

# Fort- schreibung

## des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Walsrode

—

2. Arbeitskreissitzung

04. April 2017

Dipl.-Geogr. Lucas Beyer

# Bausteine des Konzepts



Quelle: Eigene Darstellung

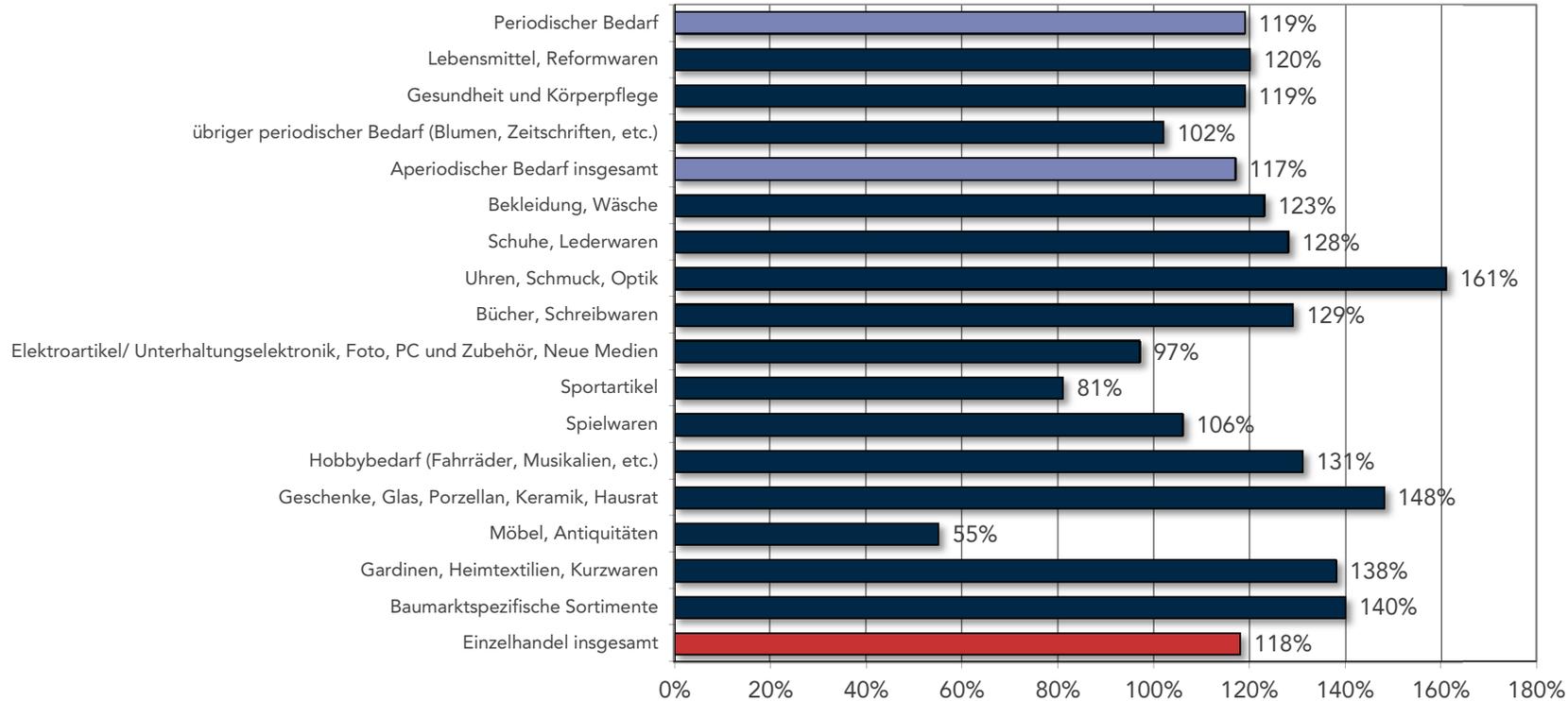
# Gliederung

1. Rückblick
2. Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen
3. Entwicklungsziele, Zentren- und Standortkonzept
4. Sortimentsliste für die Stadt Walsrode
5. Ansiedlungsleitsätze

# Gliederung

1. Rückblick
2. Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen
3. Entwicklungsziele, Zentren- und Standortkonzept
4. Sortimentsliste für die Stadt Walsrode
5. Ansiedlungsleitsätze

# Zentralitäten der Stadt Walsrode



Quelle: Eigene Darstellung

# Gliederung

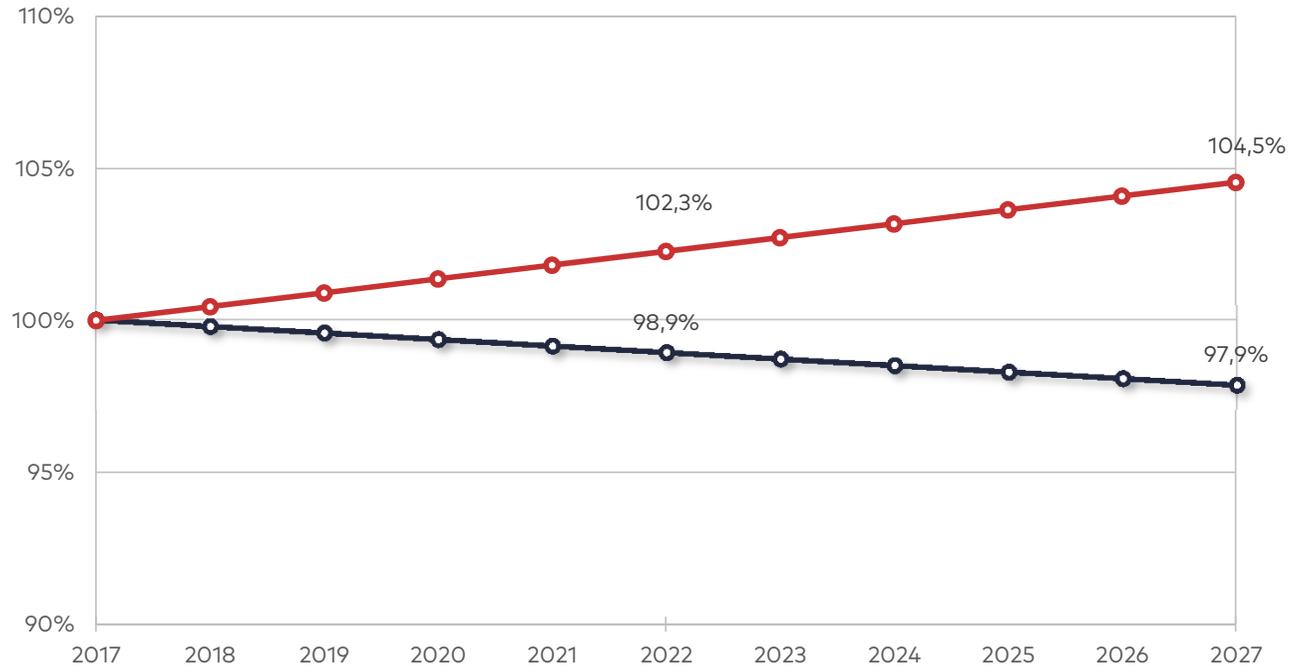
1. Rückblick
2. Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen
3. Entwicklungsziele, Zentren- und Standortkonzept
4. Ansiedlungsleitsätze
5. Sortimentsliste für die Stadt Walsrode

# Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

## Grundsätzliches

- Ermittlung eines absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmens auf Basis zukünftiger angebots- und nachfrageseitiger Entwicklung
- Keine absolute ‚Grenze der Entwicklung‘: dient vielmehr als Leitplanken für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung
- Verlagerung von Betrieben im Gebiet: Beurteilung im Einzelfall
- Mögliche Ausnahmen: Neue oder spezialisierte Anbietereinführung

# Bevölkerungsprognose für Walsrode bis 2027

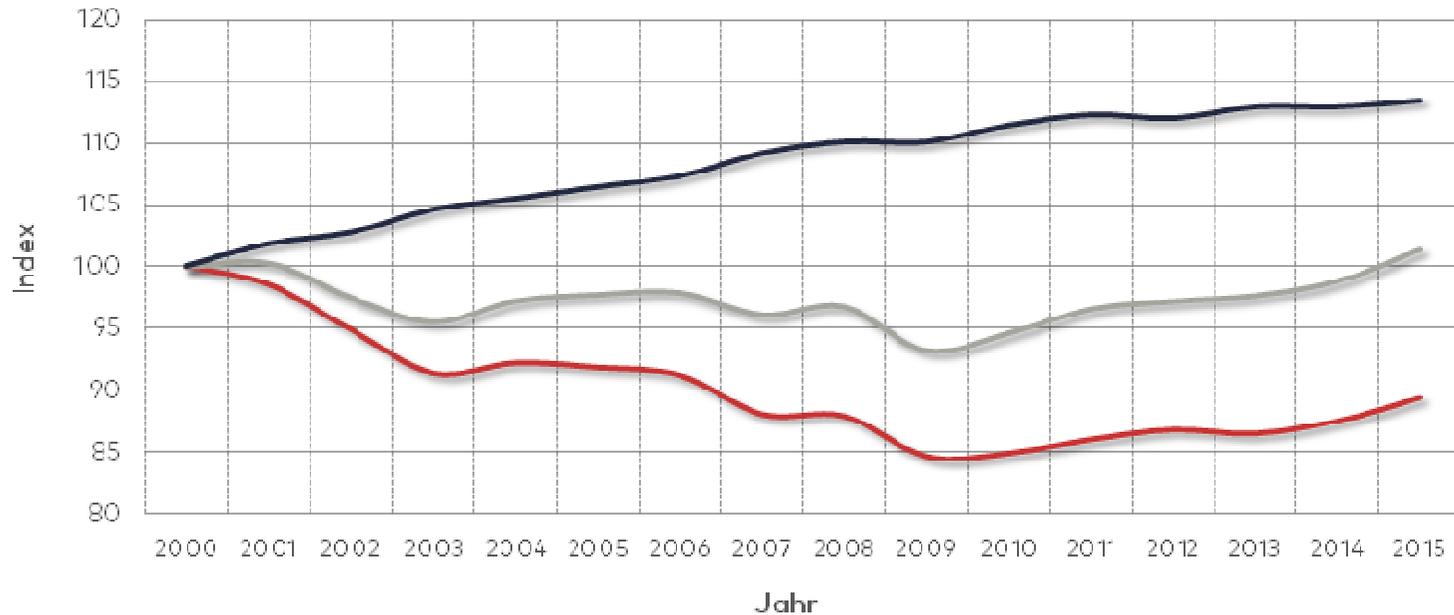


+ 4,5% Heidekreis

- 2,1% Walsrode

Quelle: Eigene Darstellung, Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN)  
2017; Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für die Jahre 2020  
und 2025

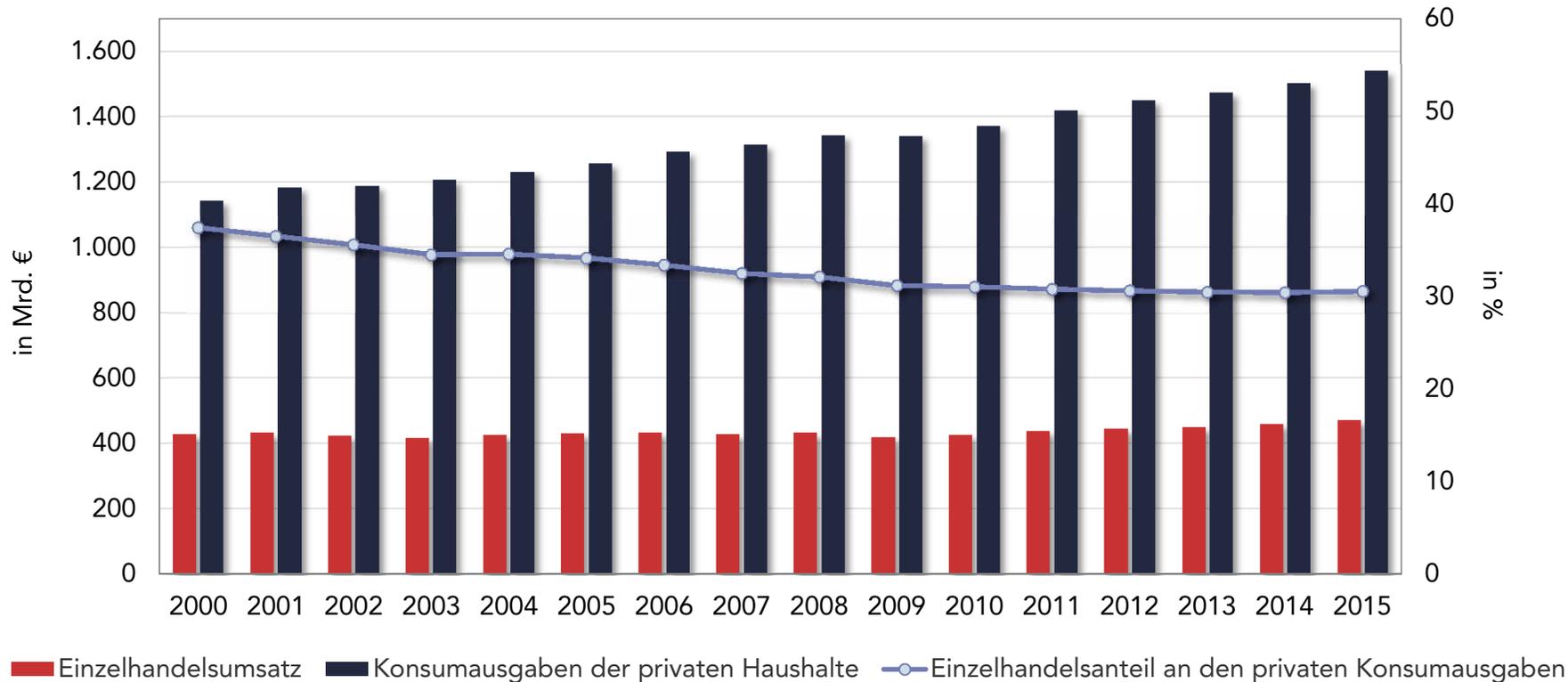
# Verkaufsflächenansprüche der Anbieter und Entwicklung der Flächenproduktivität



— Index Flächenproduktivität — Index Einzelhandelsumsatz — Verkaufsflächenindex

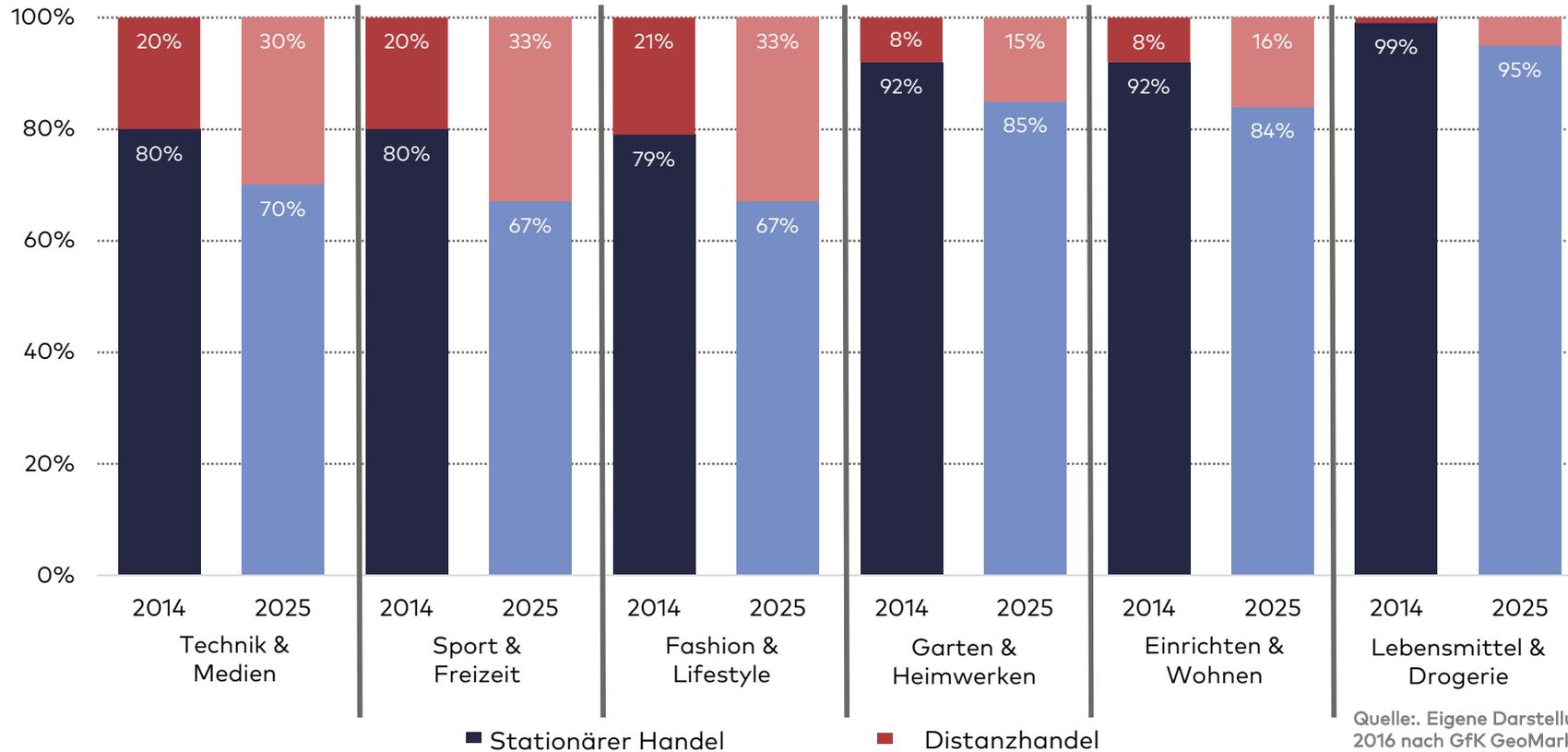
Quelle: Eigene Darstellung und  
Berechnung nach EHI Retail Institute  
2016

# Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf

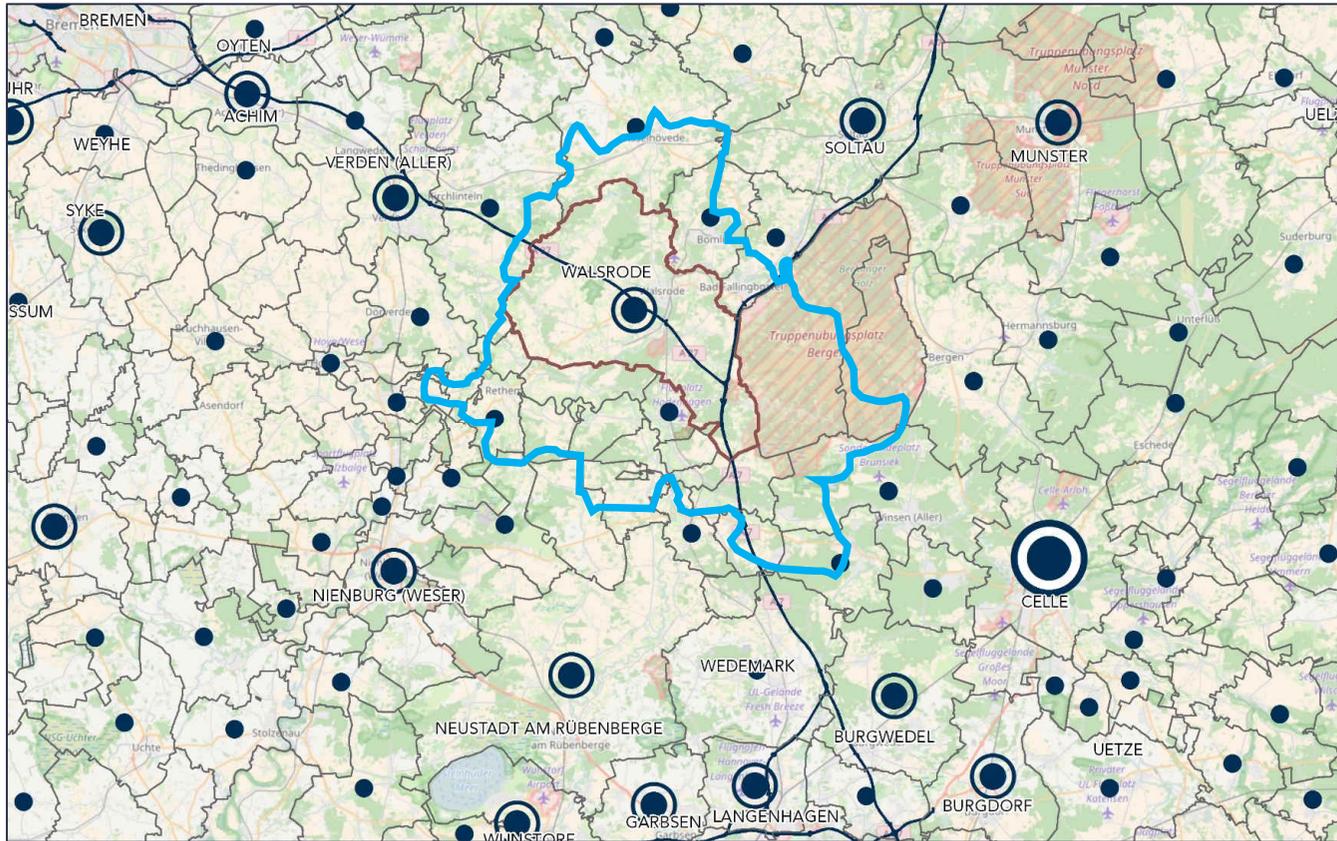


Quelle: Eigene Darstellung nach HDE 2015

# Sortimentspezifische Entwicklung des Distanzhandels



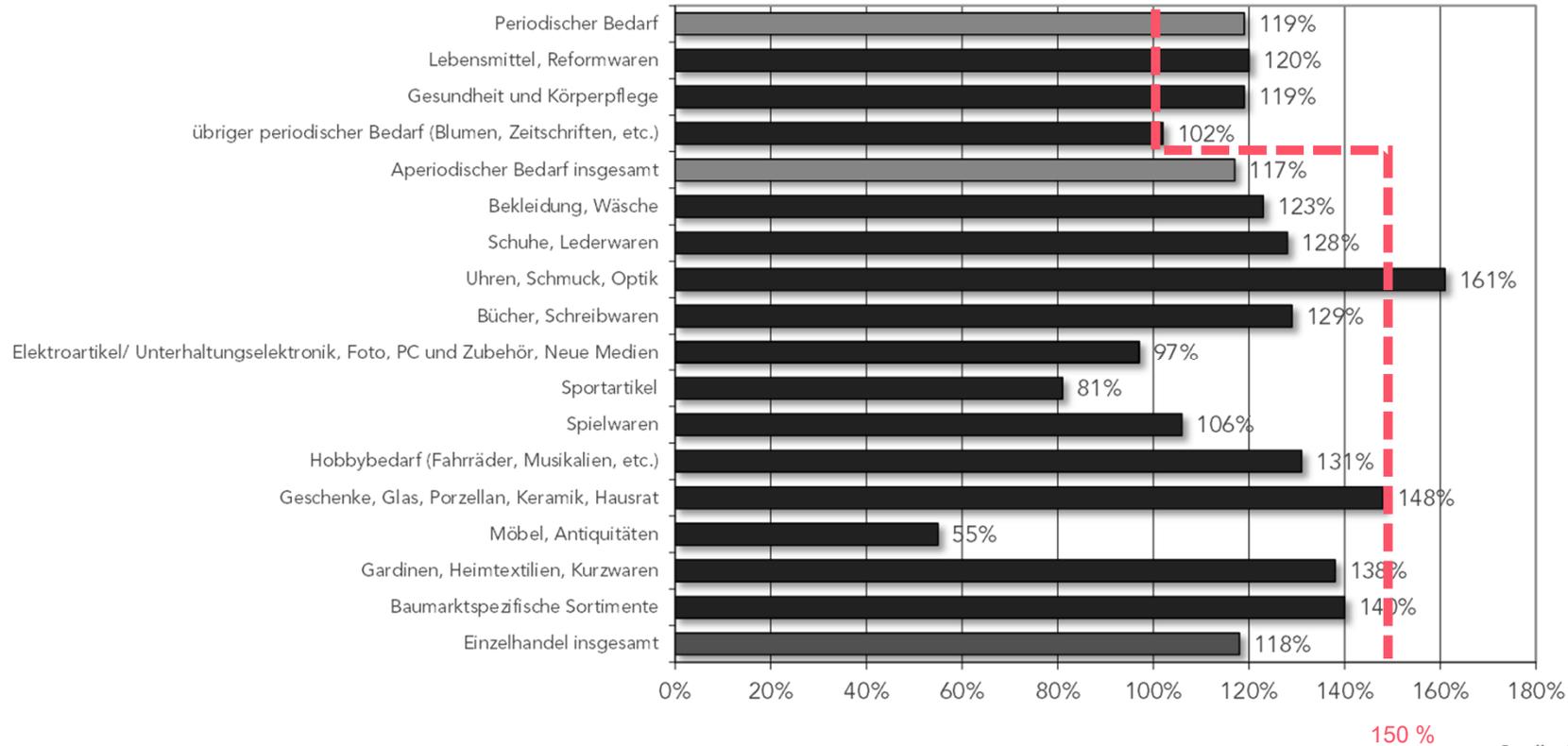
# Abgrenzung Mittelbereich Walsrodes



- Orientiert sich weitgehend an der Erreichbarkeit eines Mittelzentrums
- Ergebnisse der Kundenherkunftserhebung flossen mit ein
- Insgesamt rd. 66.400 Einwohner
- Versorgungsauftrag des MZ Walsrode: Gehobener Bedarf
- Angemessene Abschöpfungsquote: rd. 30% der Kaufkraft im Mittelbereich

 **Oberzentrum**     Mittelzentrum     Grundzentrum

# Zielzentralitäten der Stadt Walsrode



Quelle: Eigene Darstellung

# Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

Warengruppe	2027	
	Worst case	Best case
Lebensmittel, Reformwaren	-	-
Gesundheit und Körperpflege	-	-
übriger periodischer Bedarf	-	-
Bekleidung/Wäsche	660	780
Schuhe, Lederwaren	400	430
Uhren, Schmuck, Optik	-	-
Bücher, Schreibwaren	-	20
Elektroartikel/Unterhaltungselektronik, Foto, PC und Zubehör, Neue Medien	420	510
Sportartikel	280	280
Spielwaren	320	340
Hobbybedarf (Fahrräder, Musikalien)	150	170
Geschenke, Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	-	-
Möbel, Antiquitäten	5.680	5.840
Gardinen, Heimtextilien, Kurzwaren	-	10
Baumarktsortiment i.e.S.	-	-

# Schlussfolgerung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

- In einigen Warengruppen bestehen noch weitere begrenzte absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale
- Diese Potenziale sollten genutzt werden, um die mittelzentrale Versorgungsfunktion in den nächsten Jahren zu stärken
- Im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente: Priorität Innenstadtzentrum
- In Warengruppen ohne weitere absatzwirtschaftliche Potenziale:
  - Neue Ansiedlungen oder Verkaufsflächenerweiterungen werden verstärkt zu Umsatzumverteilungen im Bestand (Walsrode, Einzugsgebiet) führen
  - Lenkung an städtebaulich gewünschte Standorte
  - Einzelfallprüfung zur städtebaulichen Bewertung notwendig!

# Gliederung

1. Rückblick
2. Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen
3. Entwicklungsziele, Zentren- und Standortkonzept
4. Ansiedlungsleitsätze
5. Sortimentsliste für die Stadt Walsrode

# Übergeordnete Entwicklungszielstellung

## 1. Ziel:

- Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion von Walsrode

## 2. Ziel:

Sicherung und Stärkung  
der Innenstadt

- Sicherung und Stärkung der Innenstadt durch Etablierung leistungsfähiger Strukturen
- Entwicklung der vorhandenen Entwicklungsbereiche
- Gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung vermeiden

## 3. Ziel:

Sicherung und Stärkung der  
Nahversorgung

- Kernstadt: sinnvolle Standorte sichern, stärken und ergänzen
- gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche vermeiden
- Ortsteilspezifisch angepasste Nahversorgung in kleineren Ortsteilen

## 4. Ziel:

Bereitstellung ergänzender  
Standorte

- Arrondierung des städtischen Angebots mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel
- Anpassung an übergeordnete Planung (z. B. LROP)
- Restriktive Handhabung zentrenrelevanter Sortimente

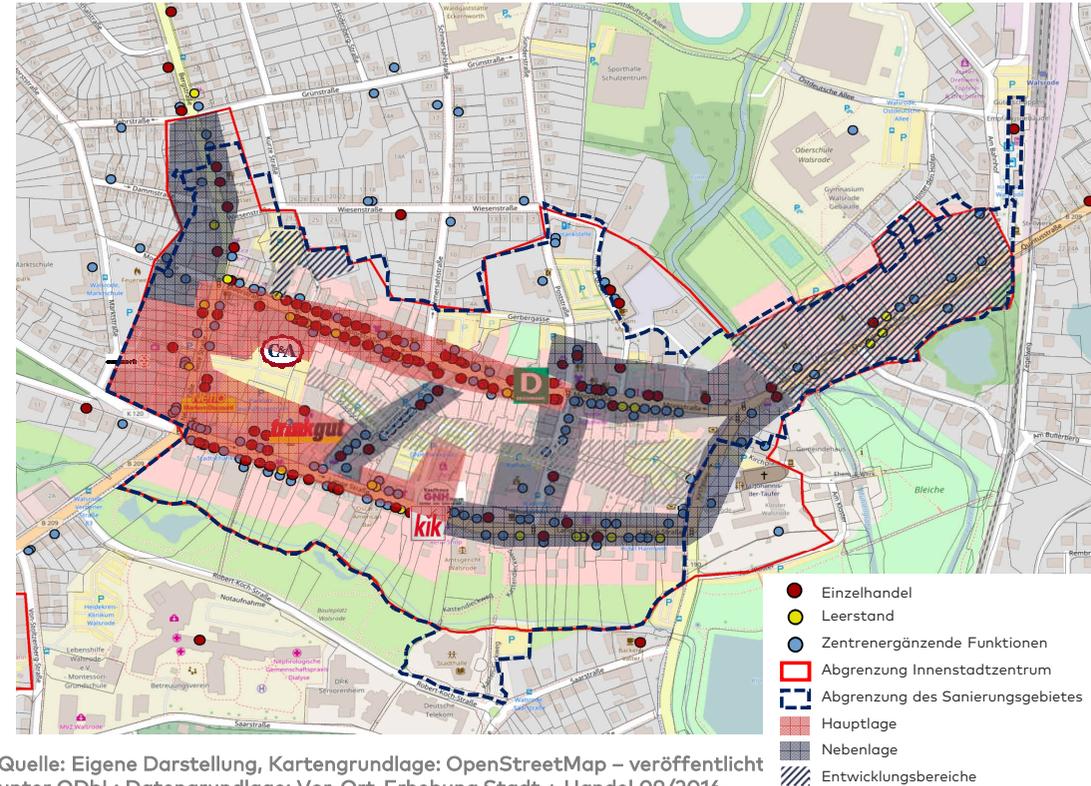
# Innenstadtzentrum

## ■ Hauptlage

- Sicherung und Stärkung der Einzelhandelsfunktion
- Schwerpunkttraum für Einzelhandelsgeschäfte mit Magnetfunktion und frequenzabhängige Betriebe,
- Schwerpunkt: Qualitative Angebote
- Erhaltung der guten verkehrlichen Erreichbarkeit zur Sicherung der Konkurrenzfähigkeit gegenüber den Außenstandorten (insb. GE Vorbrück)

## ■ Nebenlagen

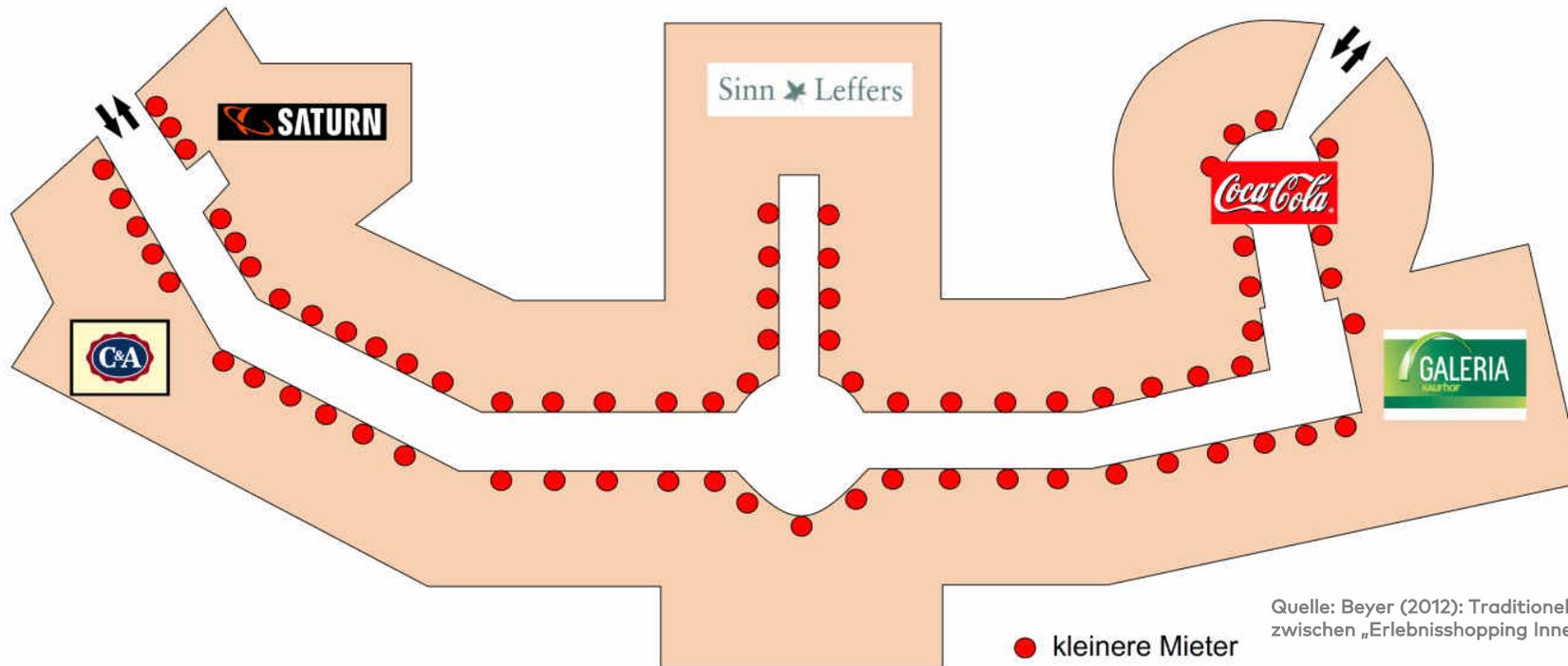
- Sicherung und Stärkung der Einzelhandelsfunktion
- Schwerpunkt: Fachgeschäfte, frequenzunabhängiger Einzelhandel
- Schwerpunkttraum für zentrenergänzende Funktionen
- Sicherung der Frequentierung durch Verkehrsführung



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Datengrundlage: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 09/2016-01/2017.

# Frequentierung von Geschäftsbereichen

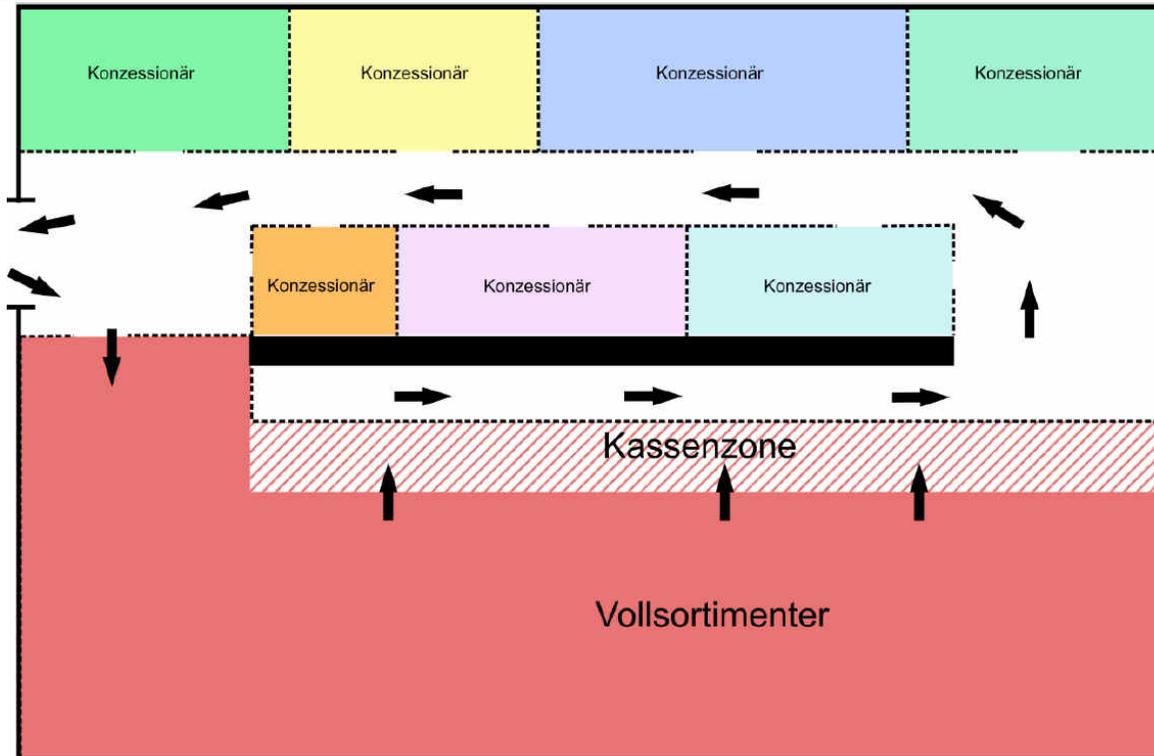
Optimum: Lenkung durch Anreiz („Knochenstruktur“)



Quelle: Beyer (2012): Traditionelle Ortszentren im Spannungsfeld zwischen „Erlebnishopping Innenstadt“ und „Grüner Wiese“

# Frequentierung von Geschäftsbereichen

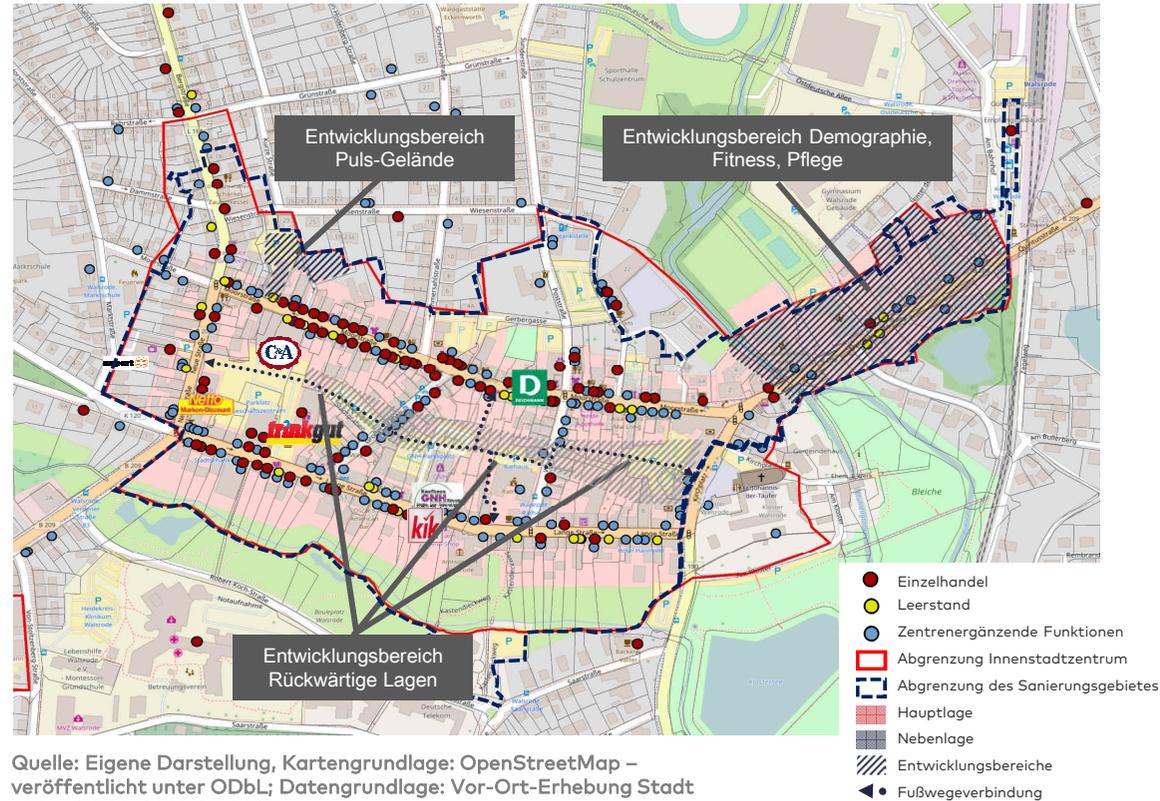
## Frequentierung durch Kundenlenkung



Quelle: Beyer (2012): Traditionelle Ortszentren im Spannungsfeld zwischen „Erlebnishopping Innenstadt“ und „Grüner Wiese“

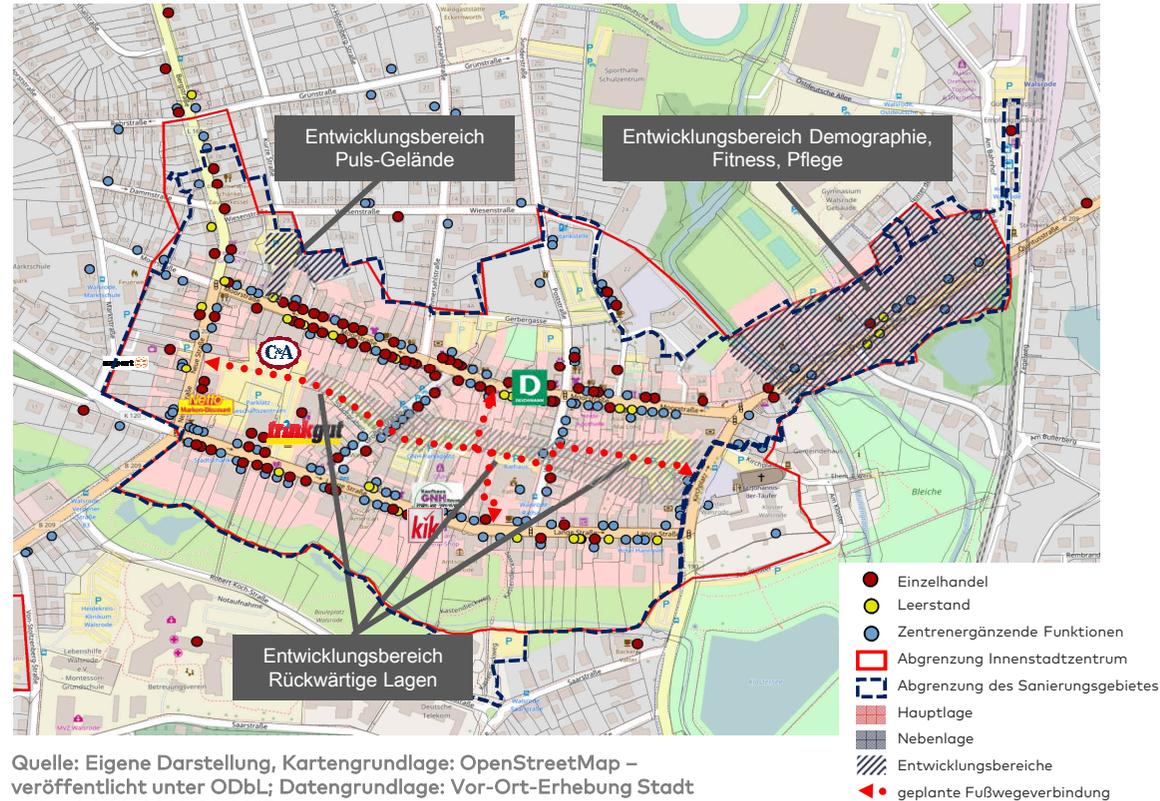
# Innenstadtzentrum (Entwicklungsbereiche)

- **Entwicklungsbereich Puls-Gelände:**
  - Entwicklung von frequenzerzeugenden und frequenzabhängigen Einzelhandelsbetrieben
  - Ergänzung: zentrenergänzende Funktionen
- **Entwicklungsbereich Quintusstraße**
  - Kompetenzraum für Demographie, Fitness, Pflege
  - Stärkung der Einzelhandelsfunktion insbesondere in diesen Themenfeldern
  - Erhaltung und Stärkung von zentrenergänzenden Funktionen, Schaffung von generationenübergreifenden Angeboten



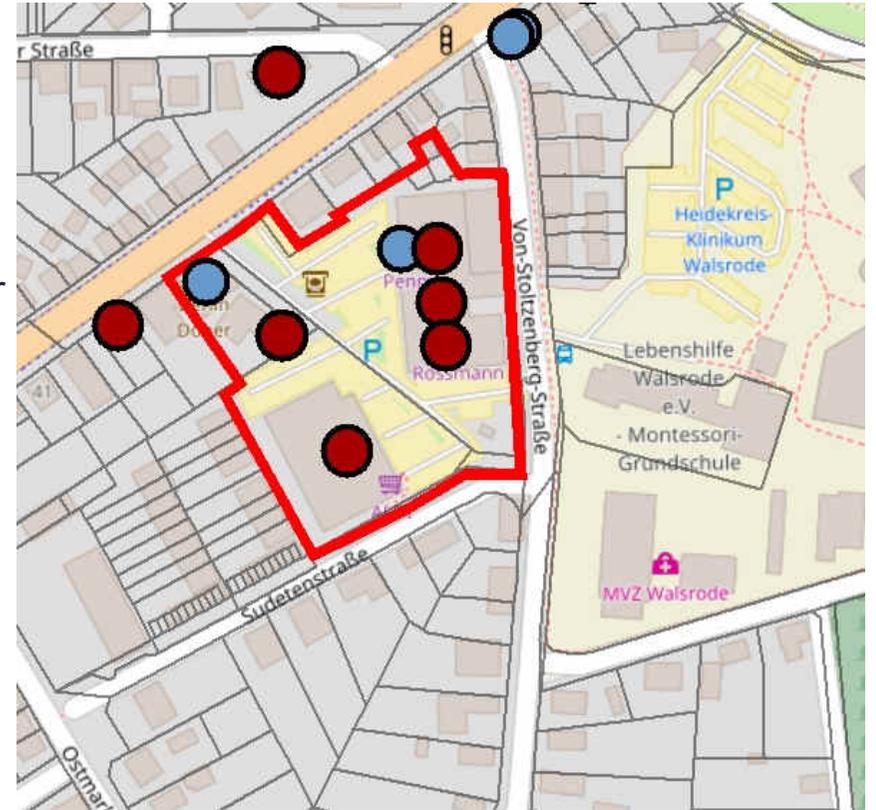
# Innenstadtzentrum (Entwicklungsbereiche)

- Entwicklungsbereich rückwärtige Lagen:
  - Potenzial für Verkaufsflächenerweiterungen
  - Gestaltung einer Fußwegeverbindung durch die Blockinnenbereiche
  - Schaffung von Räumen mit hoher Aufenthaltsqualität, als „Kontrastraum“ zu den Haupteinkaufsstraßen mit geringerer Aufenthaltsqualität und erhöhter Verkehrsbelastung
  - Schwerpunkt insbesondere: Schaffung von Treffpunkten, Aufenthaltsflächen, gastronomische Angebote
  - Öffnung von Geschäften auch zum rückwärtigen Bereich



# Nahversorgungszentrum Verdener Straße

- Stabile Entwicklung des Nahversorgungszentrums
- Rossmann als wesentlicher Frequenzbringer
- marktgängiger Aldi Nord und Penny Discounter
- Einzugsgebiet stellen v.a. die westlichen Lagen Walsrodes dar
- Bestandssituation erfüllt weitgehend die Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich
- Entwicklungszielstellung sollte eine weitere Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches sein, ggf. Einbeziehung weiterer Bereiche der Verdener Straße
- Außerdem: Ergänzend Stärkung zentrenergänzender Funktionen



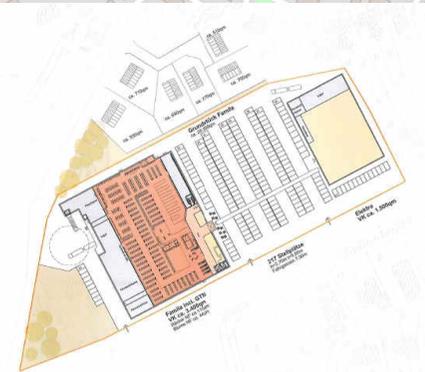
Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 09/2016-01/2017.

# Standortbereich Grünenthal Stadion – Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches?

- Geplant: Etablierung eines Verbrauchermarktes (zzgl. Konzessionäre) und eines Elektrofachmarktes im Westen der Kernstadt auf dem Gelände des Grünenthal-Stadions
- Ziel: Steigerung der Kaufkraftbindung in den westlichen Ortschaften
- Qualitative Angebotsergänzung der Lebensmittelmärkte im NVZ Verdener Straße
- Etablierung eines neuen zentralen Versorgungsbereiches am Standort möglich?



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 09/2016-01/2017. Stadt Walsrode - Ratinformationen

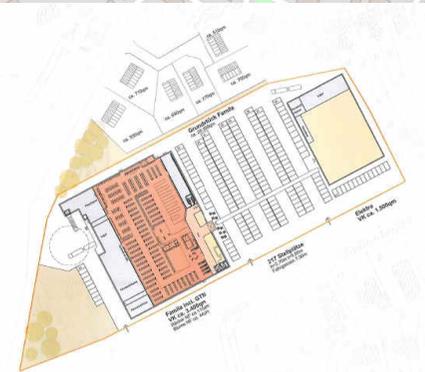


# Standortbereich Grünenthal Stadion – Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches?

- Standort weitgehend eingebettet in Wohnsiedlungsbereiche
- weitere Wohneinheiten im direkten Umfeld geplant
- Jedoch: Planvorhaben nach Realisierung nicht ausreichend zur Qualifikation als zentraler Versorgungsbereich,
- Eine Ausweisung darf nicht einen einzelbetrieblichen Schutz zur Folge haben
- Weitere Ansiedlungen (Einzelhandel, zentrenergänzende Funktionen) zur Qualifizierung als zentraler Versorgungsbereich notwendig



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 09/2016-01/2017. Stadt Walsrode - Ratinformationen



# Standortbereich Grünenthal Stadion – Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches?

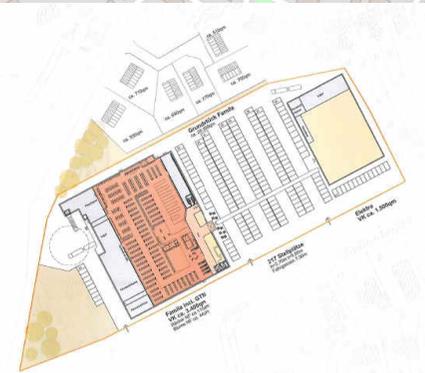
- Hohes Risiko von Verlagerungen aus zentralen Versorgungsbereichen zum Planstandort
- Beeinträchtigung benachbarter zentraler Versorgungsbereiche? Auswirkungen auf andere Lebensmittelmärkte?

→ Konzeptionelle Empfehlung:

- Keine Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich,
- Prüfung inwieweit Vorhaben städtebaulich verträglich sind

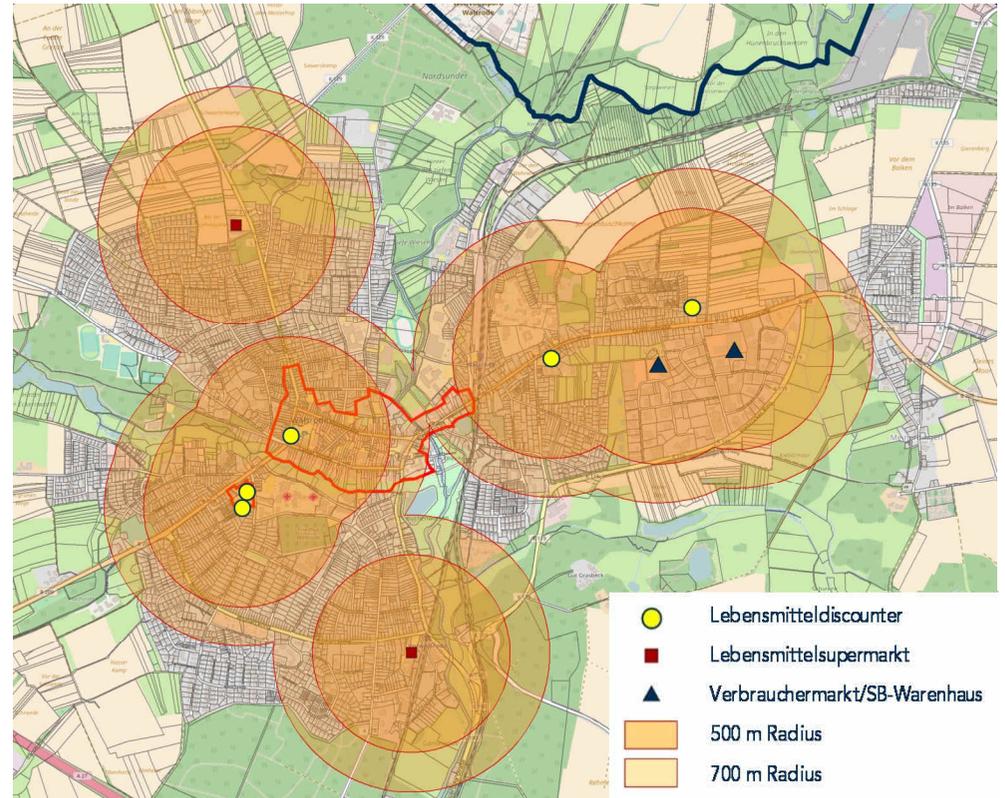


Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 09/2016-01/2017. Stadt Walsrode - Ratinformationen



# Nahversorgungssituation

- Im Siedlungskernen fußläufige Erreichbarkeit (500/700 m Radius) größtenteils gegeben:
  - Zentrale Versorgungsbereiche durch Lebensmitteldiscounter geprägt
  - gewisse Versorgungsdefizite an Randbereichen vorhanden
  - Im Norden und Süden: Leistungsfähige REWE Märkte
  - Im Gewerbegebiet Vorbrück: Beide Verbrauchermärkte nur bedingt marktadäquat aufgestellt
  - Ggf. qualitative Weiterentwicklung des Nahversorgungsangebotes in der westlichen Kernstadt durch Ansiedlung eines familia-Vollsortimenters



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 09/2016-01/2017.

# Empfehlungen zur Nahversorgung

## 1. Priorität: Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche

- Sicherung und Weiterentwicklung der Standorte in den zentralen Versorgungsbereichen (durch Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche resultieren könnten sowie der Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Standorten)

## 2. Priorität: Innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im Zusammenhang mit Wohnbebauung

- Zur Gewährleistung einer verbrauchernahen, möglichst fußläufigen Nahversorgung (Kernstadt) soll auch weiterhin außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche eine Ansiedlung/Erweiterung von Lebensmittelmärkten im zentralen Siedlungsgebiet des Zentralen Ortes im Zusammenhang mit Wohnbebauung möglich sein

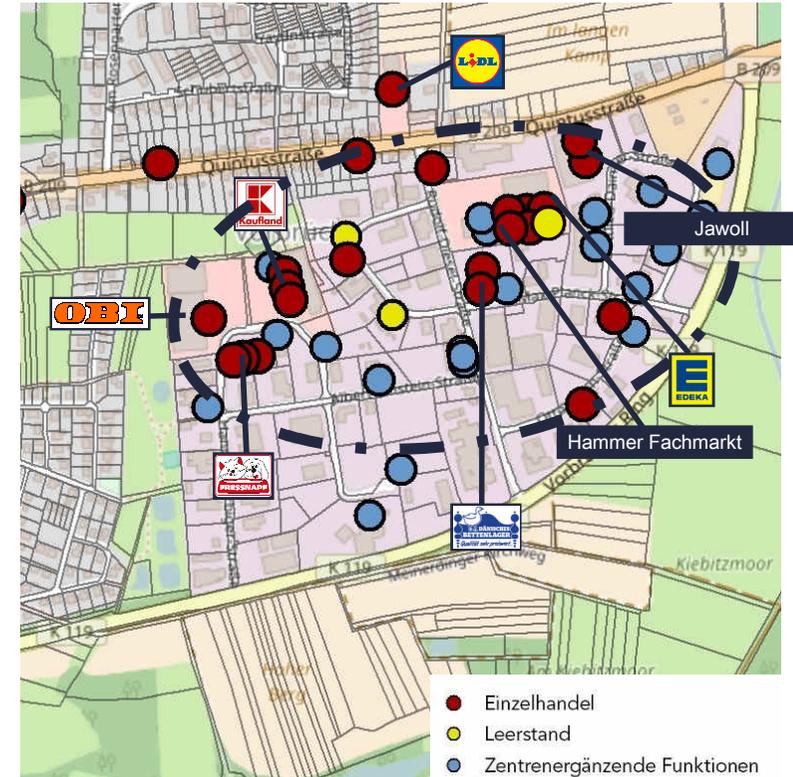
Ausnahmsweise: An nicht integrierten Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes:

- Keine weitere Ansiedlung und wesentliche Verkaufsflächenerweiterung an nicht integrierten Standorten
- Ausnahmsweise können geringfügige Änderungen der Verkaufsfläche vorgenommen werden (bspw. innerhalb des Gebäudes, im Sinne eines dynamischen Bestandsschutzes), sofern eine wesentliche Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der verbrauchernahen Nahversorgung ausgeschlossen werden kann.

# Sonderstandort Vorbrück

## Empfehlung

- Positivraum für großflächige und kleinflächige Einzelhandelsvorhaben mit
  - nicht-zentrenrelevanten und
  - nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten
- Restriktiver Umgang mit der Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- Restriktiver Umgang mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten entsprechend des LROP
- Bestehende Betriebe: Dynamischer Bestandsschutz (siehe Ansiedlungsleitsatz 3)
- Zusätzlich: Möglichkeit Verkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente in nicht zentrenrelevanten Sortimenten umzuwandeln



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 09/2016-01/2017.

# Gliederung

1. Rückblick
2. Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen
3. Entwicklungsziele, Zentren- und Standortkonzept
4. Sortimentsliste für die Stadt Walsrode
5. Ansiedlungsleitsätze

# Überprüfung der Walsroder Sortimentsliste

## Zentrenrelevante Sortimente

- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder)
- Wäsche, Strümpfe, sonst. Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Koffer, Schulranzen)
- Sportartikel (inkl. Sportschuhe)
- Bücher
- Schreibwaren (Fachhandel, Supermärkte, Verbrauchermärkte)
- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
- Musikinstrumente
- Hausrat
- Glas/ Porzellan/ Keramik
- Geschenkartikel
- Foto, Film
- Optik
- Unterhaltungselektronik (Braune Ware: TV, Video, HiFi, Ton-, Datenträger)
- Elektroartikel (Elektrokleingeräte)
- Computer, Telekommunikation
- Uhren und Schmuck
- Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Teppiche (Stapelware)
- Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen)
- Sanitätswaren
- Zoobedarf (inkl. Lebewesen)

davon sind differenziert zu betrachten:

## Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Lebensmittel (inkl. Getränke)
- Reformwaren
- Drogerieartikel/ Parfümerieartikel/ Friseurartikel
- Schnittblumen
- Zeitschriften/ Schreibwaren (Kiosksortiment)

## Nicht-zentrenrelevante Sortimente

- Möbel (inkl. Matratzen)
- Antiquitäten
- Großelektro (weiße Ware)
- Beleuchtung
- Tapeten
- Bodenbeläge (inkl. Teppichrollen, Laminat)
- Farben, Lacke
- Baustoffe, Baumarktartikel
- Campingartikel
- Sanitärwaren
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Kfz-Zubehör
- Büromaschinen, Büroeinrichtung, Organisation
- Tiernahrung und Heimtierbedarf (außer Lebewesen und Spezialbedarf)
- Fahrräder (inkl. Zubehör)
- Gartenbedarf (inkl. Pflanzen)
- Babybedarf (Kinderwagen, Kindermöbel)

## Prüfschritte:

- Widerspruchsfreiheit
- Vollständigkeit
- Nachvollziehbarkeit/  
Bestimmtheit

# Überprüfung der Walsroder Sortimentsliste

## 1. Prüfschritt: Widerspruchsfreiheit

### Zentrenrelevante Sortimente

- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder)
- Wäsche, Strümpfe, sonst. Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Koffer, Schulranzen)
- Sportartikel (inkl. Sportschuhe)
- Bücher
- Schreibwaren (Fachhandel, Supermärkte, Verbrauchermärkte)
- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
- Musikinstrumente
- Hausrat
- Glas/ Porzellan/ Keramik
- Geschenkartikel
- Foto, Film
- Optik
- Unterhaltungselektronik (Braune Ware: TV, Video, HiFi, Ton-, Datenträger)
- Elektroartikel (Elektrokleingeräte)
- Computer, Telekommunikation
- Uhren und Schmuck
- Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Teppiche (Stapelware)
- Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen)
- Sanitätswaren
- Zoobedarf (inkl. Lebeltiere)

davon sind differenziert zu betrachten:

### Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Lebensmittel (inkl. Getränke)
- Reformwaren
- Drogerieartikel/ Parfümerieartikel/ Friseurartikel
- Schnittblumen
- Zeitschriften/ Schreibwaren (Kiosksortiment)

### Nicht-zentrenrelevante Sortimente

- Möbel (inkl. Matratzen)
- Antiquitäten
- Großelektro (weiße Ware)
- Beleuchtung
- Tapeten
- Bodenbeläge (inkl. Teppichrollen, Laminat)
- Farben, Lacke
- Baustoffe, Baumarktartikel
- Campingartikel
- Sanitärwaren
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Kfz-Zubehör
- Büromaschinen, Büroeinrichtung, Organisation
- Tiernahrung und Heimtierbedarf (außer Lebeltiere und Spezialbedarf)
- Fahrräder (inkl. Zubehör)
- Gartenbedarf (inkl. Pflanzen)
- Babybedarf (Kinderwagen, Kindermöbel)

- Weitgehend widerspruchsfrei
- Lediglich Zoologischer Bedarf, Tiernahrung und Heimtierbedarf:
  - Sortimente nicht eindeutig abgrenzbar
  - Empfehlung: als zentrenrelevant einstufen
  - Alternativ: Unterteilung nach hinreichend bestimmbareren Unterklassen

# Sortimentsliste als Instrument der Feinsteuerung

Methodik Stadt + Handel: vollständige Analogie zum Warengruppenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes (WZ-Code)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 <sup>1</sup>	Vollständige Sortimentsbezeichnung nach WZ 2008
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>		
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)
Hausrat	Aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (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 a. n. g.)
Heimtextilien/ Gardinen	Aus 47.53  Aus 47.51	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)  Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. Ä.)

→ Gewährleistung einer hinreichend konkreten Nahvollziehbarkeit für Zwecke der Bauleitplanung

→ In diesem Zusammenhang werden Modifizierungen der Benennungen und Gruppierungen vorgenommen

Quelle: eigene Darstellung

# Überprüfung der Walsroder Sortimentsliste

## 1. Prüfschritt: Widerspruchsfreiheit

### Zentrenrelevante Sortimente

- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder)
- Wäsche, Strümpfe, sonst. Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Koffer, Schulranzen)
- Sportartikel (inkl. Sportschuhe)
- Bücher
- Schreibwaren (Fachhandel, Supermärkte, Verbrauchermärkte)
- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
- Musikinstrumente
- Hausrat
- Glas/ Porzellan/ Keramik
- Geschenkartikel
- Foto, Film
- Optik
- Unterhaltungselektronik (Braune Ware: TV, Video, HiFi, Ton-, Datenträger)
- Elektroartikel (Elektrokleingeräte)
- Computer, Telekommunikation
- Uhren und Schmuck
- Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Teppiche (Stapelware)
- Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen)
- Sanitätswaren
- Zoobedarf (inkl. Lebeltiere)

davon sind differenziert zu betrachten:

### Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Lebensmittel (inkl. Getränke)
- Reformwaren
- Drogerieartikel/ Parfümerieartikel/ Friseurartikel
- Schnittblumen
- Zeitschriften/ Schreibwaren (Kiosksortiment)

### Nicht-zentrenrelevante Sortimente

- Möbel (inkl. Matratzen)
- Antiquitäten
- Großelektro (weiße Ware)
- Beleuchtung
- Tapeten
- Bodenbeläge (inkl. Teppichrollen, Laminat)
- Farben, Lacke
- Baustoffe, Baumarktartikel
- Campingartikel
- Sanitärwaren
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Kfz-Zubehör
- Büromaschinen, Büroeinrichtung, Organisation
- Tiernahrung und Heimtierbedarf (außer Lebeltiere und Spezialbedarf)
- Fahrräder (inkl. Zubehör)
- Gartenbedarf (inkl. Pflanzen)
- Babybedarf (Kinderwagen, Kindermöbel)

- Unterklassen zoologischer Bedarf:
  - Einzelhandel mit lebenden Heim- und Kleintieren, Tieren für Aquarien und Terrarien
  - Einzelhandel mit Futtermitteln für Haustiere
  - Einzelhandel mit zoologischen Gebrauchsartikeln

# Überprüfung der Walsroder Sortimentsliste

## 2. Prüfschritt: Vollständigkeit

### Zentrenrelevante Sortimente

- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder)
- Wäsche, Strümpfe, sonst. Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Koffer, Schulranzen)
- Sportartikel (inkl. Sportschuhe)
- Bücher
- Schreibwaren (Fachhandel, Supermärkte, Verbrauchermärkte)
- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
- Musikinstrumente
- Hausrat
- Glas/ Porzellan/ Keramik
- Geschenkartikel
- Foto, Film
- Optik
- Unterhaltungselektronik (Braune Ware: TV, Video, HiFi, Ton-, Datenträger)
- Elektroartikel (Elektrokleingeräte)
- Computer, Telekommunikation
- Uhren und Schmuck
- Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Teppiche (Stapelware)
- Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen)
- Sanitärwaren
- Zoobedarf (inkl. Lebewesen)

davon sind differenziert zu betrachten:

### Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Lebensmittel (inkl. Getränke)
- Reformwaren
- Drogerieartikel/ Parfümerieartikel/ Friseurartikel
- Schnittblumen
- Zeitschriften/ Schreibwaren (Kiosksortiment)

### Nicht-zentrenrelevante Sortimente

- Möbel (inkl. Matratzen)
- Antiquitäten
- Großelektro (weiße Ware)
- Beleuchtung
- Tapeten
- Bodenbeläge (inkl. Teppichrollen, Laminat)
- Farben, Lacke
- Baustoffe, Baumarktartikel
- Campingartikel
- Sanitärwaren
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Kfz-Zubehör
- Büromaschinen, Büroeinrichtung, Organisation
- Tiernahrung und Heimtierbedarf (außer Lebewesen und Spezialbedarf)
- Fahrräder (inkl. Zubehör)
- Gartenbedarf (inkl. Pflanzen)
- Babybedarf (Kinderwagen, Kindermöbel)

- ✗ Haus-/ Bett-/ Tischwäsche
- ✗ Med. und orthopädische Geräte
- ✗ Pharmazeutische Artikel
- ✗ Bettwaren

# Überprüfung der Walsroder Sortimentsliste

## 3. Nachvollziehbarkeit/ Bestimmtheit

### Zentrenrelevante Sortimente

- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder)
- Wäsche, Strümpfe, sonst. Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Koffer, Schulranzen)
- Sportartikel (inkl. Sportschuhe)
- Bücher
- Schreibwaren (Fachhandel, Supermärkte, Verbrauchermärkte)
- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
- Musikinstrumente
- Hausrat
- Glas/ Porzellan/ Keramik
- Geschenkartikel
- Foto, Film
- Optik
- Unterhaltungselektronik (Braune Ware: TV, Video, HiFi, Ton-, Datenträger)
- Elektroartikel (Elektrokleingeräte)
- Computer, Telekommunikation
- Uhren und Schmuck
- Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Teppiche (Stapelware)
- Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen)
- Sanitärwaren
- Zoobedarf (inkl. Lebewesen)

davon sind differenziert zu betrachten:

### Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Lebensmittel (inkl. Getränke)
- Reformwaren
- Drogerieartikel/ Parfümerieartikel/ Friseurartikel
- Schnittblumen
- Zeitschriften/ Schreibwaren (Kiosksortiment)

### Nicht-zentrenrelevante Sortimente

- Möbel (inkl. Matratzen)
- Antiquitäten
- Großelektro (weiße Ware)
- Beleuchtung
- Tapeten
- Bodenbeläge (inkl. Teppichrollen, Laminat)
- Farben, Lacke
- Baustoffe, Baumarktartikel
- Campingartikel
- Sanitärwaren
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Kfz-Zubehör
- Büromaschinen, Büroeinrichtung, Organisation
- Tiernahrung und Heimtierbedarf (außer Lebewesen und Spezialbedarf)
- Fahrräder (inkl. Zubehör)
- Gartenbedarf (inkl. Pflanzen)
- Babybedarf (Kinderwagen, Kindermöbel)

- Sortimente müssen anhand ihrer Art und Beschaffenheit oder ihres Nutzungszweckes klar erkennbar sein
- Problematisch: Babybedarf
- Sortiment Babybedarf zu unbestimmt
- Zuordnung der unter Babybedarf subsumierten Sortimente auf eindeutig abgrenzbare Sortimente

# Sortimentsliste für die Stadt Walsrode

Sortiment	Zentren- relevant	Zentren- u. nahver- sorgungs- relevant	Nicht zentrenrelevant*
Augenoptik	✓		
Bekleidung	✓		
Bücher	✓		
Computer (PC-Hardware und -Software)	✓		
Fahrräder und Zubehör	✓		
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	✓		
Glas/Porzellan/Keramik	✓		
Handarbeitsbedarf/ Kurzwaren/ Meterware	✓		
Haus-/Bett-/Tischwäsche	✓		
Hausrat/Haushaltswaren	✓		
Heimtextilien/Gardinen	✓		
Med. und orthopädische Geräte (einschl. Hörgeräte)	✓		
Musikinstrumente und Musikalien	✓		
Papier/Büroartikel/Schreibwaren, Bastelbedarf	✓		
(Schnitt-) Blumen	✓		

Quelle: \*Kurzform für nichtzentrenrelevant und nicht-zentren- und nahversorgungsrelevant

# Sortimentsliste für die Stadt Walsrode

Sortiment	Zentren- relevant	Zentren- u. nahver- sorgungs- relevant	Nicht zentren- relevant*
Schuhe/Lederwaren	✓		
Spielwaren	✓		
Sportartikel	✓		
Telekommunikationsartikel	✓		
Uhren/Schmuck	✓		
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	✓		
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen	✓		
Zoologischer Bedarf	✓		
Nahrungs- und Genussmittel		✓	
Drogerie, Kosmetik/Parfümerie		✓	
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)		✓	
Zeitungen/Zeitschriften		✓	

Quelle: \*Kurzform für nichtzentrenrelevant und nicht-zentren- und nahversorgungsrelevant

# Sortimentsliste für die Stadt Walsrode

Sortiment	Zentren- relevant	Zentren- u. nahver- sorgungs- relevant	Nicht zentren- relevant
Bettwaren			✓
Baumarktsortiment i.e.S.			✓
Camping			✓
Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel)			✓
Elektrogroßgeräte			✓
Elektrokleingeräte			✓
Kfz-Zubehör			✓
Lampen/ Leuchten			✓
Möbel			✓
Pflanzen/Pflanzartikel			✓
Teppiche (Einzelware, ohne Teppichböden)			✓
Unterhaltungselektronik			✓

Quelle: \*Kurzform für nichtzentrenrelevant  
und nicht-zentren- und  
nahversorgungsrelevant

# Gliederung

1. Rückblick
2. Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen
3. Entwicklungsziele
4. Zentren- und Standortkonzept
5. Sortimentsliste für die Stadt Walsrode
6. Ansiedlungsleitsätze

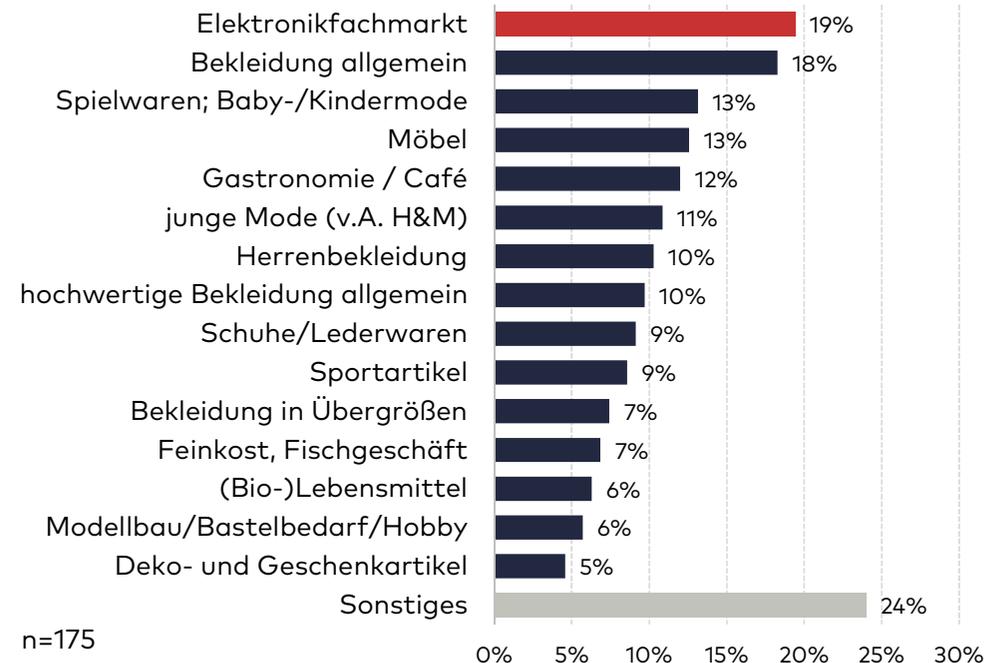
# Ansiedlungsleitsätze I:

- Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ...  
...ist in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln.
  - Im Innenstadtzentrum unbegrenzt (Positivraum)<sup>1</sup>,
  - Im Nahversorgungszentrum Verdener Straße: Mit der Innenstadt abgestimmte Entwicklung kleinflächiger Angebote (ergänzender Grundbedarf), Umstrukturierungen/ Nachnutzungen gemäß der Empfehlungen im Zentren- und Standortkonzept
  - Restriktiver Umgang an nicht integrierten Standorten

1) Sofern landesplanerische und städtebauliche Gründe (Schutz von ZVBs in Nachbarkommunen) nicht entgegenstehen

# Problemkonstellation Elektrofachmarkt

- Mit Bekleidung ist ein Elektrofachmarkt das am häufigsten vermisste Angebot in Walsrode
- Ausgeprägte Konkurrenzsituation zum Online-Handel (prognostizierter Online-Anteil 2025: rd. 30 %)
- Einziger Anbieter Walsrodes: Expert im Innenstadtzentrum
- Perspektivisch: Anpassungsbedarf hinsichtlich Verkaufsflächendimensionierung
- Moderne Expert Märkte min. 1.000 bis 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche



Quelle: Stadt + Handel Onlinebefragung 01/2017

→ Städtebauliches Entwicklungsziel: Langfristige Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion im Bereich der Elektroartikel / Unterhaltungselektronik

# Problemkonstellation Elektrofachmarkt

Vorgehensweise: Abgestuftes Verfahren bei der Standortsuche

Prioritär: In einem zentralen Versorgungsbereich



*falls nicht möglich*

Standort der sich an einen zentralen Versorgungsbereiches anschmiegt (Einbeziehung des Standortes in die Abgrenzung des ZVBs)



*falls nicht möglich*

Im zentralen Siedlungsgebiet des Zentralen Ortes



- Entweder Zielabweichungsverfahren oder
- Elektrokleingeräte/Unterhaltungselektronik als nicht zentrenrelevant ausweisen

# Ansiedlungsleitsatz II

- Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment...
  - ... ist primär in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln oder auszubauen.
  - ... kann zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im Zusammenhang mit Wohnbebauung zur Sicherung der fußläufigen bzw. der verbrauchernahen Versorgung angesiedelt werden.
    - wenn es zur Sicherung der flächendeckenden Nahversorgung dient,
    - eine Gefährdung der Lebensmittelmärkte in den zentralen Versorgungsbereichen ausgeschlossen ist,
    - korrespondierend zu den konzeptionellen Aussagen zur Entwicklung der Nahversorgung

An nicht integrierten Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes:

- Können ausnahmsweise geringfügige Änderungen der Verkaufsfläche vorgenommen werden (bspw. innerhalb des Gebäudes, im Sinne eines dynamischen Bestandsschutzes), sofern eine wesentliche Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der verbrauchernahen Nahversorgung ausgeschlossen werden kann.

# Ansiedlungsleitsatz III:

- **Sondergebietspflichtiger, großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment<sup>1</sup> ...**
  - ... bei Ansiedlungen oder Verkaufsflächenerweiterungen ist eine Fokussierung aus städtebaulich-funktionalen Gründen auf den Sonderstandort Gewerbegebiet Vorbrück sinnvoll,
  - ... kann aber im gesamten zentralen Siedlungsgebiet angesiedelt werden, wenn städtebauliche Gründe dafür sprechen.
  - ... dabei ist die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten **Randsortimente<sup>2</sup> auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche und maximal 800 m<sup>2</sup> je Betrieb** zu begrenzen – eine weitere Begrenzung der zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

<sup>1</sup> Im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO.

<sup>2</sup> Der Begriff der Randsortimente ist durch die Rechtsprechung konkretisiert. Hierzu sei unter anderem auf das Urteil OVG NRW 7 A D 108/96.NE verwiesen. Es muss eine eindeutige Zuordnung des Randsortiments zum Hauptsortiment möglich sein.

# Glossar

<b>Abkürzung</b>	<b>Bedeutung</b>
AK	Arbeitskreis
GE	Gewerbegebiet
LROP	Landes-Raumordnungsprogramm
MZ	Mittelzentrum
n	Anzahl
NVZ	Nahversorgungszentrum
rd.	Rund
ZVB	Zentraler Versorgungsbereich

## Definition „Zentrale Versorgungsbereiche“

BVerwG: Urteil vom 11. Oktober 2007; BVerwG: Urteil vom 17. Dezember 2009

*„Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.“*

- setzt eine gewisse Dichte von vorhandenen Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Gemeinde insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind
- die Qualifizierung zum ZVB setzt eine ***städtebaulich integrierte*** Lage voraus

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**