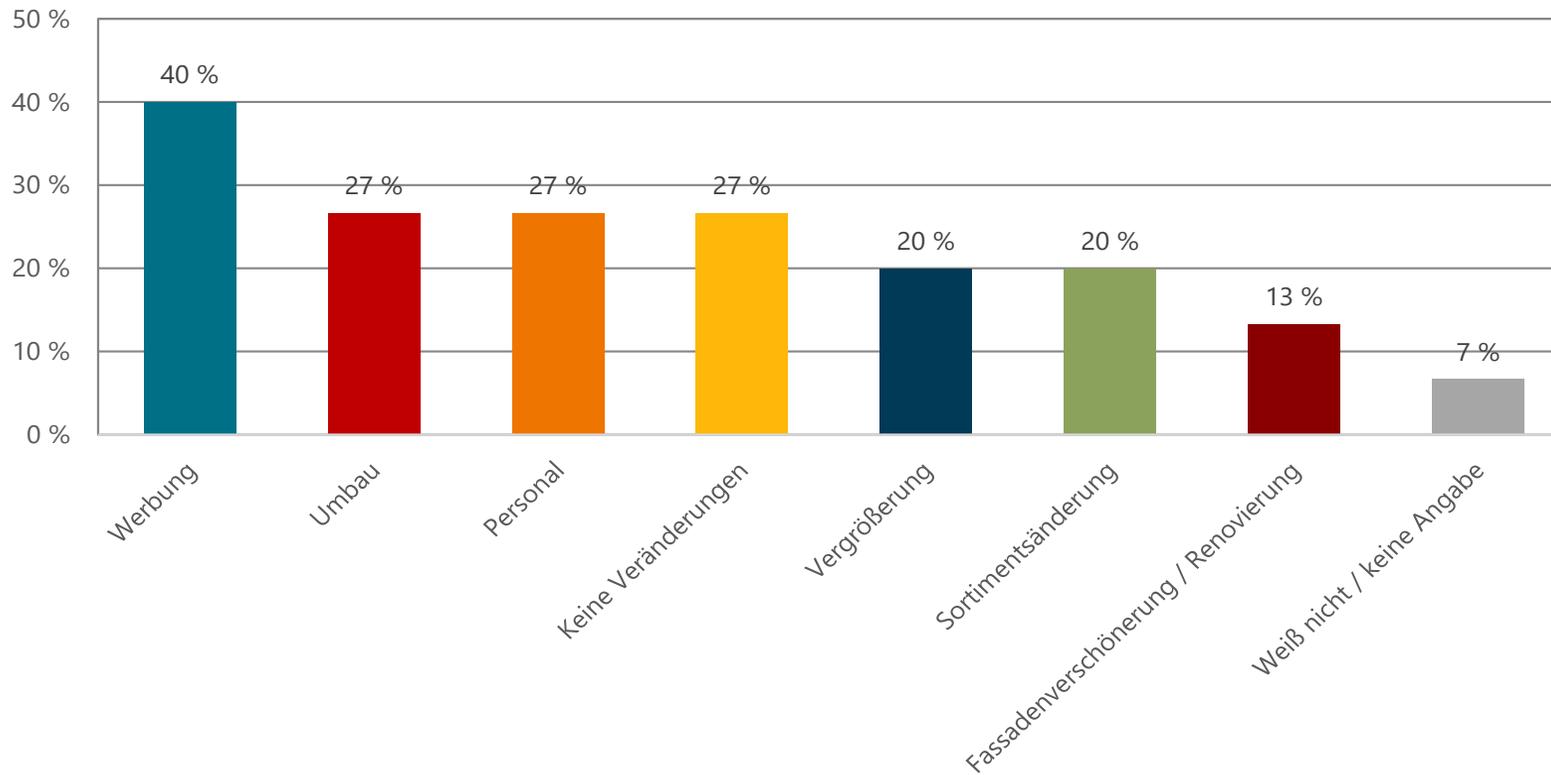
- Die große Mehrheit der Befragten Händler*innen bewerten **abgestimmte Online-Aktivitäten zur Vermarktung** als sinnvoll.

Was wäre hilfreich, um die Online-Aktivitäten in Lehrte weiter zu intensivieren? Mehrfachnennung möglich. (n = 16)



- Aus Sicht der befragten Händler*innen wäre eine gemeinsame **Plattform** mit anderen Händler*innen sowie eine aktive Mitwirkung der Händler*innen zur Verbesserung des Standorts.
- **Finanzielle Unterstützungen** und **externe Beratungen** sowie Erfahrungsaustausch mit anderen Händler*innen wurden ebenfalls als hilfreich bewertet.

Haben Sie kürzlich Veränderungen durchgeführt oder planen Sie diese? Mehrfachnennung möglich. (n = 15)



- Für die befragten Händler*innen sind vor allem Werbemaßnahmen sowie der Umbau des Geschäftes und Personalveränderungen geplant oder wurden bereits durchgeführt.

Bürger*innenbefragung

- Mehr als 70 % der Teilnehmenden besuchen die Innenstadt Lehrtes mindestens einmal die Woche.
- Der **Einzelhandel** ist der bedeutendste Grund, die Lehrter Innenstadt zu besuchen.
- Kaum Relevanz für die Befragten sind Verabredungen sowie der Besuch von Parks oder Events in der Innenstadt (Aufenthaltsqualität)
- **Individualverkehr** ist dominant (vor allem via PKW), Bahn/Bus kaum relevante Verkehrsmittel.
- **Positiv** wurde von den Befragten die Öffnungszeiten und der Service bzw. die Beratung im Einzelhandel sowie das Parkplatzangebot bewertet → führen jedoch zu keinem vermehrten Besuch der Innenstadt.
- **Negativ** wurde hingegen das Angebot an Fahrradstellplätzen, die Qualität im Einzelhandel sowie die Aufenthaltsqualität bewertet.
- Befragten wünschen sich **Oberbekleidung** (v.a. junge Mode), sowie **hochwertige Lebensmittel**.

Händler*innenbefragung

- Die Händler*innen sind zufrieden mit der **Erreichbarkeit** Ihrer Betriebe sowie mit den aktuellen **Mietpreisen**.
- Eher unzufrieden sind die Befragten mit dem Angebot an **Veranstaltungen und Events**.
- Prognostiziert wird aus Sicht der Händler*innen eine **negative** Entwicklung des Standorts Lehrtes.
- Schwierigkeiten bestehen bei der Nutzung von Online-Marktplätzen.
- **Abgestimmte Online-Aktivitäten** zur Vermarktung werden positiv bewertet

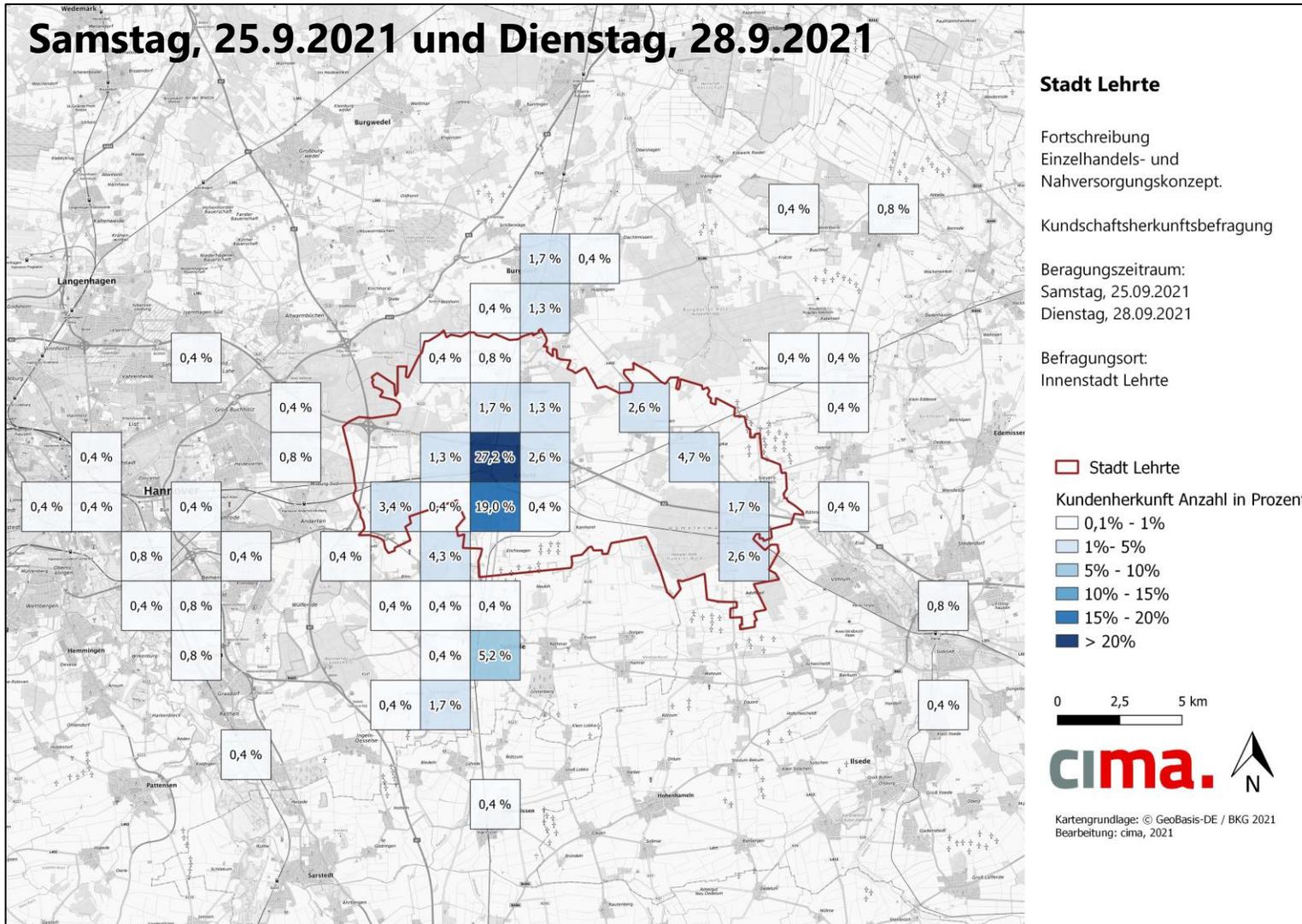
Handlungsempfehlungen

- Maßnahmen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität
- Ausbau von Fahrradstellplätzen
- Gemeinsame Plattform zum Austausch und Planung für Aktionen für Händler*innen
- Finanzielle Unterstützungen und externe Beratungen sowie Erfahrungsaustausch mit anderen Händler*innen

3: Kundschaftherkunftsbefragung

Kundschaftherkunftsbefragung

Ergebnis kumuliert

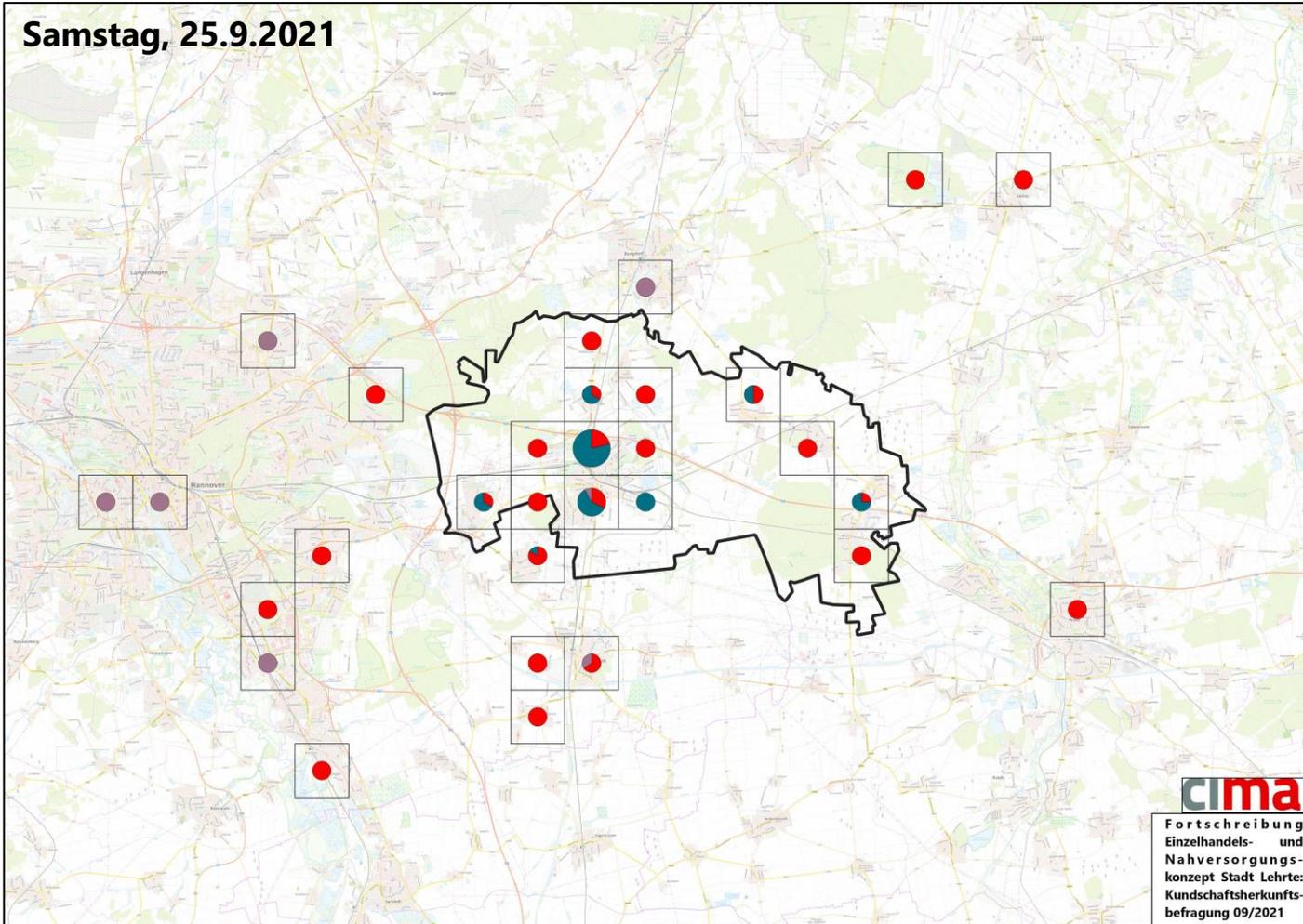


- Die meisten Befragten wohnen im **Hauptort Lehrte**, insbesondere in den direkt an der Innenstadt angrenzenden Wohngebieten in Richtung Norden. Die Innenstadt als Wohnort ist dabei auch vertreten.
- Aus den **südlichen Wohnlagen** im Kernort Lehrte (bspw. Iltener Straße auswärts) wurden die zweitmeisten Befragten angetroffen.
- Im Lehrter Stadtgebiet wurden darüber hinaus **aus jedem Ortsteil** Befragte angetroffen. Hier hervorzuheben sind Einwohner des Ortsteils Arpke (östliches Stadtgebiet).
- Außerhalb des Lehrter Stadtgebietes sind insbesondere die Orte **Sehnde** (im Süden) und **Burgdorf** im Norden zu nennen.
- Auch aus der Stadt **Hannover, Burgdorf und Peine** wurden (vereinzelt) Befragte angetroffen.

Kundschafttherkunftsbefragung

Verkehrsmittel nach Tagen

Samstag, 25.9.2021



- Für **umliegende Kommunen** ist der **PKW** grundsätzlich weiterhin das meistgenutzte Verkehrsmittel (**rot**)
- Insbesondere **im Kernort Lehrte** wurden **hohe Anteile an Fußgängern und Fahrradfahrern** festgestellt (**petrol**).
- Aus umliegenden, **weiter entfernt liegenden Kommunen** ist Lehrte auch durch die **Bahnanbindung interessant** (Burgdorf, Hannover, **lila**)

4: Expertisegespräche

Innenstadtentwicklung

Positiv: Erreichbarkeit, guter Querschnitt an Einzelhandel

Negativ: schlechtes Image, fehlende Aufenthaltsqualität/Probleme mit Sauberkeit, mangelnde funktionale Abstimmung zwischen den drei Einzelhandelsstandorten (Neues Zentrum, Zuckerpassage, Burgdorfer Straße)

Maßnahmen

- **Events** und **Veranstaltungen** in der Kernstadt (vgl. Weinfest)
- **Konzentration** der Geschäftsbereiche in der **Burgdorfer Straße**
- Aktionen zur Förderung des Einzelhandels (vgl. Gutscheinaktion)
- Informationen zu Einzelhandelsbestand

Ortsteile

- **Dorfläden** werden gut angenommen
- Teilweise Bedarf nach **Wohnraum** (z.B. in Arpke)
- Bedarf an Angeboten für **Jugendliche**
- Kaum **Gastronomie** in den Ortsteilen → Bedarf an **Treffpunkten** für Veranstaltungen außerhalb der Dorfgemeinschaftshäuser

Im November 2021 wurden wichtige Akteure in fünf Expertisegesprächen zu einzelhandelsrelevanten Themen der Stadt Lehrte befragt.

Vertretende der folgenden Institutionen nahmen an den Gesprächen teil:

- Einzelhandelsunternehmen sowie Vertretende des
- Lebensmitteleinzelhandel
- Stadtmarketing und Wirtschaftsförderung der Stadt Lehrte
- Immobilienbesitzende
- IHK Hannover und Handelsverband Niedersachsen-Bremen

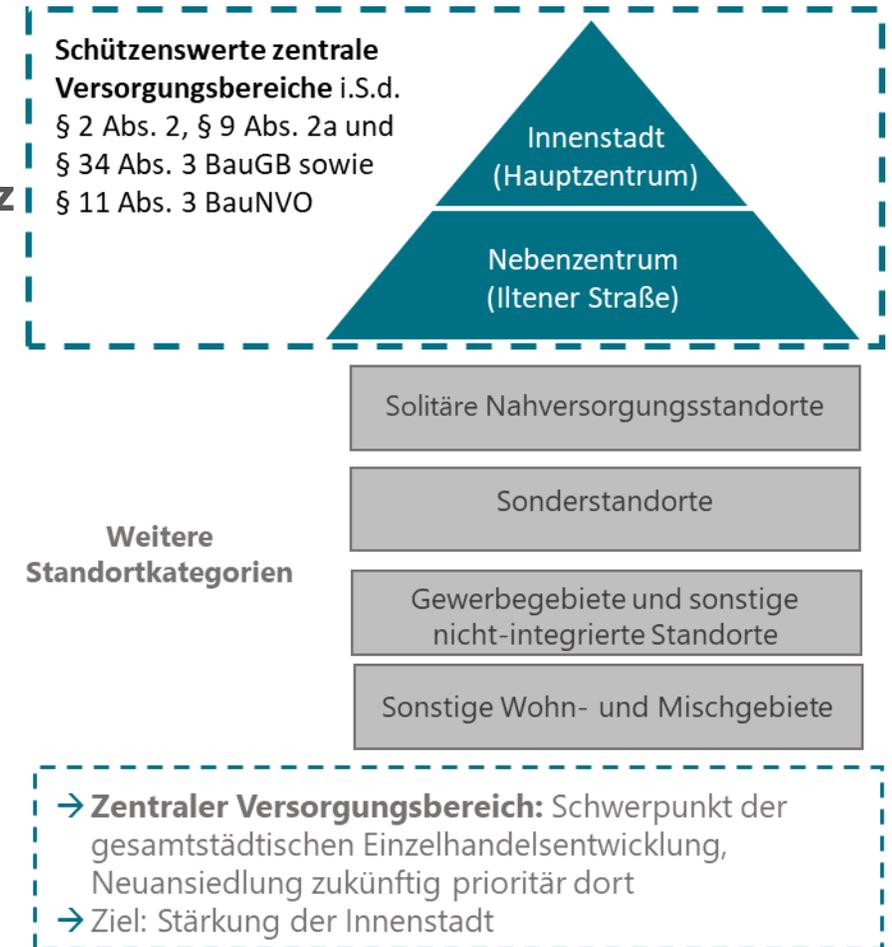
4: Ausblick: Weiterführende konzeptionelle Inhalte

Zweck

- Einzelhandelsstandorte mit zentraler Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung (z.B. Innenstädte, Ortszentren, Stadtteilzentren) erhalten gemäß BauGB und BauNVO **erweiterten rechtlichen Schutz vor den Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsvorhaben** in ihrem Umfeld
- Erleichterte Steuerung der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung

Strategie

- **Möglichst parzellengenaue Abgrenzung** eines oder mehrerer zentraler Versorgungsbereiche
- **Festlegung unterschiedlicher Kategorien** von zentralen Versorgungsbereichen sowie sonstigen Einzelhandelsstandorten
- Bestimmung spezifischer **Perspektiven für die langfristige Entwicklung**



Quelle: cima 2021

Zentrenrelevante Sortimente

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- werden **täglich oder wöchentlich nachgefragt**

- erfüllen am Standort eine Funktion als **Frequenzbringer**
- können vom Kunden i.d.R. **ohne Probleme transportiert** werden
- bedürfen i.d.R. einer zentralen Lage, da sie **auf** eine gewisse **Kundenfrequenz angewiesen** sind
- werden vorwiegend in den Innenstädten angeboten



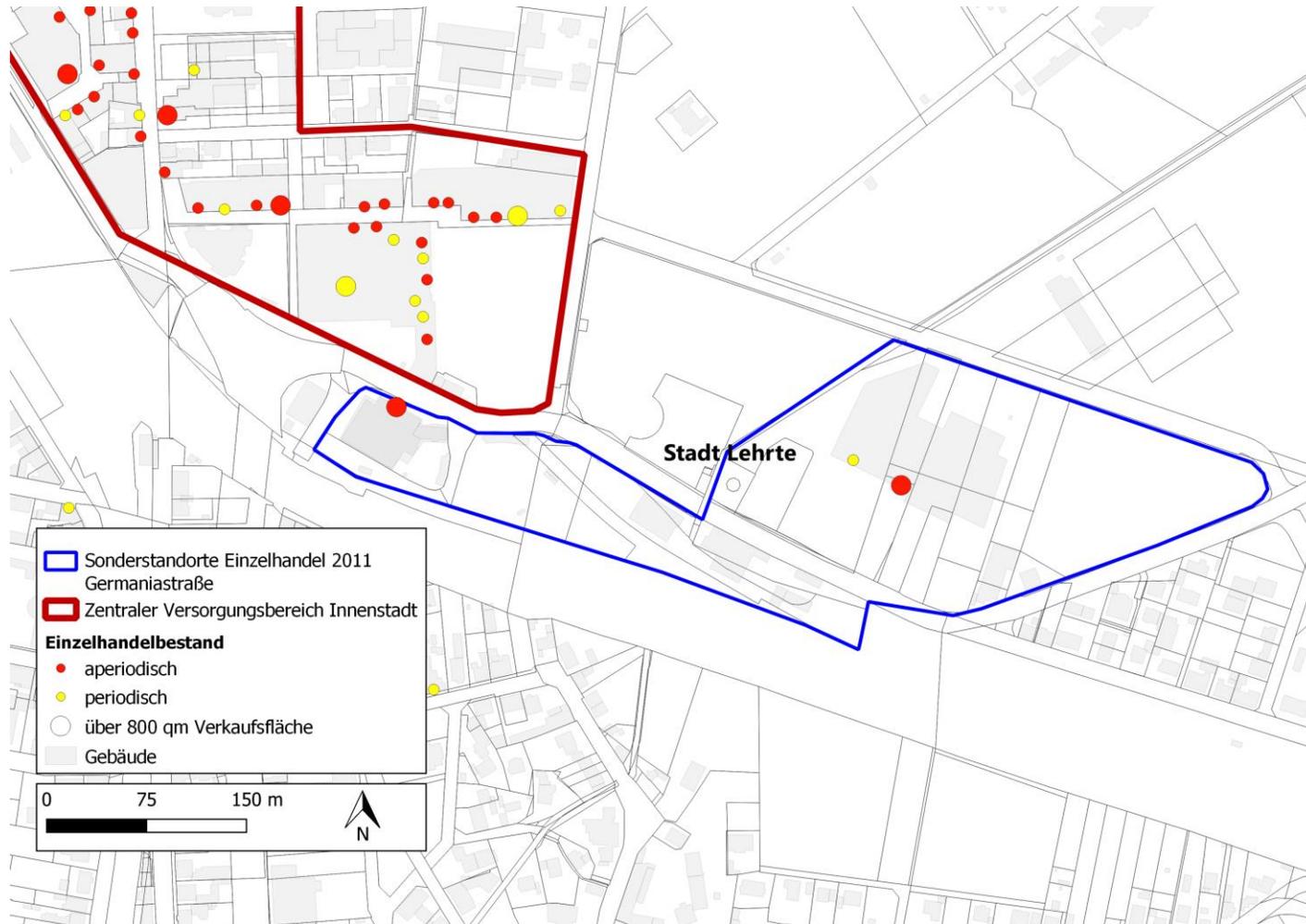
Nicht-zentrenrelevante Sortimente

- sind aufgrund ihres **hohen Flächenbedarfs** nicht für zentrale Standorte geeignet
- sind i.d.R. **nur schwer zu transportieren/** bedürfen eines zusätzlichen Transportmittels
- werden überwiegend an **nicht integrierten Standorten** angeboten
- eher **Versorgungs- als „Erlebniseinkauf“**



Einzelhandelskonzept Stadt Lehrte

Sonderstandorte Germaniastraße, EHK 2011



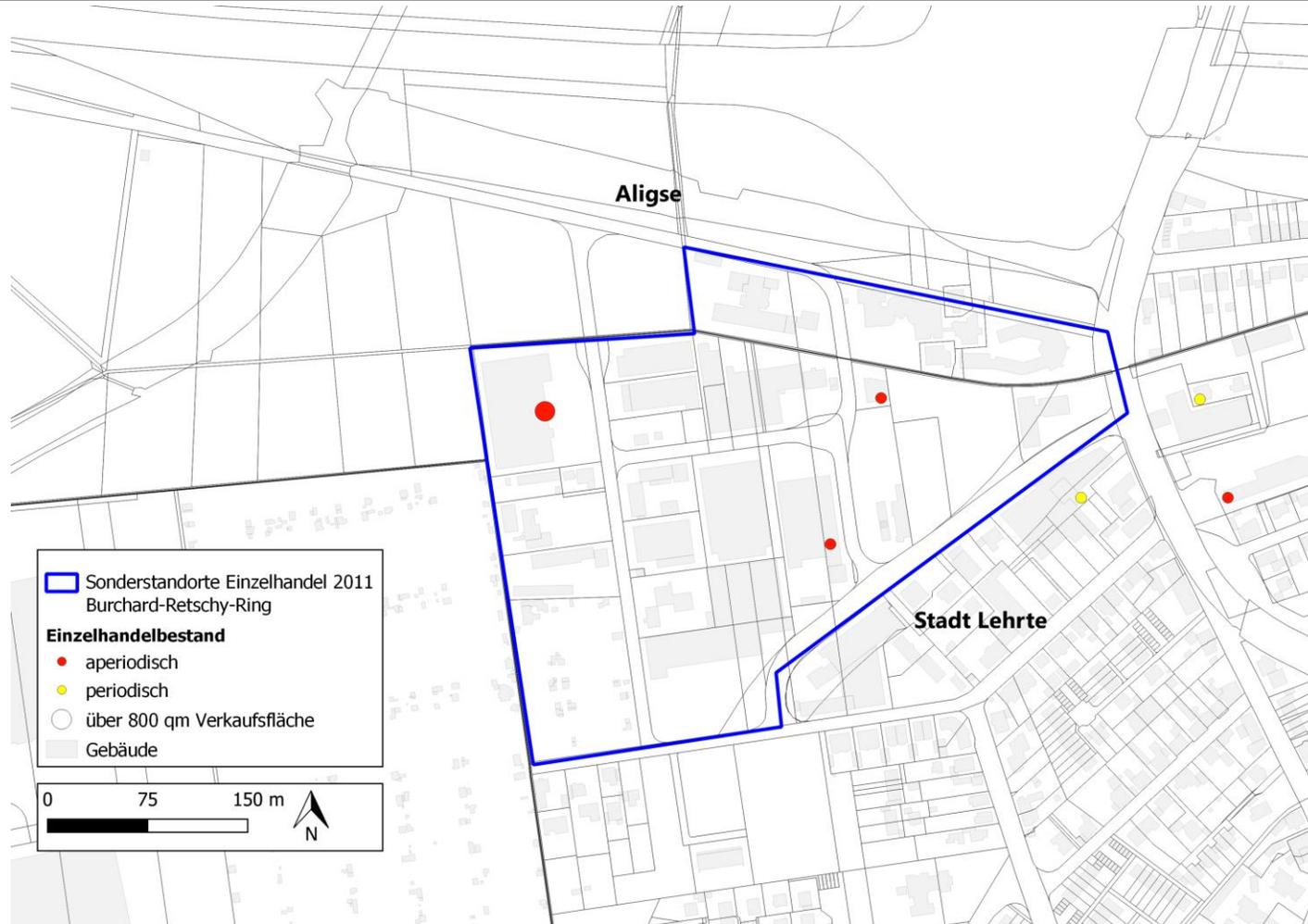
- Ausweisung einer Fachmarkttagglomeration im Bereich Germaniastraße
- Ansässige Betriebe:
 - Obi
 - Jysk
- Ziel: prioritäre Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten (großflächig möglich)

Bearbeitung: cima 2021

Kartengrundlage: WebatlasNI; Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen 2021 sowie Stadt Lehrte (Shapes)

Einzelhandelskonzept Stadt Lehrte

Sonderstandort Burchard-Retschy-Ring, EHK 2011



- Sonderstandort im Bereich Burchard-Retschy-Ring
- Ansässige Betriebe:
 - Küchen Center Lehrte
 - House of Smoke
 - Weigel Fahrzeugtechnik

Bearbeitung: cima 2021

Kartengrundlage: WebatlasNI; Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen 2021 sowie Stadt Lehrte (Shapes)

- 4. Arbeitskreis zur Konzeption Anfang März 2022
- Berichtsfassung März – April 2022



Fragen und Diskussionen



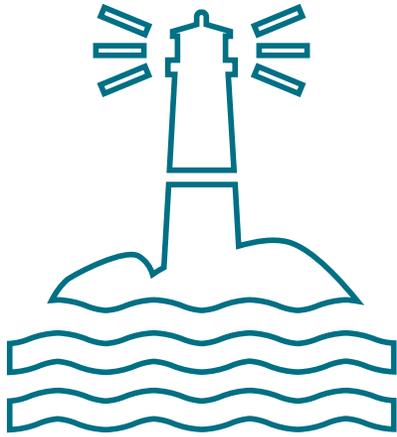
M.Sc. Humangeographie Benjamin Kemper
Projektleiter

T 0511 220079-67, kemper@cima.de



M.A. Regionalmanagement und Wirtschaftsförderung
Projektassistent

T 0511 220079-73, Dingerdissen@cima.de



cima.de

cima.de/newsletter

blog.cima.de

cimadirekt.de

cimamonitor.de

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der cima als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

Sprachgebrauch

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezügen die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.