

# Kon-<sup>08/2017</sup> zept

**Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts  
für die Stadt Walsrode**



# Impressum

---

## AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und  
Föhler Stadtplaner PartGmbH**

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen

Partnerschaftsregister-

nummer PR 3496

Hauptsitz Dortmund

### **Standort Dortmund**

Hörder Hafestraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

### **Standort Hamburg**

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

### **Standort Karlsruhe**

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

### **Standort Leipzig**

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43

---

## AUFTRAGGEBER

**Stadt Walsrode**

---

## VERFASSTER

**Dipl.-Ing. Marc Föhler**

**Dipl.-Geogr. Steffen Böttger**

**Dipl.-Geogr. Lucas Beyer**

**Benjamin Liebscher, M.Sc.**

Leipzig, 17. August 2017

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>1</b>	<b>Einführung und Ergebnisübersicht</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Rechtliche Rahmenvorgaben</b>	<b>7</b>
2.1	Rechtliche Einordnung eines Einzelhandelskonzepts	7
2.2	Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien	7
2.3	Raumordnerische Regelungen	12
<hr/>		
<b>3</b>	<b>Methodik</b>	<b>17</b>
<b>4</b>	<b>Markt- und Standortanalyse</b>	<b>21</b>
4.1	Trends im Handel	21
4.2	Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen	24
4.3	Angebotsanalyse	27
4.4	Nachfrageanalyse	34
4.5	Analyse der Nahversorgungsstruktur in Walsrode	39
4.6	Zwischenfazit: Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der Einzelhandelssituation in der Stadt Walsrode	44
<hr/>		
<b>5</b>	<b>Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung</b>	<b>47</b>
5.1	Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen	47
5.2	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Walsrode	58
<hr/>		
<b>6</b>	<b>Einzelhandelskonzept für Walsrode</b>	<b>60</b>
6.1	Das Zentrenkonzept: Empfehlungen für die Zentralen Versorgungsbereiche in Walsrode	60
6.2	Das Nahversorgungskonzept	75
6.3	Konzept für ergänzende Standorte	80
6.4	Sortimentsliste für die Stadt Walsrode	83
6.5	Ansiedlungsleitsätze für die Stadt Walsrode	92
<hr/>		
<b>7</b>	<b>Schlusswort</b>	<b>96</b>
<b>8</b>	<b>Abbildungsverzeichnis</b>	<b>98</b>

# Einführung und Ergebnisübersicht

Der Einzelhandel unterliegt seit Jahren einer deutlichen Dynamik. Dieser bundesweit zu verzeichnende Trend ist auch für den Einzelhandel in Walsrode 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 Walsrode hat im Jahre 2007 ein gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept als Grundlage für die zukünftige einzelhandelsbezogene Ansiedlungs- und Strukturpolitik gebilligt und entschieden, dass das Konzept bei allen weiteren Planungen zu berücksichtigen ist. Angesichts der bereits aufgeführten hohen Dynamik im Einzelhandel wird nach nunmehr zehn Jahren seit der Konzepterstellung die Notwendigkeit gesehen, das Einzelhandelskonzept fortzuschreiben. Dabei gilt es das Konzept fortzuschreiben, zu überprüfen und weiterzuentwickeln. Auch die zwischenzeitlich angepassten rechtlichen und gesetzlichen Rahmenbedingungen erfordern eine Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes. Das in diesem Sinne fortgeschriebene Einzelhandelskonzept soll weiterhin eine aktive Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Walsrode im Sinne der in der Angebotsaufforderung benannten Zielstellungen ermöglichen. Dies impliziert eine konsequente und abgewogene bauleitplanerische Steuerung des Einzelhandels.

In der vorliegenden Fortschreibung werden dabei folgende Schwerpunkte gesetzt:

- Überprüfung und Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des neuen Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen 2017 sowie der Ergebnisse der Fortschreibung des Konsensprojektes Erweiterter Wirtschaftsraum Hannover.
- Markt- und Standortanalyse der aktuellen Walsroder Einzelhandelssituation, Aufzeigen der Einzelhandelsentwicklung seit der letzten Einzelhandelsbestandserhebung 2011 (im Rahmen des Konsensprojektes Erweiterter Wirtschaftsraum Hannover),
- Analyse der Nachfragesituation, Abgrenzung eines Markteinzugsgebietes

- Gegenüberstellung der Angebots- und Nachfragesituation in Walsrode: Ermittlung von branchenspezifischen Zentralitätskennziffern. Aufzeigen von Stärken und Schwächen des Walsroder Einzelhandelsstandortes.
- Darstellung der zukünftigen Kaufkraftentwicklung in Walsrode, Ermittlung eines absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung sowie der allgemeinen angebots- und nachfrageseitigen Trends im Einzelhandel,
- Aktualisierung des Zentrenkonzepts inklusive Abgrenzung, Beschreibung und Bewertung von zentralen Versorgungsbereichen.
- Empfehlung von Maßnahmen zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche sowie zur Sicherung und zum Ausbau einer ausgewogenen Nahversorgungsstruktur in der Kernstadt und den Ortschaften.
- Sicherung und Ausbau einer ausgewogenen Nahversorgungsstruktur in der Kernstadt und den Ortschaften.
- Überprüfung und Überarbeitung der Walsroder Sortimentsliste.
- Definition von Ansiedlungsleitsätzen und Erarbeitung von Festsetzungsempfehlungen.

Die Stadt Walsrode beabsichtigt die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentrums- und Einzelhandelsstruktur auf eine entsprechend tragfähige wie auch städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Hierdurch soll die Leitfunktion des Einzelhandels stabilisiert bzw. ausgebaut und dadurch die Vitalität und Attraktivität der Versorgungsstandorte gesichert werden. Nicht zuletzt soll durch die Gesamtkonzeption eine funktionierende wohnortnahe Grundversorgung gesichert und verbessert werden.

Um eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur in Walsrode zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt die vorliegende Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung zur Verfügung. Zudem enthält dieses Einzelhandelskonzept 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 in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts zunächst der aktuelle Zustand der Einzelhandelsstruktur in Walsrode 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 Walsrode

- Die Stadt Walsrode verfügt mit rd. 2,68 m<sup>2</sup> VKF je Einwohner über deutlich **überdurchschnittliche Ausstattungskennwerte** in Bezug auf die vorhandene Einzelhandelsverkaufsfläche. So beträgt die durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner der Mittelzentren im Erweiterten Wirtschaftsraum Hannover rd. 2,45 m<sup>2</sup> je Einwohner.
- Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum wurden im Rahmen der Bestandserhebung 101 Einzelhandelsbetriebe erfasst, dies entspricht einem gesamtstädtischen Anteil von rd. 56 %. Insbesondere im Bereich des Fachmarktzentrum Neue Straße sind leistungsfähige Filialisten (bspw. C&A, Netto, dm, Depot und das GNH-Kaufhaus) verortet, die für die Innenstadt eine bedeutende Frequenzbringer-Funktion aufweisen.
- Insgesamt ergibt sich in Walsrode ein **Zentralitätswert** von 118 %, sortimentsbezogen sind hinsichtlich der Kaufkraftbindung aber deutliche Unterschiede vorhanden. Lediglich in zwei Warengruppen liegen die städtischen Einzelhandelsumsätze deutlich unterhalb der örtlichen sortimentspezifischen Kaufkraft und sind demnach im Saldo Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen.
- Das Innenstadtzentrum verfügt mit 148 zentrenergänzenden Funktionen über einen hohen Dienstleistungs- und Gastronomiebesatz. Neben dem Einzelhandel tragen sie maßgeblich zur Belebung des Innenstadtzentrums bei.
- In der Kernstadt verfügen weite Teile der Wohnsiedlungsbereiche über einen fußläufig zu erreichenden Lebensmittelmarkt, Der Betriebstypenmix ist als attraktiv und diversifiziert zu klassifizieren. Lediglich in der westlichen Kernstadt sind qualitative Defizite erkennbar.

#### Schwächen und besondere Handlungsbedarfe in Walsrode

- Walsrode verzeichnete in den letzten Jahren trotz negativer Bevölkerungsprognosen im Bereich der Einwohner nach Hauptwohnsitz eine weitgehend konstante Bevölkerungsentwicklung. Für die nächsten Jahre werden lt. Landesamt für Statistik Niedersachsen für die Stadt Bevölkerungsverluste prognostiziert, für den weiteren Heidekreis werden hingegen Bevölkerungsgewinne vorausgerechnet. Auf Grund der in der Vergangenheit konstanten Bevölkerungsentwicklung und der geplanten Ausweisungen von weiteren Wohnbau- und Gewerbeflächen ist jedoch auch in den nächsten Jahren in Walsrode mit einer weitgehend konstanten Bevölkerungsentwicklung zu rechnen. Die prognostizierten Bevölkerungsgewinne für den Landkreis Heidekreis sind hingegen im Wesentlichen auf eine Fortschreibung der vergangenen Bevölkerungsentwicklung in Osterheide zurückzuführen, diese ist jedoch wesentlich von dem Zuzug von Flüchtlingen in das Camp Oerbke (gemeindefreier Bezirk Osterheide) beeinflusst. Es ist somit fraglich, inwieweit diese hohen prognostizierten Bevölkerungsgewinne tatsächlich realisiert werden können. Wesentliche Steigerungen der Kaufkraftpotenziale infolge von Bevölkerungsgewinnen sind somit für Walsrode in den nächsten Jahren nicht zu erwarten.

- Das **einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau** liegt mit aktuell rd. 95,9 % **unter dem Durchschnitt** des Bundes (100%). Im Vergleich zum Landkreis Heidekreis entspricht das Walsroder Kaufkraftniveau nahezu dem Durchschnitt (96,0 %), während es sich im Vergleich zum Kaufkraftniveau des Erweiterten Wirtschaftsraums Hannover als unterdurchschnittlich darstellt (101,0 %).
- Die Stadt Walsrode befindet sich mit den benachbarten Mittelzentren Soltau, Verden und Nienburg in einem leistungsfähigen Konkurrenzumfeld. Hier ist insbesondere das nahezu gleich große Soltau mit seinem Factory Outlet Center hervorzuheben.
- In die nächstgelegenen Oberzentren Bremen und Hannover sind im Bereich des mittel- und langfristigen Bedarfs deutliche Kaufkraftabflüsse feststellbar. Auch das nicht integrierte Einkaufszentrum Dodenhof (A27) stellt einen wesentlichen Konkurrenzstandort im Einzelhandel dar.
- Die Magnetbetriebe des Innenstadtzentrums sind im Wesentlichen im Bereich der westlichen Moorstraße und der westlichen Langen Straße und im Fachmarktzentrum Neue Straße konzentriert. In den östlichen Bereichen der Kernstadt sind hingegen keine Magnetbetriebe verortet. Auf Grund dessen sind die Passantenfrequenzen deutlich geringer und die Einzelhandelsfunktion deutlich schwächer ausgeprägt.
- Das ehemals an der Quintusstraße im Innenstadtzentrum verortete Möbelhaus Polsterwelt hat in den vergangenen Jahren seinen Betrieb aufgegeben, Walsrode verfügt somit aktuell in dieser Warengruppe für ein Mittelzentrum nicht über ein adäquates Einzelhandelsangebot.
- Mit rd. 49 % ist ein vergleichsweise hoher Verkaufsflächenanteil an nicht integrierten Lagen verortet. Dieser ist zum einen auf Angebote in den nicht zentrenrelevanten Sortimenten, jedoch auch auf Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem bzw. nahversorgungsrelevantem Haupt- oder Randsortiment zurückzuführen (bspw. in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und GPK, Hausrat, Einrichtungszubehör)
- Das Innenstadtzentrum ist für den motorisierten Individualverkehr gut erreichbar, dies geht jedoch mit einer geringen Aufenthaltsqualität einher. Insbesondere die geringe Aufenthaltsqualität der Walsroder Innenstadt war ein Hauptkritikpunkt der Walsroder Bürger in der Haushaltsbefragung.
- Die Innenstadt Walsrodes weist mit rd. 28 % der Gesamtverkaufsfläche ein vergleichsweise geringes Standortgewicht hinsichtlich der Gesamtverkaufsflächen auf.
- Im westlichen Siedlungsbereich der Kernstadt ist das Nahversorgungsangebot mit zwei Lebensmitteldiscountern als discountlastig einzustufen. Hier sollte eine qualitative Aufwertung erfolgen. Im westlichen Bereich des Innenstadtzentrums Walsrodes ist mit einem Netto Markendiscout ein weiterer strukturprägender Lebensmitteldiscouter verortet.

Auf Basis der Strukturanalysen werden im vorliegenden Einzelhandelskonzept zur Sicherung und Fortentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Walsrode folgende übergeordnete, gesamtstädtische Entwicklungszielstellungen hergeleitet:

1. Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion Walsrodes vor dem Hintergrund eines leistungsfähigen Konkurrenzumfeldes
2. Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche
3. Sicherung und Stärkung der verbrauchernahen Nahversorgung in der Kernstadt und der Ortschaften
4. Bereitstellung ergänzender Standorte für Angebote mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten

In Verbindung mit diesen Zielstellungen werden schließlich konkrete Empfehlungen zur gesamtstädtischen Zentrums- und Standortstruktur des Einzelhandels in Walsrode entwickelt. Gleichzeitig wird die Walsroder Liste zentrenrelevanter Sortimente (Sortimentsliste) aufgestellt. Wesentliches Ergebnis dieses Einzelhandelskonzepts sind nicht zuletzt die sogenannten Ansiedlungsleitsätze in Form klar formulierter Entwicklungsempfehlungen, die insbesondere vorhaben-spezifische 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 eng zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung abgestimmt. Auf diese Weise wurde im Erarbeitungsprozess sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und auch die besonderen örtlichen Gegebenheiten in Walsrode und den 22 Ortschaften Berücksichtigung finden.

Das kommunale Einzelhandelskonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung und den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden. Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des Einzelhandelskonzepts ist u. a. der politische Beschluss im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

## 2

# Rechtliche Rahmenvorgaben

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandelskonzepten werden die Abgrenzung und der Schutz der sog. zentralen Versorgungsbereiche vertieft erörtert. Auch die darauf zielende Sortimentsliste sowie ergänzende landes- und regionalplanerische Vorgaben werden nachfolgend skizziert.

### 2.1 RECHTLICHE EINORDNUNG EINES EINZELHANDELSKONZEPTS

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 interessanten 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 (ZVB) gehört.

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Einzelhandelskonzept sind das BauGB und die BauNVO sowie die dazu ergangene 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 Nahversorgungszentren sind als Ausprägung zentraler Versorgungsbereiche städtebaurechtliches Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus den neuerlich geänderten bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Die räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche der Stadt

Walsrode bilden die essentielle Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

## 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 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). Das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB.

## Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich je nach Größe und Struktur einer Kommune bei größeren Kommunen 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.

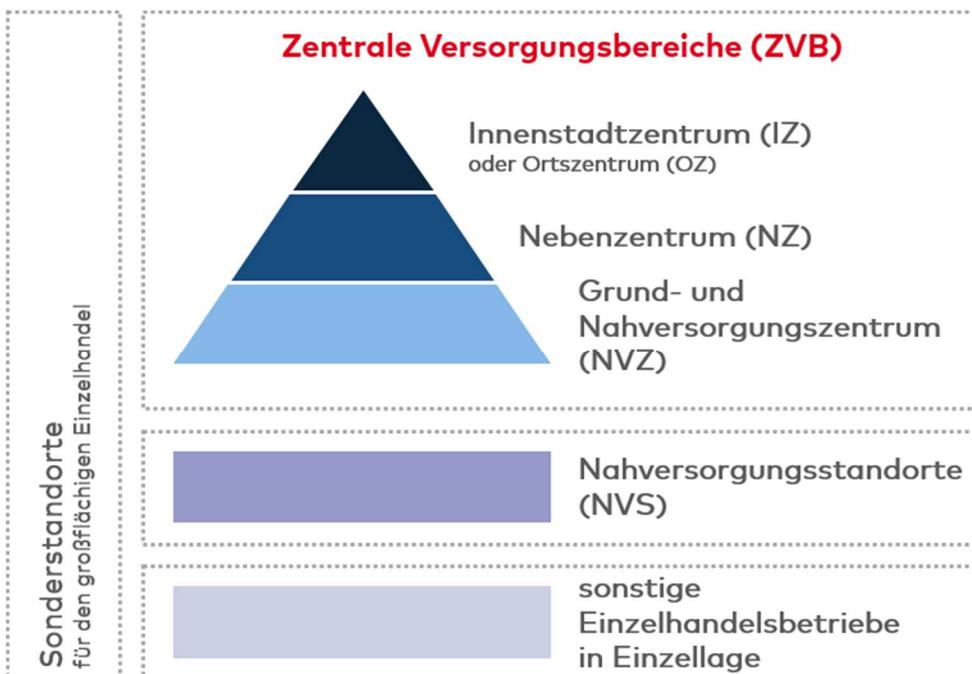


Abbildung 1: Das hierarchisch abgestufte System zentraler Versorgungsbereiche (modellhaft)

Quelle: Eigene Darstellung

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.<sup>1</sup>

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.<sup>2</sup>

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist, dass der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und auf Grund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sind, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs - sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung - zu erfüllen.<sup>3</sup>

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt.<sup>4</sup>

---

## EIN ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH IST EIN

- räumlich abgrenzbarer Bereich,
  - der nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich übernimmt,
  - eine integrierte Lage aufweist und durch vorhandene Einzelhandelsnutzung - häufig ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebot - geprägt ist.
- 

**Quelle:** eigene Darstellung

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem 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.<sup>5</sup>

---

<sup>1</sup> Vgl. Bundestag 2004: Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.

<sup>2</sup> Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

<sup>3</sup> Vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06.

<sup>4</sup> Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

<sup>5</sup> Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

Sind die Definition und hierarchische Struktur von zentralen Versorgungsbereichen durch die erläuterte Rechtsprechung hinreichend gegeben, fehlen allgemein gültige Kriterien für eine räumliche Abgrenzung. Insbesondere für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen von Einzelhandelskonzepten sind diese unabdingbar, um eine transparente Vorgehensweise zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist der konkrete Bezugsraum für die vom Gesetzgeber vorgesehene Schutzfunktion zu berücksichtigen. Wird im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB auf die faktischen (tatsächlichen) Gegebenheiten abgestellt, ist hiervon abweichend bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen eines Einzelhandelskonzepts auch der Erhalt und die **Entwicklung** (i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a sowie § 11 Abs. 3 BauNVO) solcher zu betrachten.

Im Rahmen der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche 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:

---

## FESTLEGUNGSKRITERIEN FÜR ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

### Aspekte des Einzelhandels

- Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,
- aktuelle und/ oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional).

### Sonstige Aspekte

- 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 Raums,
- integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets,
- 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 dieser Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts werden Stärken und Schwächen der Einkaufsstandorte ergänzend untersucht. Zur Darstellung der Gesamtattraktivität des zentralen Versorgungsbereiches werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche Missstände im Zentrum erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG Münster bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete

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 näher untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können.<sup>7</sup>

Die größeren zentralen Versorgungsbereiche einer Kommune können in innere Lagekategorien unterteilt werden,

- 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 Einzelhandelskonzepts zu erhöhen.

Grundsätzlich sollte die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs 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

- 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 potentielle, empfohlene Entwicklungsflächen nur angeschnitten werden.

---

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).

<sup>7</sup> Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

## 2.3 RAUMORDNERISCHE REGELUNGEN

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 der lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden sind die für die Entwicklung des Einzelhandels in Walsrode wesentlichen Vorgaben aus der Landesplanung beschrieben.

### Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017<sup>8</sup>

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen finden sich folgende Ziele und Grundsätze zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben, die im Folgenden zusammenfassend dargestellt werden und die bei der Erstellung des Einzelhandelskonzepts Walsrodes Beachtung bzw. Berücksichtigung finden müssen:

- **„Zentrale Orte sind in den Regionalen Raumordnungsprogrammen im Benehmen mit den Gemeinden räumlich als zentrale Siedlungsgebiete festzulegen.“**[2.2, (04)]
- **„Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote sind an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten. Bei der Abgrenzung der jeweiligen funktionsbezogenen mittel- und oberzentralen Verflechtungsbereiche sind Erreichbarkeiten und grenzüberschreitende Verflechtungen und gewachsene Strukturen zu berücksichtigen.“**

**Die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln.**

**Es sind zu sichern und zu entwickeln:**

- [...]
- **in Mittelzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs,**
- [...].

**Oberzentren haben zugleich die mittel- und zugleich die mittel- und grundzentralen Versorgungsaufgaben zu leisten, Mittelzentren zugleich die der grundzentralen Versorgung.“** [2.2, (05)]

- **„Mittelzentren sind in den Städten Achim [...], Walsrode, [...] und Zeven.“** [2.2, (07)]
- **„Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.“** [2.3, (01)]

---

<sup>8</sup> Anmerkung: Analog zum LROP Niedersachsen 2017 werden Ziele fett gedruckt dargestellt. Grundsätze sind nicht hervorgehoben.

- *„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 10 entsprechen. 2Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller- Direktverkaufszentren. 3Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen).“ [2.3, (02)]*
- *„In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).*

*In einem Mittel- oder Oberzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).*

*In einem Mittel- oder Oberzentrum soll das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine aperiodischen Sortimente den maßgeblichen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot aperiodisch mittel- und oberzentral). Der maßgebliche Kongruenzraum gemäß Satz 3 ist von der unteren Landesplanungsbehörde unter Berücksichtigung insbesondere*

- *der zentralörtlichen Versorgungsaufträge der Standortgemeinde sowie benachbarter Zentraler Orte,*
- *der verkehrlichen Erreichbarkeit der betreffenden Zentralen Orte,*
- *von grenzüberschreitenden Verflechtungen und*
- *der Marktgebiete von Mittel- und Oberzentren auf Grundlage kommunaler Einzelhandelskonzepte*

*zu ermitteln, sofern er nicht im Regionalen Raumordnungsprogramm festgelegt ist.*

*Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabensumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde. Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten.*

- *Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten.*
- *Periodische Sortimente sind Sortimente mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus, insbesondere Nahrungs-/Genussmittel und Drogeriewaren.*

- *Aperiodische Sortimente sind Sortimente mit mittel- bis langfristigem Beschaffungsrhythmus, zum Beispiel Bekleidung, Unterhaltungselektronik, Haushaltswaren oder Möbel.*
- *Die Träger der Regionalplanung können in den Regionalen Raumordnungsprogrammen im Einzelfall Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte mit aperiodischem Kernsortiment außerhalb des kongruenten Zentralen Ortes in einem benachbarten Mittel- oder Grundzentrum festlegen. 10 Voraussetzung ist, dass den Grundsätzen und Zielen zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen, in gleicher Weise entsprochen wird wie bei einer Lage innerhalb des kongruenten Zentralen Ortes.“ [2.3 (03)]*
- *„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).“ [2.3 (04)]*
- *„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortiment zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in der städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist; Satz 2 bleibt unberührt.“ [2.3 (05)]*
- *„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,*
  - a) *wenn die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m<sup>2</sup> beträgt oder*
  - b) *wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumordnungsverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das innenstadtrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.“ [2.3 (06)]*
- *„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen (Abstimmungsgebot). Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte*

erstellt werden. 3Zur Verbesserung in Grenzräumen soll eine grenzüberschreitende Abstimmung unter Berücksichtigung der Erreichbarkeiten und gewachsenen Strukturen erfolgen“ [2.3 (07)]

- *„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 (Beeinträchtigungsverbot).“ [2.3 (08)]*
- *„In der überregional bedeutsamen Tourismusregion Lüneburger Heide soll die touristische Entwicklung auch durch Ausschöpfung der Möglichkeiten einer verträglichen Kombination von touristischen Großprojekten und Einzelhandelsgroßprojekten gestärkt werden, sofern diese keine entwicklungshemmenden Beeinträchtigungen für die vorhandenen innerstädtischen Einzelhandelsstrukturen der im Einzugsbereich befindlichen Oberzentren, Mittelzentren und Grundzentren mit mittelzentraler Teilfunktion mit sich bringen. Abweichend von Ziffer 02 Satz 1 sowie den Ziffern 03 bis 05 kann in der überregional bedeutsamen Tourismusregion Lüneburger Heide an nur einem Standort ein Hersteller-Direktverkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von höchstens 10 000 m<sup>2</sup> zugelassen werden, sofern und soweit dieses raumverträglich ist. Die Raumverträglichkeit einschließlich einer genauen Festlegung des Standortes und einer raumverträglichen Sortimentsstruktur des Hersteller-Direktverkaufszentrums ist in einem Raumordnungsverfahren zu klären. Dieses Raumordnungsverfahren ist nach dem Inkrafttreten des Landes-Raumordnungsprogramms durchzuführen. Der Standort dieses Hersteller-Direktverkaufszentrums muss die räumliche Nähe und funktionale Vernetzung mit vorhandenen touristischen Großprojekten haben. Das Hersteller-Direktverkaufszentrum hat sich in ein landesbedeutsames Tourismuskonzept für die überregional bedeutsame Tourismusregion Lüneburger Heide einzufügen, in welchem auch die Wechselwirkungen zwischen touristischen Großprojekten und Einzelhandelsgroßprojekten berücksichtigt werden, sofern ein raumverträglicher Standort gefunden wird. Sollte im Raumordnungsverfahren die Raumverträglichkeit eines Hersteller-Direktverkaufszentrums nachgewiesen werden, so sind die hierfür im Raumordnungsverfahren definierten Bedingungen, insbesondere zur Sortimentsstruktur und zur Integration in das Tourismuskonzept, in einem raumordnerischen Vertrag zwischen dem Land Niedersachsen, der Standortgemeinde und dem Projektbetreiber näher festzulegen.“ [2.3 (09)]*
- *„Abweichend von Ziffer 02 Satz 1 sowie den Ziffern 03 bis 05 sind neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente auf mind. 90 vom Hundert der Verkaufsfläche periodische Sortimente sind, auch zulässig, wenn*
  - *sie an Standorten errichtet werden, die im Regionalen Raumordnungsprogramm als Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung festgelegt sind,*

- *sie den Anforderungen der Ziffern 07 (Abstimmungsgebot) und 08 (Beeinträchtungsverbot) entsprechen,*
  - *sie im räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Ortskern oder mit Wohnbebauung liegen und*
  - *ihr jeweiliges Einzugsgebiet den zu versorgenden Bereich im Sinne des Satzes 4 nicht überschreitet.*
- *Die Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung dürfen die Funktion und Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte nicht beeinträchtigen und sind im Benehmen mit der jeweiligen Gemeinde- oder Samtgemeinde festzulegen. Sie sollen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Das Regionale Raumordnungsprogramm muss für jeden dieser Standorte einen zu versorgenden Bereich festlegen.“*  
[2.3 (10)]

# 3 Methodik

Um die Untersuchungsfragen, die dieser Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts zugrunde liegen, beantworten zu können, sind verschiedene aufeinander folgende Erarbeitungsschritte erforderlich. In diese Erarbeitungsschritte sind analytische und bewertende Leistungsbausteine eingebunden, die wiederum auf mehrere primärstatistische empirische Erhebungen zurückgreifen.

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



Abbildung 2: Erarbeitungsschritte Einzelhandelskonzept  
Quelle: Eigene Darstellung

## Angewandte empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistische Quellen

Im Zusammenhang mit der Analyse der angebots- und nachfrageseitigen Analysen kamen die nachfolgend benannten empirischen Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen zur Anwendung:

**Tabelle 1: Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine und sekundärstatistischen Quellen**

	Datengrundlage	Zeitraum	Methode	Inhalt
<b>Bestands- erhebung</b>	Erhebung durch Stadt + Handel	09/2016, 01/2017	Flächendeckende Vollerhebung	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe, Städtebauliche Analyse/ zentrenergän- zende Funktionen, Leerstände (in ZVBs)
<b>Online- befragung</b>	Befragung durch Stadt + Handel	01/2017	Onlinebefragung (n = 297)	Einkaufsorientierung, Angebotslücken; Umsatzherkunft; Einschätzung zum Ein- zelhandelsstandort, Stärken/Schwächen Analyse
<b>Händler- befragung</b>	Befragung durch Stadt + Handel	01/2017	Flächendeckende Verteilung von Fragebögen im Stadtge- biet/ Onlinebefragung (n = 42)	Angebotslücken; Umsatzherkunft; Ein- schätzung zum Einzelhandelsstandort, Einzugsbereiche, Umsätze, Stär- ken/Schwächen Analyse, Onlinehandel
<b>Kundenher- kunftser- hebung</b>	Erhebung durch Stadt + Handel	01/2017	Verteilung von Erhebungsbö- gen an ausgewählte Einzelhändler in der Innen- stadt und an weiteren Orten (n = 36, Rücklauf = 10)	Kundenherkunft Umsatzherkunft je nach Sortiment, Einschätzung zum Einzelhandels- standort, Markteinzugsgebiet
<b>Sekundär-sta- tistische Analyse</b>	Kaufkraftzahlen von MB-Research	2015	Ermittlung des Nachfrage- potenzials in Walsrode und Einzugsgebiet	Berechnung der Umsatzwerte durch S+H auf Basis branchen- und betriebs- üblicher Kennwerte der Fachliteratur und aus Unternehmensveröffentlichun- gen (u.a. EHI Handel aktuell, Factbook Einzelhandel, laufende Auswertung der LM-Zeitung)

Quelle: eigene Darstellung

### Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe

Die Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe wurde im September 2016 im Rahmen des Konsensprojektes großflächiger Einzelhandel des erweiterten Wirtschaftsraumes Hannover für die Stadt Walsrode flächendeckend durchgeführt. Im Januar 2017 fand vor Ort eine Überprüfung und Aktualisierung der Einzelhandelsbestandsdaten statt. 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. Fleischer, 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.<sup>9</sup>

Bei der vom Planungs- und Gutachterbüro Stadt + Handel durchgeführten Erhebung wurden neben der Lage der Betriebe zwei zentrale Messgrößen erfasst: Zum

<sup>9</sup> Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche wurden lediglich strukturprägende Leerstände (> 400m<sup>2</sup> G-VKF) erfasst.

einen wurden die Verkaufsflächen der einzelnen Anbieter erfasst, um die tatsächlichen Angebotsverhältnisse sowohl der Kern- als auch Nebensortimente realitätsnah abbilden zu können. Zum anderen wurden die Warensortimente differenzierter aufgeschlüsselt und ermöglichen so – mit Blick auf die Identifizierung zentrenrelevanter Sortimente – eine hinreichend konkrete Steuerung des Einzelhandels.

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 eigenständige Vermessung der VKF oder die persönliche Befragung des Personals bzw. des Inhabers/Geschäftsführers in Betracht gezogen worden. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts<sup>10</sup> 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 aufgrund von Betriebsaufgaben).

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

### **Händlerbefragung**

Die Befragung der Einzelhändler ist für die Einzelhandelskonzeption Walsrodes von besonderer Bedeutung. Anhand der Befragung werden Informationen gewonnen, die allein durch die Bestandsaufnahme sowie die weiteren empirischen Bausteine nicht ermittelt werden können. Die Befragung der Einzelhändler erfolgte anhand eines halbstandardisierten Fragebogens, welcher flächendeckend im Stadtgebiet verteilt wurde und online zur Verfügung stand. Insgesamt nahmen 42 Einzelhandelsbetriebe an der Befragung teil. Im Rahmen der Einzelhändlerbefragung wurden sowohl betriebsbezogene Daten als auch Einschätzungen zur Qualität der Einzelhandelsstruktur und Angebotsqualität in Walsrode abgefragt. Somit wurden neben statistischen Kenngrößen vorwiegend qualitative Bewertungen der Einzelhändler ermittelt. Die Informationen wurden vertraulich behandelt und für die weitere Verarbeitung in Hinblick auf die Betriebsnamen anonymisiert.

### **Kundenherkunftserhebung**

Die Kundenherkunftserhebung fand in der dritten Kalenderwoche 2017 auf Basis eines halbstandardisierten Fragebogens, welcher an 36 ausgewählte Einzelhändler im Stadtgebiet verteilt wurde, statt. Sie dient ausschließlich der Erfassung des Wohnortes der Kunden des Walsroder Einzelhandels und somit zur empirischen Ableitung des Markteinzugsgebietes.

---

<sup>10</sup> Vgl. BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 - AZ: 4 C 10.04.

## **Online Haushaltsbefragung**

Weiterhin wurde eine Onlinebefragung im Januar 2017 durchgeführt. Neben dem Wohnort, der hauptsächlichen Einkaufsorientierung nach Warengruppen und dem Grund des Besuches des Innenstadtzentrums, wurde auch eine qualitative Einschätzung zum Einkaufsstandort Innenstadtzentrum abgefragt. Hierbei handelt es sich zum einen um die Bewertung der bestehenden Angebote im Hinblick auf Qualität und Vielfalt und zum anderen wurden u.a. die Aufenthaltsqualität, die Parkmöglichkeiten und die Erreichbarkeit durch die Probanden bewertet. Im Zuge der Befragung wurden die Anteile der Altersgruppen adäquat berücksichtigt. Ebenso wurden die Befragten bspw. nach vermissten Einzelhandelsangeboten befragt.

## **Bestandsanalyse Städtebau**

Für die Kernstadt sowie die sonstigen Einzelhandelsagglomerationen 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 der zentralen Versorgungsbereiche. Eine solche städtebaulich-funktional hergeleitete Abgrenzung ist die Basis der Walsroder Sortimentsliste und der zukünftigen räumlichen Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen.

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

## **Prozessbegleitung durch Arbeitskreise**

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

Für die Verwaltung und Politik:

- Die Bürgermeisterin der Stadt Walsrode,
- Vertreter der Stadtverwaltung,
- Vertreter der Stadtratsfraktionen,
- Vertreter des Heidekreises,

Für den Einzelhandel und die Region:

- Vertreter des Förderverein Stadtmarketing Walsrode e.V.,
- Vertreter der IHK Lüneburg - Wolfsburg.

## 4 Markt- und Standortanalyse

Die Markt- und Standortanalyse besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen dieses Einzelhandelskonzepts wichtigen Angebots- und Nachfragedaten, andererseits aus einer flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte und der Nahversorgungsstruktur in Walsrode. Einführend werden zunächst die wesentlichen Standortrahmenbedingungen erörtert.

### 4.1 TRENDS IM HANDEL

Bevor im Folgenden die konkrete Situation des Einzelhandels in Walsrode analysiert wird, werden einleitend wichtige Trends der bundesdeutschen Einzelhandelsentwicklung skizziert. Dabei handelt es sich um Faktoren, die es bei der Erstellung dieses Konzepts aufgrund ihrer räumlichen und wirtschaftlichen Auswirkungen zu beachten gilt.

Der Einzelhandel als dynamischer Wirtschaftsbereich unterliegt seit einigen Jahrzehnten einem fortwährenden, dynamischen Veränderungsprozess. Maßgeblich sind dabei Veränderungen sowohl auf der Angebots- als auch auf der Nachfrageseite, die in einem engen gegenseitigen Wirkungszusammenhang stehen.

#### 4.1.1 Entwicklungen auf der Angebotsseite

Wesentliche Faktoren, die zu Veränderungen auf der Angebotsseite des Einzelhandels geführt haben, sind mit den folgenden Schlagworten zu charakterisieren:

- **Wandel der Betriebsformen und rückläufige Betriebszahlen:** Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe ist in Deutschland bereits seit Jahrzehnten rückläufig. Neben dem absoluten Rückgang der Betriebszahlen ist auch eine Verschiebung innerhalb der verschiedenen Betriebsformen des Einzelhandels zu erkennen. Hierbei kann man von einem Trend zur Großflächigkeit und einer zunehmenden Discountorientierung sprechen. Im Rahmen der Standortpräferenzen der Einzelhandelsunternehmen geht dies mit einer Orientierung auf autokundenorientierte, meist nicht integrierte Standorte einher.
- **Entstehen neuer Handelsformen:** Neben dem Entstehen und dem Bedeutungsgewinn meist großflächiger Betriebsformen, wie z. B. Fachmärkte und Factory-Outlet-Center, sind auch neue Entwicklungen im nicht stationären Einzelhandel, z.B. im Bereich E-Commerce, zu beobachten.
- **Unternehmens- und Umsatzkonzentration:** Nach dem Zweiten Weltkrieg dominierte in Deutschland noch der eigentümergeführte Betrieb. Heute wird der

Einzelhandel von nationalen und internationalen Konzernen geprägt. Die Konzentrationstendenzen betreffen in besonderem Maße den Lebensmitteleinzelhandel, in dem die fünf größten Unternehmen der Branche einen Bruttoumsatz von rd. 171 Mrd. Euro erwirtschaften.<sup>11</sup> Durch den Unternehmenskonzentrationsprozess werden die Ausdünnung des Versorgungsnetzes und das Wachstum nicht integrierter Standorte verstärkt.

- **Anhaltendes Verkaufsflächenwachstum bei gleichzeitig zurückgehender Flächenproduktivität durch stagnierende Umsätze:** Die Verkaufsfläche hat in Deutschland in den letzten Jahrzehnten durch Erweiterungen und Neuansiedelungen stark zugenommen. Bereits heute entfallen auf jeden Bundesbürger rd. 1,51 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.<sup>12</sup> Durch den beschriebenen Rückgang der absoluten Zahl der Einzelhandelsbetriebe herrschen immer mehr großflächige Betriebe vor.
- Das anhaltende **Verkaufsflächenwachstum** lässt sich exemplarisch am Beispiel **des Lebensmitteleinzelhandels** nachvollziehen. Lag die durchschnittliche Verkaufsfläche eines Lebensmitteldiscounters 2001 noch bei 525 m<sup>2</sup> und diejenige eines Supermarktes bei 1.114 m<sup>2</sup>, so sind zwischenzeitliche durchschnittliche Marktgrößen von 720 m<sup>2</sup> (LM-Discounter, 2011) bzw. 1.290 m<sup>2</sup> (Supermarkt, 2009) erreicht.<sup>13</sup> Für beide Betriebsformen wird in Abhängigkeit von der konkreten Lage aktuell von einer Mindestbetriebsgröße von 800 m<sup>2</sup> bzw. 1.500 m<sup>2</sup> VKF bei Neuansiedlungen ausgegangen.<sup>14</sup>

#### 4.1.2 Entwicklungen auf der Nachfrageseite

Neben den skizzierten Veränderungen auf der Angebotsseite nehmen auch Veränderungen auf der Nachfrageseite Einfluss auf die Handelslandschaft. Die Nachfrage der Konsumenten wird im Wesentlichen durch den privaten Verbrauch sowie das verfügbare Einkommen bestimmt. Die Nachfrageseite ist durch folgende Entwicklungen geprägt:

- **Wandel der demographischen Strukturen mit Veränderungen der Einwohnerzahlen, der Anzahl und der Größe der Haushalte:** Für Deutschland hat das Statistische Bundesamt eine deutliche Abnahme der Gesamtbevölkerung prognostiziert, wobei mit erheblichen regionalen Unterschieden in der Bevölkerungsentwicklung zu rechnen ist. Gleichzeitig stieg die Anzahl der Privathaushalte seit 1965 stetig an, wobei sich die durchschnittliche Personenanzahl je Haushalt stetig reduzierte. Laut Statistischem Bundesamt bildeten die Single-Haushalte im Jahre 2015 mit einem Wert von 41,4 % den größten Teil der privaten Haushalte<sup>15</sup>.

---

<sup>11</sup> Vgl. EHI 2012

<sup>12</sup> Vgl. EHI 2012

<sup>13</sup> Vgl. EHI 2013

<sup>14</sup> Vgl. BMVBS 2013

<sup>15</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt 2017

- **Entwicklung der Altersstrukturen:** Im Zuge des demographischen Wandels wird die Bevölkerung in Deutschland weniger und durchschnittlich älter. Zudem nimmt innerhalb der Gruppe der über 65-Jährigen der Anteil der Hochbetagten zu. Relevant ist diese Entwicklung vor allem für die örtliche Nahversorgungsstruktur, da die Nahraumversorgung für diese Kundengruppe gerade dann an Bedeutung gewinnt, wenn mit dem Alter die (Auto-) Mobilität eingeschränkt wird. Der Handel selbst reagiert auf diese Entwicklungen bereits in Ansätzen mit bestimmten Betriebsformaten und Serviceleistungen für Senioren (u. a. Bringdienste).
- **Veränderte Einkommensverhältnisse und die Ausgabenstruktur der Konsumenten:** Obwohl insgesamt ein Wachstum der Haushaltseinkommen zu verzeichnen ist, führt die Einkommenssteigerung nicht zu einer analogen Erhöhung der Ausgaben im Einzelhandelsbereich. Ein stetig wachsender Teil des Budgets der privaten Haushalte wird hingegen für Vorsorge, Dienstleistungs- und Freizeitaktivitäten sowie für das Wohnen ausgegeben.
- **Verändertes Einkaufsverhalten der Verbraucher:** In den letzten Jahrzehnten hat sich in Deutschland ein gesellschaftlicher Wertewandel vollzogen, der dem Konsum neben der materiellen Bedeutung auch zunehmend einen immateriellen Erlebniswert beimisst. Aus diesem Grund ist eine Aufspaltung des Einkaufs in ein Segment „Erlebniseinkauf“ und in ein Segment „Versorgungseinkauf“ zu beobachten. Während sich der Erlebniseinkauf durch die Faktoren Qualität, Status und Atmosphäre auszeichnet, stehen beim Versorgungseinkauf vorrangig der Preis und die schnelle Erreichbarkeit im Fokus der Konsumenten. Im Kontext des Versorgungseinkaufs ist als weitere Neuerung im Einkaufsverhalten der Kunden zudem das so genannte one-stop-shopping zu nennen, bei welchem die Konsumenten durch die Agglomeration mehrerer Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe alle Waren an einem Einkaufsort besorgen können, wodurch sowohl Einkaufshäufigkeit, als auch der Einkaufsaufwand reduziert werden.

## 4.2 RÄUMLICHE UND SOZIOÖKONOMISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Relevante Standortfaktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur werden nachfolgend vorgestellt.

### Lage, Siedlungsstruktur und Einwohnerverteilung

Walsrode ist eine Stadt im Landkreis Heidekreis und liegt zentral gelegen in Niedersachsen im Städtedreieck von Bremen (rd. 70 km), Hannover (rd. 70 km) und Hamburg (rd. 100 km). Neben der Kernstadt Walsrode besitzt die Stadt 22 Ortschaften. Die an Walsrode angrenzenden Kommunen sind die Städte Visselhövede, Bad Fallingbostal, die Gemeinde Bomlitz, der gemeindefreie Bezirk Osterheide, die Samtgemeinden Ahlden, Schwarmstedt und Rethem/Aller sowie die Gemeinde Kirchlinteln. Aufgrund der defizitären Nahversorgungssituation im Westen der Kernstadt Walsrode orientieren sich einige Kunden an das nächstgelegene westliche Mittelzentrum Verden (Aller).

Das Umland von Walsrode ist ländlich geprägt. Das nächstgelegene niedersächsische Mittelzentrum Soltau ist rd. 30 km in nordöstlicher Richtung verortet. Weitere Mittelzentren bilden die Städte Verden (Aller) (rd. 35 km) im Westen, Rotenburg (Wümme) (rd. 35 km) im Nordwesten und Nienburg (Weser) (rd. 40 km) im Süden. Die Einwohnerzahl im zugeordneten Versorgungsraum umfasst 66.400. Aus den Ergebnissen der Kundenherkunftserhebung geht hervor, dass vor allem die Einwohner aus den Städten Bad Fallingbostal und Bomlitz in der Kernstadt Walsrode einkaufen.

### Verkehrsinfrastruktur:

Eine überregionale verkehrliche Erreichbarkeit der Stadt Walsrode für den motorisierten Individualverkehr ist durch die Bundesautobahnen A7 und A27 als überdurchschnittlich einzustufen. Die nächstgelegenen Anschlussstellen Walsrode-West und Süd an der BAB 27 befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Kernstadt Walsrode und stellen eine Verbindung zu den Oberzentren Bremen, Hamburg und Hannover sowie zum Mittelzentrum Verden (Aller) dar. Das Mittelzentrum Soltau ist über die Anschlussstelle Bad Fallingbostal der BAB 7 zu erreichen. Die angrenzenden Grundzentren Bad Fallingbostal, Bomlitz und die Samtgemeinde Rethem sind über die durch die Walsroder Innenstadt führende Bundesstraße 209 miteinander verbunden.

Die Stadt verfügt zudem über einen Bahnhof (Walsroder Bahnhof) und ist an das Streckennetz der erixx GmbH (nichtbundeseigenes Bahnunternehmen) angebunden. Die nächsten Anschlussstellen zum Fernverkehr der Deutschen Bahn sind in Hannover und Buchholz vorhanden. Aufgrund geringer Taktfrequenzen und längerer Fahrzeiten ist die Verbindung zwischen Walsrode und den nächsten Mittel- und Oberzentren nicht optimal zu erreichen.

### **Zwischenfazit: Die wesentlichen Rahmenbedingungen**

- Walsrode zeichnet sich vor allem durch seine Funktion als Mittelzentrum im Heidekreis aus. Es bestehen intensive Verflechtungen mit den benachbarten Städten.
- Durch die Bundesautobahnen A7 und A27 ist eine überdurchschnittlich überregionale verkehrliche Anbindung für die Stadt Walsrode gegeben. Eine regionale Erreichbarkeit ist durch die Bundes-, Landes- und Kreisstraßen gut gewährleistet. Zudem wird das ÖPNV-Netz durch Buslinien ergänzt.
- Die Walsroder Kernstadt bildet mit rd. 61 % der Einwohner den Siedlungsschwerpunkt. Die weiteren Ortschaften zwischen 8 % und <1% der Einwohner.

In dem nachfolgenden Steckbrief sind die wesentlichen räumlichen und sozioökonomischen Rahmenbedingungen des Walsroder Einzelhandelsstandortes zusammengefasst:

# RÄUMLICHE UND SOZIOÖKONOMISCHE RAHMENBEDINGUNGEN STADT WALSRODE

**Zentralörtliche Funktion: Mittelzentrum**

**Einwohner im zugeordneten Versorgungsraum: 66.400**

## Nächstgelegene zentrale Orte (gemittelte Entfernung)

### Mittelzentren

Stadt Soltau (31 km)

Stadt Verden (Aller) (34 km)

Stadt Rotenburg (Wümme) (35 km)

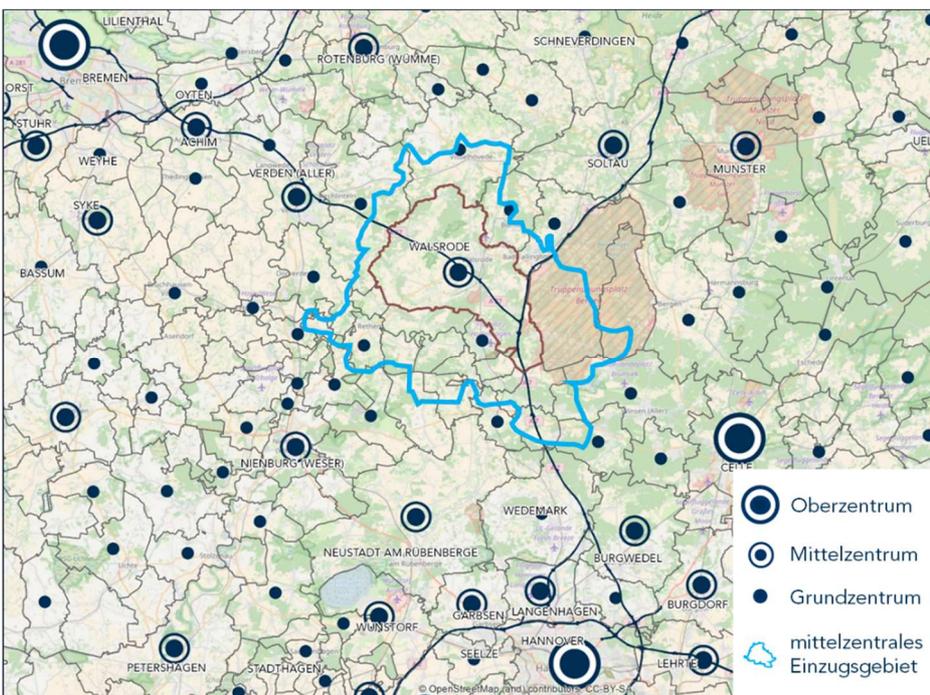
Stadt Nienburg (Weser) (42 km)

### Oberzentren

Stadt Bremen (68 km)

Stadt Hannover (70 km)

Stadt Hamburg (100 km)



## Siedlungsstrukturelle Kennwerte

Einwohner (Stand: 31.12.2016)	24.589
Relative Bevölkerungsentwicklung Gesamtstadt bis 2027	- 1,4 %
Anteil Kernstadt (Stand: 31.12.2016)	14.990
Strukturprägende Ortschaften (< 500 EW)	Düshorn (2.082 EW); Honerdingen (762 EW); Kirchboitzen (663 EW)

## Siedlungsstrukturelle Kennwerte

**MIV:** Gute verkehrliche Anbindung an nächstgelegene zentrale Orte mittels BAB 27 und BAB A7 sowie B209

**ÖPNV/SPNV:** Anbindung an das Streckennetz der erixx GmbH (nichtbundeseigenes Eisenbahnunternehmen)

**Quellen:** Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap - veröffentlicht unter ODbL. Einwohnerzahlen: Stadt Walsrode (Stand 31.12.2016), Bevölkerungsprognose: Eigene Prognose Stadt + Handel 2017.

### 4.3 ANGEBOTSANALYSE

Im Stadtgebiet von Walsrode wurden im Rahmen der Bestandserhebung im September 2016 und Januar 2017 insgesamt 181 Einzelhandelsbetriebe erfasst, die über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 65.800 m<sup>2</sup> verfügen (vgl. nachfolgende Abbildung). Im Vergleich zu der letzten Bestandserhebung des Jahres 2011 fand trotz rückläufiger Betriebszahlen eine Erhöhung der Gesamtverkaufsflächen um rd. 8.700 m<sup>2</sup> (2011 – rd. 57.100 m<sup>2</sup>) statt. Um eine Bewertung vornehmen zu können, wird die Einzelhandelsverkaufsfläche auf die Einwohnerzahl (rd. 24.589 Einwohner) bezogen. Hierbei zeigt sich, dass Walsrode mit einer Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner von rd. 2,68 m<sup>2</sup> über dem Durchschnitt der Mittelzentren des Erweiterten Wirtschaftsraums Hannovers (2,45 m<sup>2</sup> VKF/Einwohner) liegt.<sup>16</sup>

**Tabelle 2: Einzelhandelsbestand in Walsrode.**

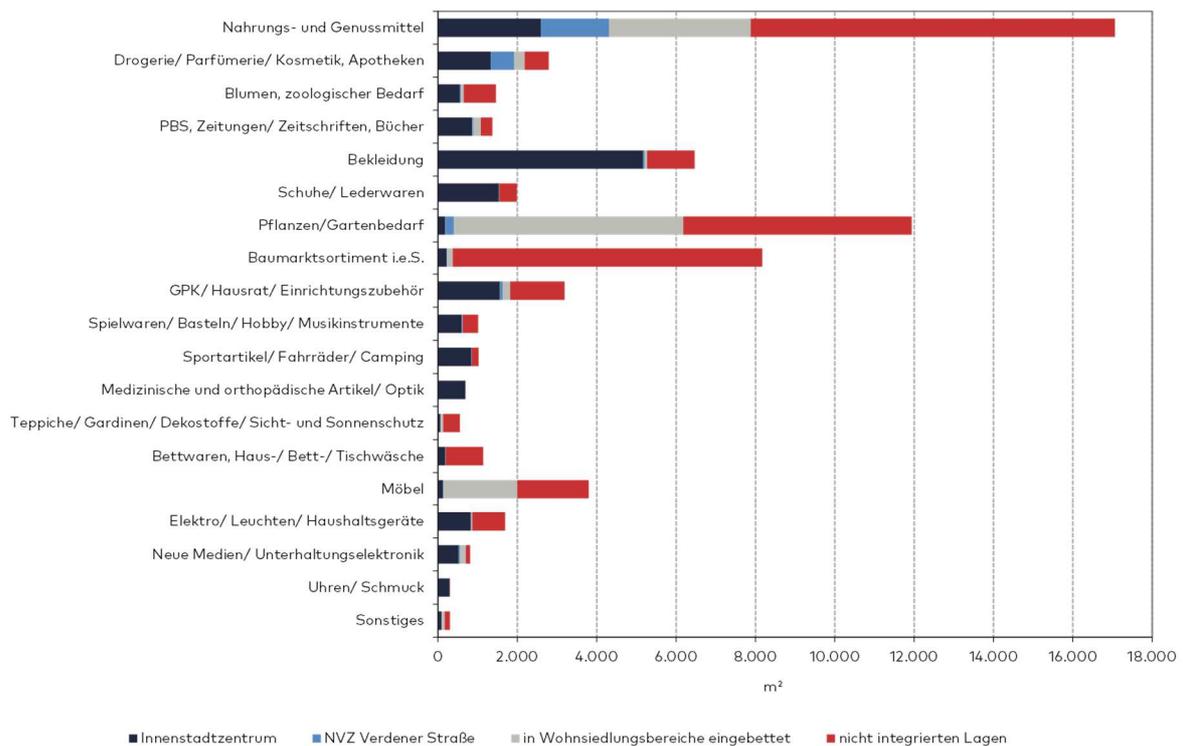
	Einzelhandelsbestandserhebung 2011	Einzelhandelsbestandserhebung 2016/ 2017
Anzahl der Betriebe*	201	181
Gesamtverkaufsfläche (VKF)*	57.100	65.800
Verkaufsfläche je Einwohner	2,39 m <sup>2</sup>	2,68 m <sup>2</sup>

**Quelle:** Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2016/ 17; Einzelhandelsbestandserhebung Walsrode 2011 (EWH); Verkaufsflächenangaben gerundet; \* ohne Leerstände.

Bei einer Differenzierung nach Lagen wird deutlich, dass in Walsrode rd. 51 % der Verkaufsfläche in Lagen verortet sind, die in Wohnsiedlungsbereiche eingebettet sind (Standortbereich Innenstadtzentrum und NVZ Verdener Straße + in Wohnsiedlungsbereichen integrierte Lagen) angesiedelt sind (ohne Leerstände). Die übrigen Betriebe mit einem Verkaufsflächenanteil von rd. 49 % sind in nicht integrierten Lagen (bspw. in Gewerbegebieten oder auf der „Grünen Wiese“) angesiedelt.<sup>17</sup>

<sup>16</sup> Quelle: Daten für 2016: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2016; Eigene Berechnung auf Basis Kaufkraftzahlen MB-Research; Einwohner: Statistisches Landesamt Niedersachsen (Stand 31.12.2015)

<sup>17</sup> Eine städtebaulich integrierte Lage liegt nach dem OVG Lüneburg bei Standorten innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs, also der Innenstadt, aber auch eines Nahversorgungszentrums, vor. Zudem können Standorte als städtebaulich integriert klassifiziert werden, wenn sie, sich räumlich an einen zentralen Versorgungsbereich „anschmiegen“ und diesen funktional ergänzen. Letztere Komponente setzt voraus, dass sich die großflächigen Einzelhandelsbetriebe dort dem zentralen Versorgungsbereich unterordnen, wofür sie räumlich und funktionell keinen Umfang annehmen dürfen, welcher gleichberechtigt neben die Innenstadt tritt. Die Lageverortung „in Wohnsiedlungsbereiche“ integriert umfasst hingegen im Rahmen der Einzelhandelskonzeption Standortbereiche auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und der Lagen, die sich an einen zentralen Versorgungsbereich anschmiegen, sofern diese überwiegend in Wohnsiedlungsbereiche eingebettet sind. Als nicht integrierte Lagen werden im Folgenden Lagen bezeichnet, die nicht in Wohnsiedlungsbereiche eingebettet sind, dies ist insbesondere in Gewerbegebiete, Industriegebieten oder auf der sogenannten „Grünen Wiese“ der Fall.



**Abbildung 3: Einzelhandelsbestand in Walsrode nach Warengruppen und Lagebereichen**

**Quelle:** Einzelhandelsbestanderhebung Stadt + Handel 2016/ 17

Nimmt man eine teilräumliche Differenzierung der Lageverortung nach Warengruppen vor, so sind je nach Warengruppe deutliche Unterschiede erkennbar.

So weist das Innenstadtzentrum insbesondere für die klassischerweise innenstadtrelevanten Sortimente Bekleidung (rd. 80 %), Schuhe, Lederwaren (rd. 77 %), Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente (rd. 58 %), Sportartikel/Fahrräder/Camping (rd. 82 %), Medizinische und orthopädische Artikel (rd. 100 %), Neue Medien/Unterhaltungselektronik (rd. 65 %) die höchsten Verkaufsflächenanteile auf.

Hingegen sind erwartungsgemäß in den nicht zentrenrelevanten Sortimenten, deren Anbieter in der Regel einen hohen Flächenbedarf aufweisen, hohe Verkaufsflächenanteile an nicht integrierten Standorten verortet (bspw. Baumarktsortiment 95 %, Gartenbedarf 48 %, Möbel 47 %). Daneben sind jedoch auch in einigen zentrenrelevanten Sortimenten verhältnismäßig hohe Verkaufsflächenanteile an nicht integrierten Lagen zu konstatieren. Dies betrifft die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel (53 %)<sup>18</sup>, GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör (43 %) und Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche (84 %).

Im Einzelnen können in der Stadt Walsrode die nachfolgend charakterisierten strukturprägenden Standortbereiche differenziert werden.

<sup>18</sup> Im Rahmen der Bestanderhebung wurde der REWE Standort Ebbinger Straße als nicht in Wohnsiedlungsbereichen integriert gewertet. Da jedoch unmittelbar westlich anschließend perspektivisch eine Realisierung von Wohnbebauung geplant ist, wird der Bereich zukünftig weitgehend in Wohnsiedlungsbereichen integriert sein.

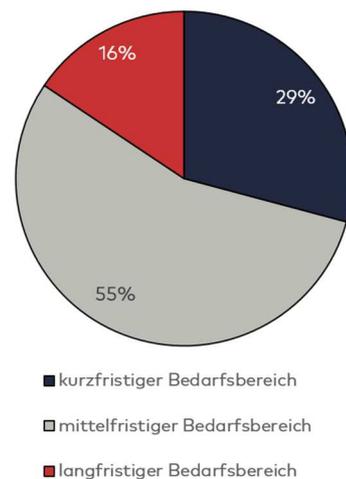
### 4.3.1 Standortbereich Innenstadtzentrum Standortbereich

## STECKBRIEF INNENSTADTZENTRUM

Gesamtverkaufsfläche* (in m <sup>2</sup> )	18.300
Anzahl der Betriebe*	101 / 56 %
Anzahl der Leerstände	26 / 21 %
Anzahl zentrenergänzender Funktionen	148

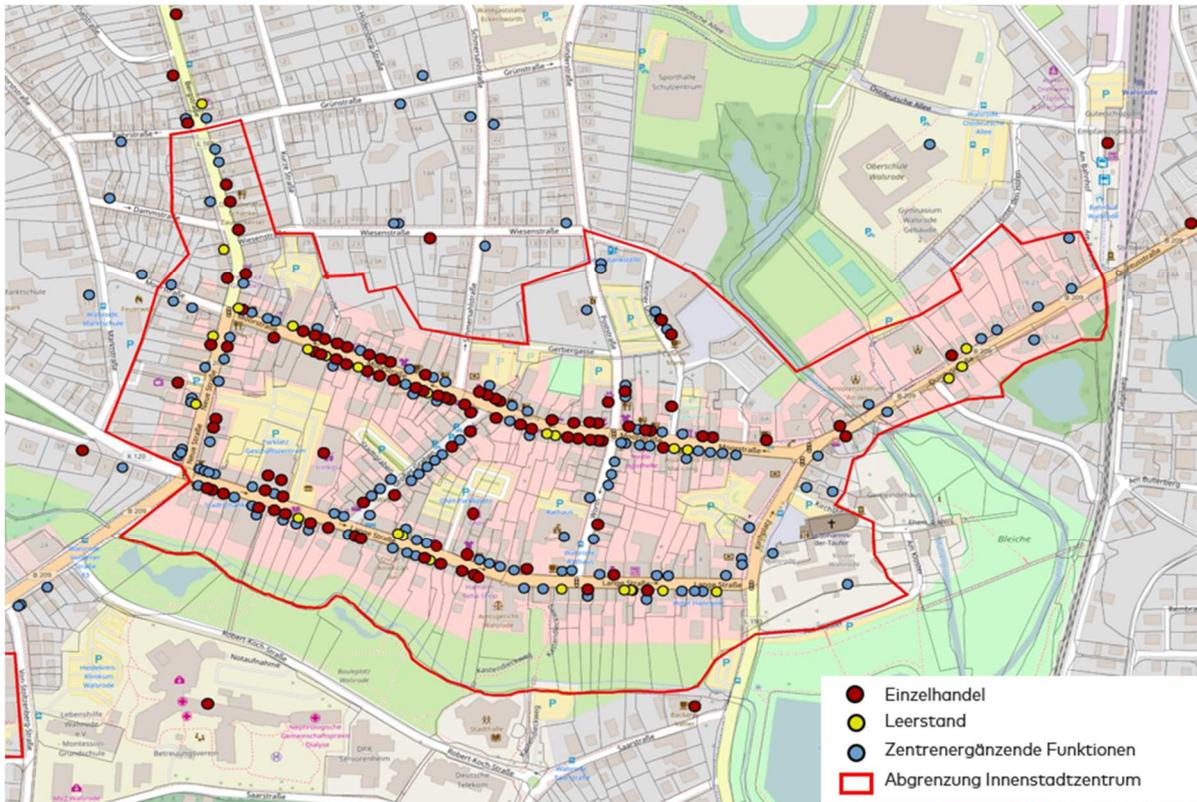
**Magnetbetriebe:** C&A, Netto-Marken -Discounter, GNH-Kaufhaus, Rossmann, dm, Kik, Expert, Depot, Deichmann und Trinkgut

Verkaufsfläche	in m <sup>2</sup>
Kurzfristiger Bedarfsbereich	5.330
Mittelfristiger Bedarfsbereich	10.090
Langfristiger Bedarfsbereich	2.850



#### Merkmale Standortbereich Innenstadtzentrum

- Attraktiver Angebotsmischung des Einzelhandels
- Für ein Mittelzentrum „zugkräftige“ Magnetbetriebe (u. a. C&A, Depot, GNH-Kaufhaus, Netto, dm, Rossmann)
- Hohe Dichte an zentrenergänzenden Funktionen
- Sehr gute Erreichbarkeit mit dem PKW, jedoch hieraus resultierend geringe Aufenthaltsqualität
- Fehlen einer attraktiven Platzsituation (bspw. Marktplatz mit Außengastronomie)
- Konzentration der Magnetbetriebe im westlichen Bereich des Innenstadtzentrums, östliche Bereiche überwiegend durch zentrenergänzende Funktionen sowie Fachgeschäfte geprägt
- Leerstandsquote 20,5 %



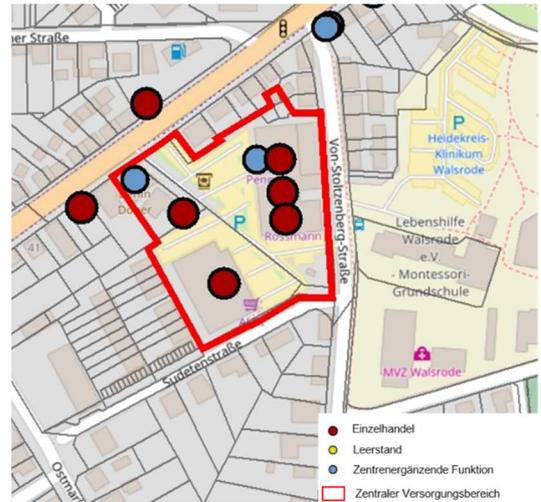
**Quellen:** Eigene Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 2016/2017 eigene Aufnahmen;  
 Kartengrundlage: Stadt Walsrode, OpenStreetMap - veröffentlicht unter ODbL; Verkaufsflächen gerundet auf 10 m<sup>2</sup>  
 \* ohne Leerstand

### 4.3.2 Standortbereich Nahversorgungszentrum Verdener Straße

#### STECKBRIEF NVZ VERDENER STRASSE

Gesamtverkaufsfläche* (in m <sup>2</sup> )	2.800 / 4 %
Anzahl der Betriebe*	5 / 3 %
Anzahl der Leerstände	0 / 0 %
Anzahl zentrenergänzender Funktionen	2

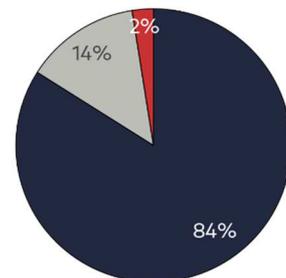
**Magnetbetriebe:** Aldi Nord, Penny und Rossmann



#### Verkaufsfläche

in m<sup>2</sup>

Kurzfristiger Bedarfsbereich	2.350
Mittelfristiger Bedarfsbereich	390
Langfristiger Bedarfsbereich	60



- kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

#### Merkmale Standortbereich Nahversorgungszentrum Verdener Straße

- Nahezu ausschließlich Verkauf von Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereich
- Drogeriefachmarkt Rossmann als wichtigster Magnetbetrieb, der wesentlich zur Frequentierung des Nahversorgungszentrums beiträgt.
- Das Lebensmittelangebot ist mit zwei Lebensmitteldiscountern als discountorientiert zu werten – kein optimaler qualitativer Betriebstypenmix
- Keine Leerstände im Nahversorgungszentrum vorhanden
- Waren der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe werden lediglich im Randsortiment angeboten
- Deutliche Defizite in der baulichen Gestaltung sowie der Aufenthaltsqualität erkennbar
- Geringe Anzahl und Bedeutung an zentrenergänzenden Funktionen.

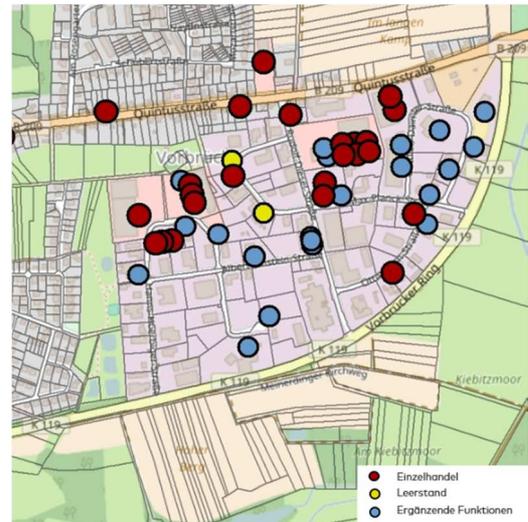
Quellen: Eigene Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2016/2017 eigene Aufnahmen; Kartengrundlage: Stadt Walsrode, OpenStreetMap - veröffentlicht unter ODbL.; Verkaufsflächen gerundet auf 10 m<sup>2</sup>  
\* ohne Leerstand

### 4.3.3 Standortbereich Vorbrück

## STECKBRIEF VORBRÜCK

Gesamtverkaufsfläche* (in m <sup>2</sup> )	25.200 / 38%
Anzahl der Betriebe*	21 / 12 %
Anzahl der Leerstände	3
Anzahl zentrenergänzender Funktionen	21

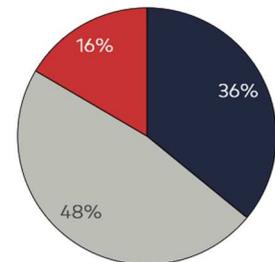
**Magnetbetriebe:** Edeka, Kaufland, Lidl, Obi, Fressnapf, Dänisches Bettenlager, Jawoll, Hammer



### Verkaufsfläche

in m<sup>2</sup>

Kurzfristiger Bedarfsbereich	9.070
Mittelfristiger Bedarfsbereich	12.100
Langfristiger Bedarfsbereich	4.030



■ kurzfristiger Bedarfsbereich  
■ mittelfristiger Bedarfsbereich  
■ langfristiger Bedarfsbereich

### Merkmale Standortbereich Vorbrück

- Gewerblich geprägtes Umfeld, städtebaulich nicht integrierte Einzelhandelsagglomeration
- Direkte Lage an der Ausfallsstraße B 209, die eine direkte Verbindung zur A7 darstellt
- Stabile Entwicklung des Einzelhandelsbesatzes
- Gemessen an der Verkaufsfläche größte Einzelhandelsagglomeration in Walsrode
- Geprägt durch großformatige Fachmärkte mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment, die maßgeblich zur Erfüllung des mittelzentralen Versorgungsauftrages beitragen (Obi, Hammer, Fressnapf, Dänisches Bettenlager)
- Im zentrenrelevanten Sortimentsbereich überwiegend Fachmärkte, die tendenziell eher discountorientiert sind (Jawoll, Takko, ABC-Schuhe, Soziales Kaufhaus), hier sowie im Bereich der zentrenrelevanten Randsortimente partielle Konkurrenzbeziehungen zur Innenstadt erkennbar.

- Im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels mit zwei Verbrauchermärkten hohes Standortgewicht, beide Anbieter weisen dabei ein überörtliches Einzugsgebiet auf.
- Beide Verbrauchermärkte weisen nur einen bedingt marktadäquaten Marktauftritt auf, hier ist ein perspektivischer Anpassungsbedarf erkennbar. Zusätzlich ist die Wahrnehmbarkeit des Kaufland Verbrauchermarktes von der B 209 als nicht optimal einzustufen.

**Quellen:** Eigene Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2016/2017; eigene Aufnahmen; Kartengrundlage: Stadt Walsrode; Verkaufsflächen gerundet auf 10 m<sup>2</sup>

\* ohne Leerstand

#### 4.3.4 Versorgungssituation außerhalb der Kernstadt Walsrode

Außerhalb der Kernstadt sind in folgenden Ortschaften Walsrodes insgesamt 21 Einzelhandelsbetriebe verortet:

- Benzen,
- Düshorn,
- Honerdingen,
- Kirchboitzen,
- Krelingen,
- Nordkampen und
- Stellichte,
- Südkampen (saisonaler Verkauf).

Die Gesamtverkaufsfläche beträgt dabei rd. 6.400 m<sup>2</sup>.

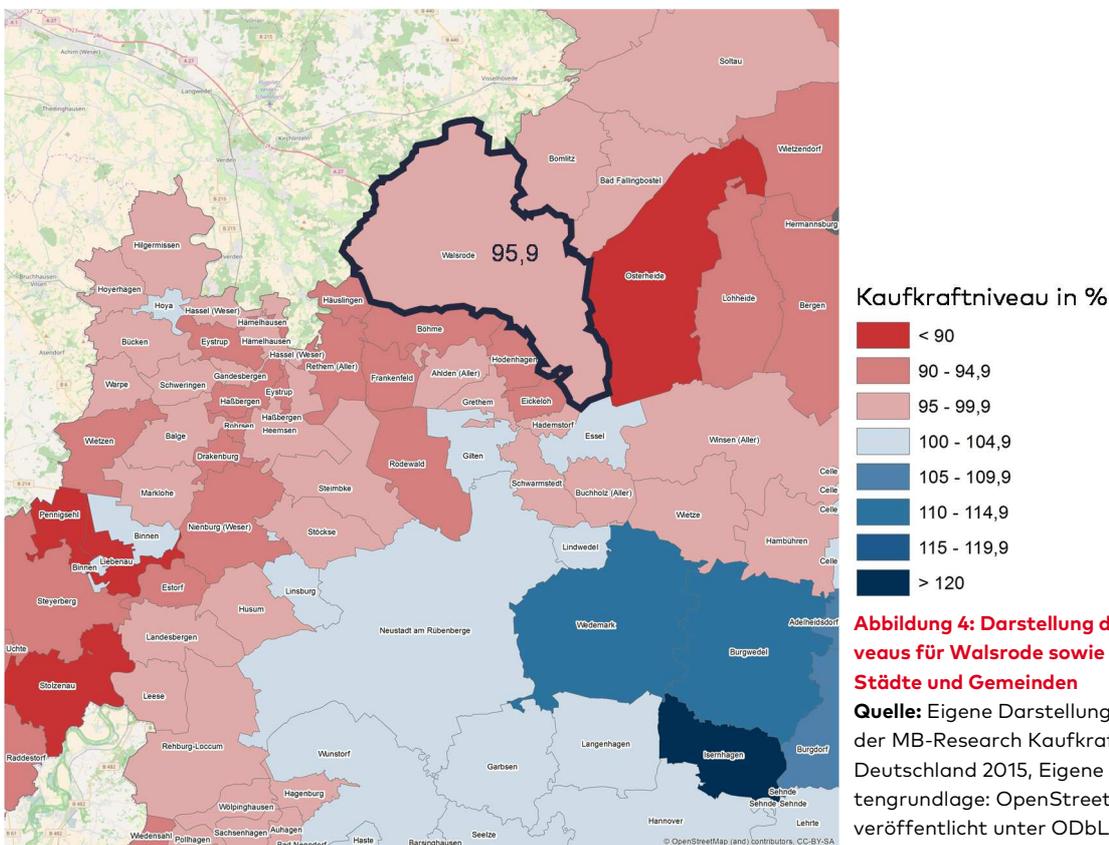
Mit der Ausnahme von drei Baumschulen sind die Geschäfte eher kleinteilig geprägt und weisen eine Verkaufsfläche deutlich unterhalb der Großflächigkeitsgrenze auf (< 800 m<sup>2</sup>). Eine vollumfängliche Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ist somit außerhalb der Kernstadt in Walsrode nur eingeschränkt möglich (vgl. Kap. 6.2).

Das vorhandene Angebot wird überwiegend durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Metzger), durch Hofläden oder Dorfläden geprägt. Besonders hervorzuheben sind dabei Dorfladenangebote in Nordkampen, in Krelingen sowie in Düshorn (momentan Verkauf in einem Container, festes Ladenlokal im Bau), die der dortigen Bevölkerungen zumindest im eingeschränkten Maße eine gewisse Grundversorgung ermöglichen.

## 4.4 NACHFRAGEANALYSE

Neben den räumlichen und sozioökonomischen Rahmenbedingungen sind bei einer Markt- und Standortanalyse auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird in der vorliegenden Untersuchung auf sekundärstatistische Rahmendaten des Forschungsinstituts Michael Bauer Research GmbH (MB-Research) zurückgegriffen.

Die Stadt Walsrode verfügte lt. diesem im Jahre 2015 über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft i. H. v. rd. 132,5 Mio. Euro. Dies entspricht einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 5.390 Euro je Einwohner, wobei der größte Anteil der Kaufkraft mit etwa 2.063 Euro auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (einschl. Backwaren/ Fleischwaren und Getränke) entfällt. Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau beträgt in Walsrode 95,9 % und liegt damit sowohl unter dem Durchschnitt des Bundeslandes Niedersachsen (98,9 %) als auch unter dem Bundesdurchschnitt von 100.<sup>19</sup>



### Kaufkraftorientierung

<sup>19</sup> Kaufkraftkennziffer: Sie beschreibt die Höhe des verfügbaren Einkommens der Einwohner einer Kommune, welches im Einzelhandel ausgegeben wird, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100).

Zur Ermittlung der lokalen Kaufkraftströme dienen u. a. die Ergebnisse der Online-Befragungen; im Ergebnis liefert der empirische Baustein Daten zur sogenannten lokalen Einkaufsorientierung der befragten Haushalte nach Warengruppe (vgl. nachfolgende Abbildung).

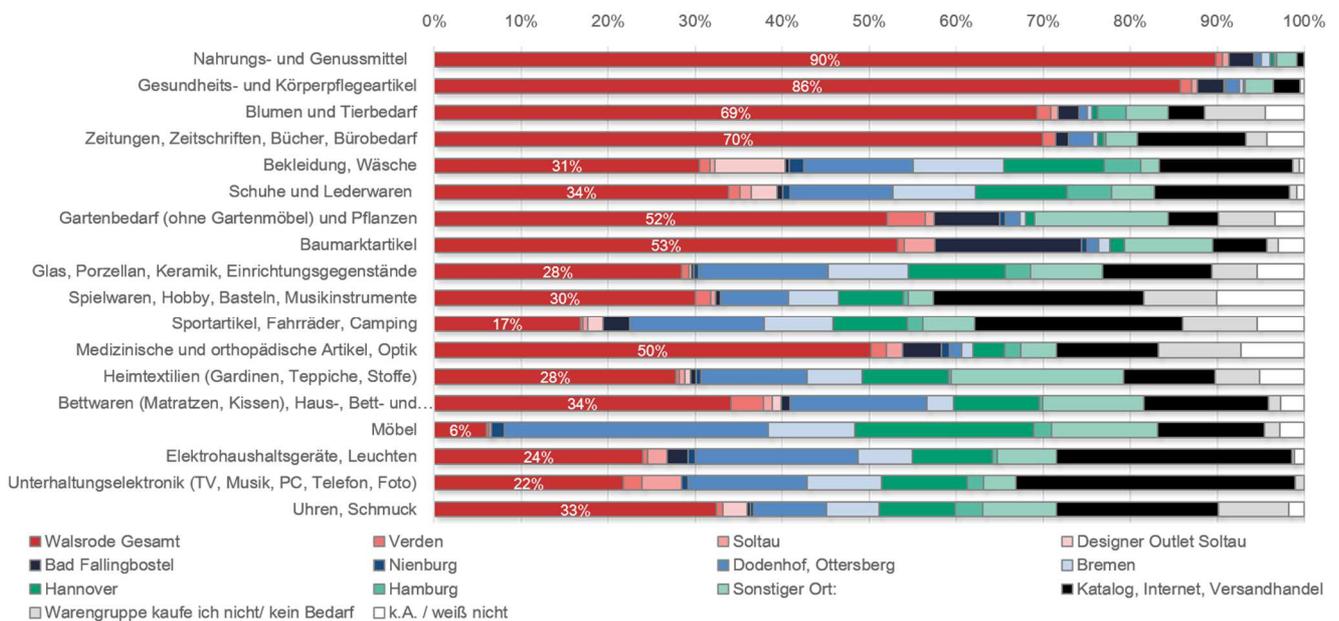


Abbildung 5: Regionale Einkaufsorientierung der Walsroder Haushalte [in %]

Quelle: Eigene Darstellung, Datengrundlage: Online-Befragung Stadt + Handel 2016/ 17,

Die Ergebnisse der Online-Befragung zeigen, dass die räumliche Einkaufsorientierung erwartungsgemäß zwischen den einzelnen Warengruppen (entsprechend der lokal vorhandenen Angebotsbreite und -tiefe) und Fristigkeitsstufen sehr unterschiedlich ist. Insbesondere wird deutlich, dass Walsrode bei den Nahrungs- und Genussmitteln und Drogeriewaren eine sehr hohe lokale Einkaufsorientierung erzielen kann, lediglich in den Ortschaften sind teilweise Kaufkraftabflüsse in die benachbarten Städte und Gemeinden festzustellen (bspw. nach Verden).

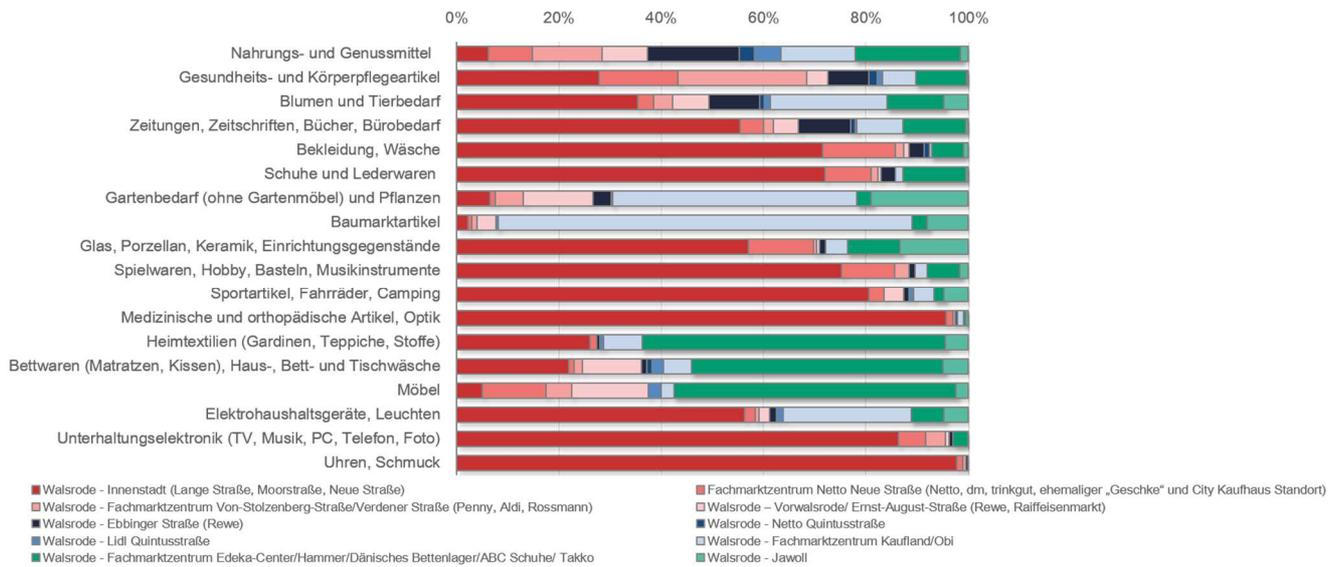
Ebenso sehr hohe Kaufkraftbindungen können in den Warengruppen Zeitungen, Zeitschriften, Bücher, Bürobedarf sowie Blumen und Tierbedarf erzielt werden, die für ein Mittelzentrum ebenfalls als nur noch bedingt steigerungsfähig erachtet werden können.

Verhältnismäßig hohe Kaufkraftabflüsse sind hingegen insbesondere in den Warengruppen Möbel, Sportartikel/ Fahrräder/ Camping, Unterhaltungselektronik, Elektrohaushaltsgeräte/ Leuchten, Heimtextilien, Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente sowie Bettwaren/ Haus-/ Bett-/ Tischwäsche zu verzeichnen. Die größten Kaufkraftabflüsse in den stationären Einzelhandel sind dabei in das Einkaufszentrum Dodenhof in Posthausen sowie die beiden Oberzentren Hannover und Bremen zu konstatieren.

Bei Betrachtung der Einkaufsorientierung wird zudem deutlich, dass insbesondere in den mittel- und langfristigen Bedarfsgütern wie Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente, Bekleidung/ Wäsche, Uhren/ Schmuck, Bettwaren/ Haus-/ Bett-/ Tischwäsche sowie Schuhe und Lederwaren erhebliche Kaufkraftabflüsse

in den Distanzhandel (Online-Handel zzgl. Katalogversandhandel und Teleshopping) zu verzeichnen sind. Er stellt sich vielfach als der Hauptkonkurrent zum Walsroder stationären Einzelhandel dar.<sup>20</sup>

Sofern ein Haushalt angab, sich in einer Warengruppe in Walsrode zu versorgen, wurde dieser auch nach einer standortbezogenen Einkaufsorientierung innerhalb Walsrodes befragt (vgl. nachfolgende Abbildung).



**Abbildung 6: Lokale Einkaufsorientierung der Walsroder Haushalte (innerhalb Walsrodes) [in %]**

Quelle: Eigene Darstellung, Datengrundlage: Online-Befragung Stadt + Handel 2016/ 17

Auffällig ist dabei, dass die Einkaufsorientierung in einem engen Zusammenhang mit der Verkaufsflächenausstattung steht. So dient die Innenstadt in den Warengruppen Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik, Uhren/ Schmuck, Unterhaltungselektronik, Bekleidung/ Wäsche, Sportartikel/ Fahrräder/ Camping, Sportartikel/ Fahrräder/ Camping sowie Schuhe und Lederwaren für diejenigen als Haupteinkaufsort, die sich in der jeweiligen Warengruppe in Walsrode versorgen.

In den Bettwaren, Heimtextilien, Gartenbedarf und Pflanzen sowie Baummarktartikel ist hingegen eine ausgeprägte Kundenorientierung Standortbereich Vorbrück zu verzeichnen.

Im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel ist hinsichtlich der Einkaufsorientierung kein Standortbereich dominierend. Dies spiegelt sich auch in den Ergebnissen der Nahversorgungsanalyse wider, hier zeigt sich, dass in der Kernstadt ein nahezu flächendeckendes Versorgungsnetz an Lebensmittelmärkten vorhanden ist (vgl. Kap. 4.5).

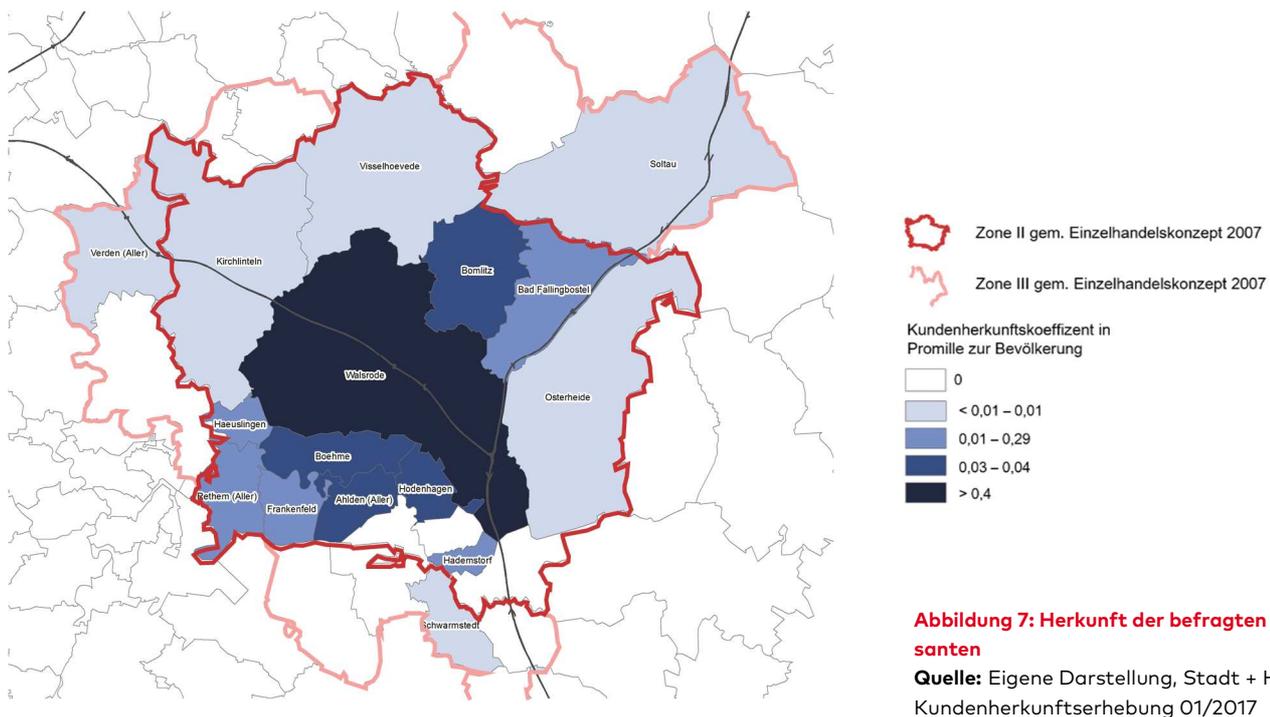
<sup>20</sup> Rückflüsse aus Multichannel-Konzepten stationärer Einzelhändler in Walsrode bleiben in diesem Zusammenhang unberücksichtigt.

Im Bereich der Drogeriewaren spiegelt sich bei der Einkaufsorientierung der befragten Walsroder die hohe Angebotskompetenz des Innenstadtzentrums sowie des Nahversorgungszentrums Verdener Straße wider. So sind in der Innenstadt mit Rossmann und dm zwei sowie am Nahversorgungszentrum Verdener Straße mit Rossmann ein Drogeriefachmarkt verortet. Die Befragungsergebnisse zeigen in diesem Zusammenhang deutlich die hohe Bedeutung des Drogeriefachmarktes für die Frequentierung des Nahversorgungszentrums.

### Markteinzugsgebiet

Anhand der Ergebnisse der Kundenherkunftserhebung lässt sich ein Markteinzugsbereich für Walsrode abgrenzen. Dabei lässt sich im Ergebnis festhalten, dass mit rd. 70 % der überwiegende Anteil der im Rahmen der Kundenherkunftserhebung befragten Probanden aus Walsrode selbst stammt, rd. 27 % der Befragten wohnen außerhalb der Stadt, die übrigen Befragten machen keine Angaben zu ihrem Wohnsitz.

Setzt man die Anzahl der Befragten auswärtigen Passanten ins Verhältnis mit den Einwohnerzahlen der jeweiligen Städte und Gemeinden, so lassen sich anhand des Kundenherkunftskoeffizienten weitere Rückschlüsse hinsichtlich der anteiligen Besucherherkunft der Walsroder Innenstadt erzielen.



Anhand der Ergebnisse zeigt sich, dass eine ausgeprägte Einkaufsorientierung der Einwohner der südlich und nördlich angrenzenden Nachbargemeinden Böhme, Ahdern (Aller), Hodenhagen und Bomlitz nach Walsrode besteht. Außerdem sind erhöhte Kaufkraftzuflüsse aus den Gemeinden Bad Fallingb., Frankenfeld, Rethem (Aller) und Häuslingen festzustellen (vgl. nachfolgende Abbildung).

Anhand der Befragungsergebnisse lässt sich die im Einzelhandelskonzept 2007 Markteinzugsgebietsabgrenzung weitgehend bestätigen.<sup>21</sup> Die Ergebnisse verdeutlichen, dass der Einzugsbereich Walsrode auf Grund des starken Konkurrenzumfeldes – hier ist insbesondere die räumliche Nähe zu den leistungsfähigen Mittelzentren Soltau, Nienburg und Verden (Aller) hervorzuheben – für ein Mittelzentrum im ländlichen Raum räumlich vergleichsweise eng begrenzt ist.

Des Weiteren wirkt die gute Verkehrsanbindung an die nächstgelegenen Oberzentren Hannover, Bremen und Hamburg sowie an den nicht integrierten Standort Dodenhof zusätzlich begrenzend. Das Mittelzentrum erfüllt somit laut den Ergebnissen der Kundenherkunftserhebung v.a. eine Versorgungsfunktion für das Stadtgebiet und die unmittelbar angrenzenden Städte und Gemeinden.

### **Umsatz, Zentralität**

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze<sup>22</sup> im Walsroder Einzelhandel basiert auf allgemeinen und für die Stadt Walsrode 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 Walsrode und dem Einzugsbereich) eine Datenübersicht des Umsatzes im Einzelhandel der Stadt Walsrode.
- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe zudem die konkrete Situation vor Ort berücksichtigt werden. So fließen zum einen die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen und zum anderen die, mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage, in die Umsatzberechnung der Betriebe mit ein.

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rund 156 Mio. € brutto je Jahr ermitteln. Gemessen an der vorhandenen Kaufkraft ergibt sich somit eine Gesamtzentralität von rd. 118 %.<sup>23</sup> Wie der nachfolgenden

---

<sup>21</sup> Das im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes 2007 abgegrenzte Einzugsgebiet ist etwas weiter gefasst, hierbei muss jedoch berücksichtigt werden, dass die Kundenherkunftserhebung überwiegend in inhabergeführten Fachgeschäften durchgeführt wurde, es ist davon auszugehen, dass das Markteinzugsgebiet von größerflächigen Filialisten (C&A, GNA-Kaufhaus, Expert, Obi) weiter gefasst werden muss.

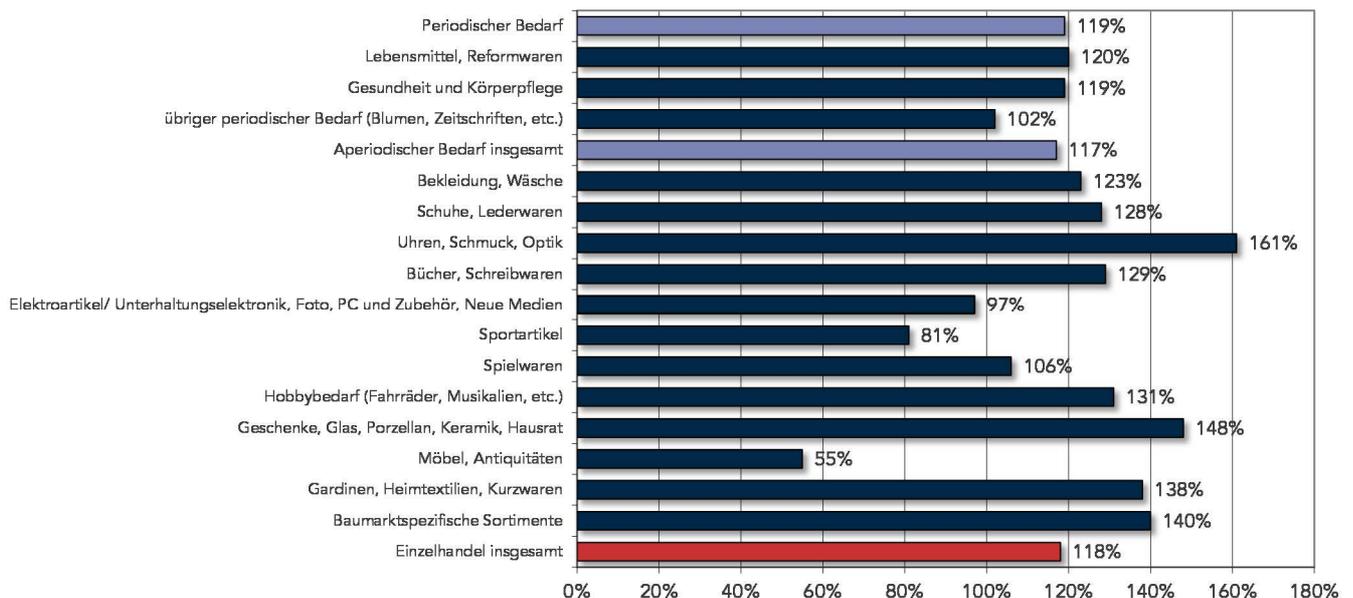
<sup>22</sup> Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

<sup>23</sup> Zentralität: Sie 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.

Abbildung zu entnehmen ist, fällt die Zentralität in Walsrode je nach Warengruppe sehr differenziert aus.

So können im Bereich der Lebensmittel und Reformwaren und im Bereich der Gesundheit und Körperpflege mit Zentralitäten von rd. 120 % bzw. rd. 119 % deutliche Kaufkraftzuflüsse aus dem Einzugsgebiet generiert werden. In den Warengruppen der periodischen Bedarfsstufe ist in der Summe mit einer Zentralität von rd. 119 % ein deutlicher Kaufkraftzufluss festzustellen, der insbesondere durch die beiden Verbrauchermärkte sowie durch die drei Drogeriefachmärkte begründet ist. Die umliegenden Städte und Gemeinden weisen dabei teilweise Einwohnerzahlen von unter 10.000 Einwohner auf, so dass eine Ansiedlung eines entsprechenden Betriebstypus aufgrund der begrenzten Mantelbevölkerung nur bedingt möglich ist. Walsrode übernimmt in diesen spezifischen Marktsegmenten teilräumliche Versorgungsfunktionen.

Im Bereich des aperiodischen Bedarfs weist Walsrode dagegen im Mittel eine leicht geringere Zentralität auf. Die höchsten Werte werden dabei im Bereich Uhren, Schmuck, Optik (161 %) und Geschenke, Glas, Porzellan, Keramik und Hausrat (148 %) generiert. Deutliche Kaufkraftabflüsse sind hingegen in den Warengruppen Möbel, Antiquitäten sowie Sportartikel festzustellen. Auch in weiteren Warengruppen des aperiodischen Bedarfs sind die Zentralitäten für ein Mittelzentrum teilweise noch steigerungsfähig (vgl. Kap. 5.1.3).



**Abbildung 8: Zentralitätswerte in Walsrode**

**Quelle:** Eigene Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2016/ 17 auf Basis der MB-Research Kaufkraftzahlen 2015; Abweichungen ergeben sich durch Rundungen

#### 4.5 ANALYSE DER NAHVERSORGUNGSSTRUKTUR IN WALSRODE

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bürger wird die Nahversorgungsstruktur in Walsrode im Folgenden vertieft analysiert.

#### Gesamtstädtische Angebotsdaten zur Nahversorgung

Walsrode weist insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 17.100 m<sup>2</sup> im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel auf, was einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,69 m<sup>2</sup> je Einwohner entspricht.<sup>24</sup> Mit diesem quantitativen Ausstattungsniveau liegt die Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel deutlich über dem Bundesdurchschnitt (0,41 m<sup>2</sup>/EW) und dem Durchschnitt des Erweiterten Wirtschaftsraums Hannovers (0,49 m<sup>2</sup>/EW) bzw. des Landkreises Heidekreis von rund 0,58 m<sup>2</sup>/EW.<sup>25</sup>

Die Ergebnisse der Onlinebefragung (vgl. Abbildung 5) zeigen in diesem Zusammenhang, dass rd. 90 % der Befragten ihren Lebensmitteleinkauf hauptsächlich in Walsrode tätigen. Kaufkraftabflüsse in dieser Warengruppe sind hingegen hauptsächlich im Bereich der (räumlich teilweise weit entfernten) westlichen Ortschaften Walsrodes zu verzeichnen.

Die Zentralitätskennziffer für Nahrungs- und Genussmittel von rd. 120 % verdeutlicht jedoch, dass die Stadt Walsrode insgesamt in dieser Warengruppe deutliche Kaufkraftzuflüsse hauptsächlich aus den umliegenden nordöstlich und südlich gelegenen Nachbarkommunen aufweist. Diese sind insbesondere auf die in der Stadt Walsrode am Standort Vorbrück verorteten Verbrauchermärkte zurückzuführen – ein Betriebstypus, der wegen des geringen Bevölkerungspotenzials von teilweise unter 10.000 Einwohnern nicht in den entsprechenden Nachbargemeinden vorhanden ist und auch perspektivisch nur als bedingt realisierbar erscheint.

---

<sup>24</sup> Anmerkung; Berücksichtigt wurde das Haupt- und Randsortiment der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke, Back- und Fleischwaren) und nach Sortimenten aufgeteilte Aktionswaren.

<sup>25</sup> Quelle: Stadt + Handel 2016, Bestandserhebung Erweiterter Wirtschaftsraum.

**Tabelle 3: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Walsrode gesamt**

<b>Verkaufsflächenausstattung</b>	<b>0,69 m<sup>2</sup> VKF je EW</b>
<b>Verkaufsflächenanteil</b>	
In den zentralen Versorgungsbereichen	25 %
In sonstigen in Wohnsiedlungsbereichen integrierte Lagen	21 %
In städtebaulich nicht integrierten Lagen	54 %
<b>Betriebstypenmix</b>	
Lebensmitteldiscounter (> rd. 400 m <sup>2</sup> VKF)	5
Supermärkte (> rd. 400 m <sup>2</sup> VKF)	2
Verbrauchermärkte/SB-Warenhäuser	2
Getränkemärkte	2
Sonstige Anbieter (Lebensmittel-Fachgeschäfte, Tankstellen, Kioske und Lebensmittel-Handwerk)	48
<b>Zentralität</b>	<b>120 %</b>

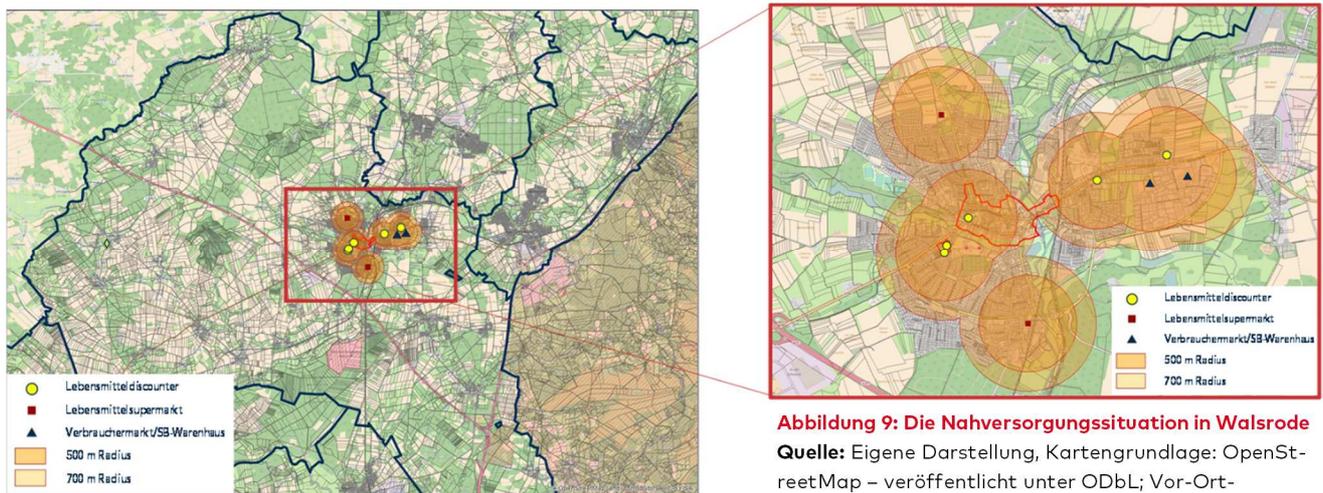
**Quelle:** eigene Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2016/ 17; Kaufkraftzahlen MB-Research 2015

Insgesamt sind mit fünf Lebensmitteldiscountern, zwei Supermärkten sowie zwei Verbrauchermärkten neun größere strukturprägende (über 400 m<sup>2</sup> VKF) Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet vorhanden. Ergänzt wird das Angebot durch zwei Getränkemärkte sowie 48 kleinflächige Fachgeschäfte (vgl. vorstehende Tabelle). Bedingt durch die vorhandenen Anbieter ist das Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln in Walsrode als breit diversifiziert zu klassifizieren.

### **Versorgungskriterien für die Nahversorgung**

In die Analyse der Nahversorgungsangebote werden alle Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von über 400 m<sup>2</sup> eingestellt, da anzunehmen ist, dass ab dieser Angebotsgröße ein ausreichendes Warensortiment insbesondere der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel handelsseitig bereitgestellt werden kann. Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, sind die Nahbereiche der relevanten Lebensmittelmärkte mit einem Radius von 500 – 700 m Luftlinie um die Angebotsstandorte herum gekennzeichnet (vgl. Abbildung 9). Sofern Siedlungsbereiche in einem solchen Nahbereich liegen, kann dort von einer ausreichenden Nahversorgung ausgegangen werden.<sup>26</sup> In Gebieten außerhalb dieser gekennzeichneten Bereiche ist die Nahversorgungssituation hinsichtlich der räumlichen Erreichbarkeit bereits als nicht mehr optimal zu werten. Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick über das Grundgerüst der derzeitigen Nahversorgungsstruktur in Walsrode.

<sup>26</sup> Eine Luftlinienentfernung von 500 m wird allgemein als Kriterium der Versorgungsqualität angenommen, da diese Entfernung einer Wegelänge von bis zu rund 700 m bzw. einem Zeitaufwand von rund 10 Gehminuten entspricht, vgl. Ministerium für Bauen und Verkehr, Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie NRW 2008, Nr. 2.8.



**Abbildung 9: Die Nahversorgungssituation in Walsrode**

**Quelle:** Eigene Darstellung, Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 2016/ 17. Handel 2016/ 17.

Die vorstehende Abbildung verdeutlicht in diesem Zusammenhang, dass sich sämtliche strukturprägende Lebensmittelmärkte in der Kernstadt Walsrode konzentrieren. Innerhalb Kernstadt ist jeweils im Norden (Ebbinger Straße) sowie im Süden (Ernst-August-Straße) ein REWE Supermarkt verortet, der insbesondere für die nördlichen bzw. die südlichen Stadtgebiete Versorgungsfunktionen übernimmt. Während der an der Ebbinger Straße verortete Supermarkt über einen modernen und zeitgemäßen Marktauftritt verfügt, weist die Immobilie und Warenpräsentation des südlichen REWE Marktes (ehemals Extra) einen perspektivischen Modernisierungsbedarf auf.

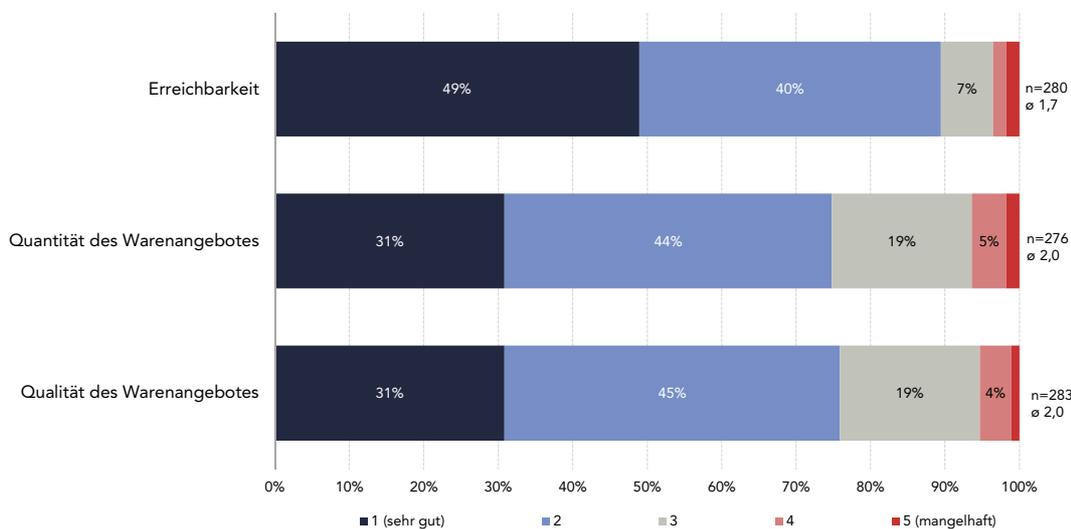
Im Bereich der östlichen Kernstadt ist eine gewisse Konzentration von Lebensmittelmärkten zu konstatieren, hier befinden sich mit einem E-Center Verbrauchermarkt und einem Kaufland Verbrauchermarkt im Gewerbegebiet Vorbrück sowie einem Lidl und einem Netto Lebensmitteldiscounter an der Quintusstraße insgesamt vier strukturprägende Anbieter. Insbesondere die beiden Verbrauchermärkte weisen auf Grund ihrer städtebaulich nicht integrierten Lage nur bedingt fußläufige Nahversorgungsfunktionen auf und sind als autokundenorientiert zu klassifizieren. Während die beiden Lebensmitteldiscounter über einen zeitgemäßen Marktauftritt verfügen, ist bei beiden Verbrauchermärkten ein Modernisierungsbedarf erkennbar. Zusätzlich ist die Wahrnehmbarkeit des Kaufland Verbrauchermarktes von der B 209 nur bedingt gegeben.

Ein weiterer Lebensmitteldiscounter ist im Innenstadtzentrum verortet, dieser dient als wesentlicher Magnetbetrieb im innerstädtischen Fachmarktzentrum an der Neue Straße, Kopplungseffekte ergeben sich hier insbesondere mit den weiteren dort verorteten nahversorgungsrelevanten Betrieben wie u. a. einem dm-Drogeriefachmarkt sowie einem trinkgut Getränkemarkt. Der Lebensmitteldiscounter übernimmt dabei wesentliche Nahversorgungsfunktionen für die im Bereich der Innenstadt lebenden und arbeitenden Menschen.

Westlich des Innenstadtzentrums sind im Nahversorgungszentrum Verdener Straße mit Aldi und Penny zwei weitere Lebensmitteldiscounter verortet, deren

Angebot durch einen ebenfalls am Standort vorhandenen Rossmann Drogeriefachmarkt ergänzt wird. Die am Standort verorteten Märkte übernehmen dabei im Wesentlichen Versorgungsfunktionen für die westliche Kernstadt.

Insgesamt ist zu festzustellen, dass weite Bereiche der Kernstadt über einen fußläufig erreichbaren Lebensmittelmarkt verfügen. Erreichbarkeitsdefizite eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes sind lediglich an Randbereichen der Kernstadt erkennbar. Diese positive Ausgangslage der Nahversorgungssituation spiegelt sich auch in den Ergebnissen der Onlinebefragung wider. So schätzen insgesamt 89 % der Befragten Bürger die Erreichbarkeit eines Lebensmittelmarktes in Walsrode als sehr gut oder gut ein, lediglich 4 % beurteilten diese als nur ausreichend oder mangelhaft. Auch die Quantität und die Qualität des Nahversorgungsangebotes werden zu 73 bzw. 76 % mit sehr gut oder gut benotet. Lediglich 7 bzw. 5 % vergaben für diese Bewertungskriterien die Schulnote ausreichend oder mangelhaft (vgl. nachfolgende Abbildung).



**Abbildung 10: Benotung der Nahversorgungssituation in Walsrode.**  
**Quelle:** Eigene Darstellung, Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 2016/ 17.

Im Bereich der westlichen Kernstadt ist jedoch mit zwei Lebensmitteldiscountern eine gewisse Discountlastigkeit des Lebensmittelangebotes festzustellen, hier sind somit Defizite hinsichtlich der Angebotsqualität erkennbar.

In den übrigen Ortschaften der Stadt Walsrode ist es den Bewohnern nicht möglich, sich fußläufig vollumfänglich mit Waren des täglichen Bedarfs zu versorgen. Dort sind in Folge der geringen Mantelbevölkerung keine strukturprägenden Anbieter (> 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) ansässig. Entsprechende Versorgungsfunktionen übernehmen die Lebensmittelmärkte der Walsroder Kernstadt sowie sonstige Lebensmittelangebote in den jeweiligen Ortschaften. Insbesondere Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Hofläden sowie Dorfläden übernehmen hier wichtige Nahversorgungsfunktionen, die der ansässigen Bevölkerung zumindest eine eingeschränkte Grundversorgung ermöglichen. In den westlichen Ortschaften der Stadt Walsrode sind darüber hinaus Kaufkraftabflüsse in das benachbarte Mittelzentrum Verden festzustellen.

## 4.6 ZWISCHENFAZIT: HANDLUNGSBEDARF ZUR FORTENTWICKLUNG DER EINZELHANDELSITUATION IN DER STADT WALSRODE

Zu den für den Einzelhandel in Walsrode wesentlichen **Rahmenbedingungen** zählen:

- Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau in Walsrode liegt mit rd. 95,9 % unterhalb des Bundesdurchschnitts (= 100). Im Vergleich zum gesamten Heidekreis entspricht das Kaufkraftniveau in etwa dem Durchschnitt (96,0 %), während es im Vergleich zum Erweiterten Wirtschaftsraum Hannover (101,0 %) sich als unterdurchschnittlich darstellt.
- Walsrode befindet sich in einer ausgeprägten Wettbewerbssituation insbesondere zu den benachbarten Mittelzentren Soltau, Nienburg und Verden. Außerdem sind deutliche Kaufkraftabflüsse in die nächstgelegenen Oberzentren Hannover und Bremen festzustellen. Auch das nicht integrierte Einkaufszentrum Dodenhof in Posthausen steht insbesondere im Bereich der mittel- und langfristigen Bedarfsgüter in einem ausgeprägten Konkurrenzverhältnis zum Einkaufsstandort Walsrode.
- Die Kernstadt Walsrode ist im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen als Mittelzentrum ausgewiesen. Das im Rahmen der Kundenherkunftserhebung ermittelte Markteinzugsgebiet umfasst insbesondere die südlich und nordöstlich anschließenden Städte und Gemeinden, diese sind als ländlich geprägt zu klassifizieren. Insgesamt umfasst das Markteinzugsgebiet rd. 66.400 Einwohner (inkl. Stadt Walsrode).
- In der Kernstadt Walsrode wohnen rd. 61 % der Einwohner, während in den weiteren überwiegend ländlich geprägten Ortschaften rd. 39 % der Bevölkerung wohnt.

Als **positiv zu bewertende Standortfaktoren** können folgende Aspekte aufgeführt werden:

- Es ist in der Stadt Walsrode eine überdurchschnittliche quantitative Verkaufsflächenausstattung (rd. 2,68 m<sup>2</sup> je EW) vorhanden (durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Erweiterten Wirtschaftsraum Hannover: rd. 2,45 m<sup>2</sup> je EW).
- Die Stadt Walsrode weist in meisten Warengruppen eine Zentralität auf, die über 100 liegt. Lediglich im Bereich der Möbel, Antiquitäten und Sportartikel sind geringere Zentralitäten festzustellen.
- In der Stadt Walsrode ist mit zwei Verbrauchermärkten, zwei Supermärkten sowie fünf Lebensmitteldiscountern insgesamt ein gutes quantitatives Ausstattungsniveau im Bereich Nahrungs- und Genussmittel vorhanden. Mit einer Verkaufsflächenausstattung von 0,69 m<sup>2</sup> je EW liegt Walsrode über den Durchschnitt des Erweiterten Wirtschaftsraums Hannover (0,49 m<sup>2</sup> je EW) und über dem Durchschnitt des Heidekreises (0,58 m<sup>2</sup> je EW).

- Im Innenstadtzentrum befinden sich insbesondere im Bereich des Fachmarktzentrums Neue Straße attraktive Filialisten (u. a. C&A, Depot, dm), die wesentlich zu einer Frequentierung des Innenstadtzentrums beitragen.
- In zahlreichen zentrenrelevanten Warengruppen ist das Innenstadtzentrum der wichtigste Einkaufsort im Stadtgebiet, dies gilt insbesondere für die Warengruppen Drogeriewaren, Schreibwaren, Bürobedarf, Bücher, Bekleidung, Wäsche, Schuhe und Lederwaren, Glas, Porzellan, Keramik, Einrichtungsgegenstände, Spielwaren, Hobby, Basteln, Musikinstrumente, Sportartikel, medizinische und orthopädische Artikel, Optik, Elektrohaushaltsgeräte, Leuchten, Unterhaltungselektronik und Uhren, Schmuck.
- Gemäß der Zielstellungen des LROP sollen in der Kernstadt (zentrales Siedlungsgebiet) sämtliche zentralörtliche Funktionen konzentriert werden. Eine optimale Erreichbarkeit für die Bevölkerung des Nahbereiches sollte damit sowohl im Bereich des MIV als auch v. a. im Bereich des ÖPNV gewährleistet werden. Zudem soll Walsrode als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung des zugewiesenen Nahbereiches mit Gütern des qualifizierten Grundbedarfes gesichert und weiterentwickelt werden

**Besondere Aufmerksamkeit** verlangen dagegen aus fachgutachterlicher Bewertung folgende Aspekte:

- In der Stadt Walsrode ist gegenwärtig in den Warengruppen Möbel, Antiquitäten und Sportartikel ein zum Teil deutlicher Kaufkraftabfluss zu verzeichnen. Dies ist insbesondere auf ein Fehlen eines für ein Mittelzentrum angemessenen Angebotes zurückzuführen.
- Die östlichen Bereiche des Innenstadtzentrums sind überwiegend von Fachgeschäften sowie zentrenergänzenden Funktionen geprägt, jedoch fehlt ein frequenzerzeugender Magnetbetrieb. Aktuell stehen rd. 20,5 % der Ladenlokale im Innenstadtbereich leer.
- Während in der östlichen Kernstadt eine Duplizierung des Betriebstypus Verbrauchermarkt festzustellen ist, ist das Lebensmittelangebot der westlichen Kernstadt als discountorientiert zu klassifizieren.
- Außerhalb der Kernstadt Walsrodes ist kein strukturprägender Lebensmittelmarkt (> 400 <sup>2</sup> Verkaufsfläche) verortet. Hier übernehmen Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Hofläden und Dorfläden wichtige Versorgungsfunktionen und gewährleisten eine gewisse Grundversorgung vor Ort.

Handlungsbedarf ergibt sich insgesamt daraus, dass einerseits die vorhandenen Einzelhandelsstrukturen Walsrodes für die Zukunft gesichert werden und nachfragegerecht weiterentwickelt werden müssen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund eines stark wachsenden Online-Handels sowie einer sehr aktiven überörtlichen Konkurrenz in Form benachbarten Mittel- und Oberzentren sowie dem Standort Dodenhof in Posthausen, die ihr Angebot ständig fortentwickeln. Andererseits sollten praxisnahe und marktgerechte Optimierungslösungen für diejenigen Aspekte entwickelt werden, die eher kritisch zu bewerten sind. Solche

Lösungen sind in den nachfolgenden Teilbausteinen dieses Konzeptes sowohl in städtebaulicher Sicht als auch funktional zu erarbeiten.

# 5

## Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Bevor aufbauend auf die Bestandsanalyse konkrete Instrumente entwickelt und vorgestellt werden können, sind zunächst der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen sowie übergeordnete Leitlinien zur künftigen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Walsrode 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.

#### 5.1.1 Vorbemerkungen zum ermittelten Entwicklungsrahmen

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

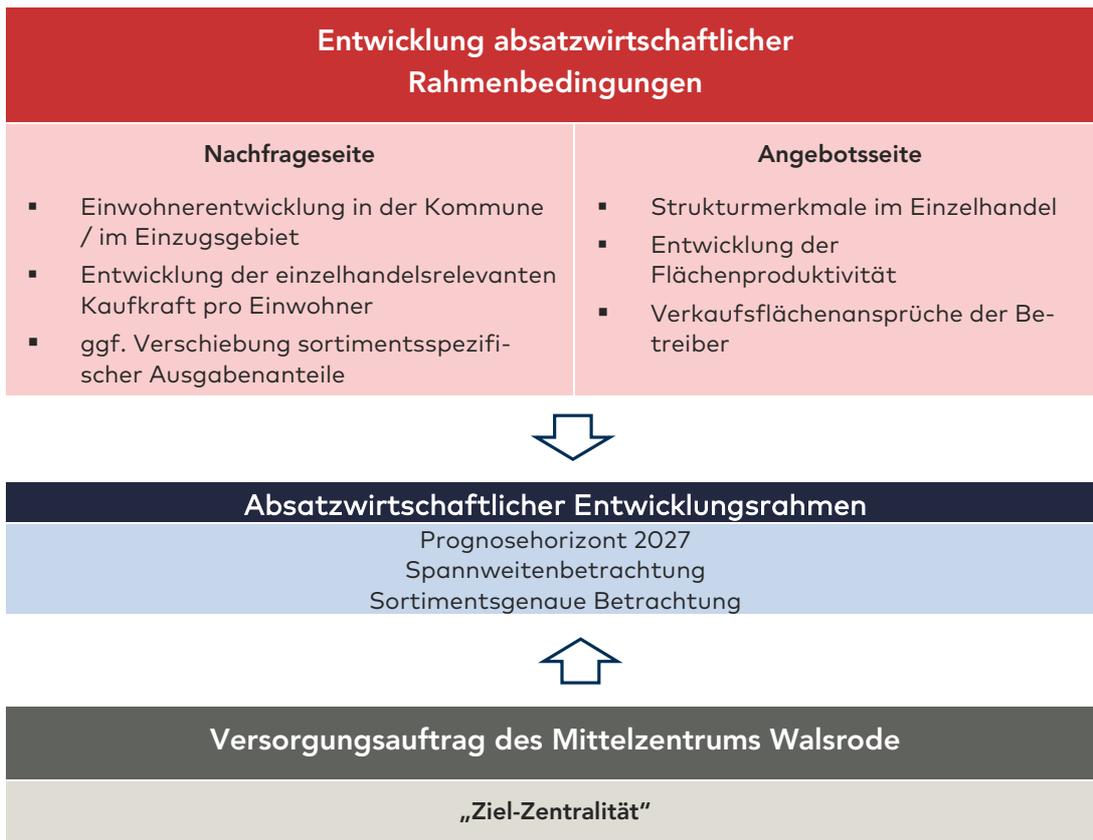
- Er kann und soll aufgrund seines naturgegebenen mit Unsicherheiten behafteten Prognosecharakters grundsätzlich keine „Grenze der Entwicklung“ (etwa als oberer Grenzwert), sondern vielmehr eine von mehreren Abwägungsgrundlagen zur künftigen städtebaulich begründeten Steuerung des Einzelhandels darstellen.
- Auch Vorhaben, die den absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmen überschreiten, können im Einzelfall zur gewünschten Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Walsrode 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 ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen einfügen, können die städtebaulich präferierte Zentren und weiteren 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 Entwicklungsleitbilds 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

Walsrodes gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist.

### 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 nachfrageseitigen Zielgrößen einbezogen werden. Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation von Angebot und Nachfrage in der Stadt Walsrode werden der Berechnung die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt:



**Quelle:** Eigene Darstellung.

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen ist der Versorgungsauftrag der Kommunen bei der Quantifizierung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume von Bedeutung. Der anzustrebende Versorgungsgrad der Kommunen korrespondiert mit ihrer seitens der Regional- und Landesplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in der Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt. So sollen Ober- und Mittelzentren beispielsweise zentrale Einzelhandelsfunktionen mit breit gefächerten Einzelhandelsangeboten auch für ihr zugeordnetes Einzugsgebiet wahrnehmen. Mittelzentren wie Walsrode kommt dabei eine Versorgungsfunktion mit Waren des gehobenen Bedarfs für die Bevölkerung des zugewiesenen mittelzentralen Verflechtungsbereichs zu. Im Bereich des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels übernimmt Walsrode gem. LROP Niedersachsen lediglich Versorgungsfunktionen für das Stadtgebiet wahr.

Durch die Darstellung von zwei Zielspannweiten (Minimal- und Maximalziel) 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 verändernden, wahlweise auch konkretisierender angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen – auf zukünftige Einzelhandelsentwicklungen reagieren. Im Folgenden werden die Eingangsgrößen für die Ermittlung des Entwicklungsrahmens einzeln erörtert.

### Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Walsrode verzeichnete in den letzten Jahren trotz negativer Bevölkerungsprognosen im Bereich der Einwohner nach Hauptwohnsitz eine weitgehend konstante Bevölkerungsentwicklung. Für die nächsten Jahre werden lt. Landesamt für Statistik Niedersachsen für die Stadt deutliche Bevölkerungsverluste prognostiziert, für den weiteren Heidekreis werden hingegen Bevölkerungsgewinne vorausgerechnet. Auf Grund der in der Vergangenheit konstanten Bevölkerungsentwicklung und der geplanten Ausweisungen von weiteren Wohnbau- und Gewerbeflächen ist jedoch auch in den nächsten Jahren in Walsrode mit einer weitgehend konstanten Bevölkerungsentwicklung zu rechnen (-1,4 % Bevölkerungsrückgang, vgl. nachfolgende Abbildung). Die prognostizierten Bevölkerungsgewinne für den Landkreis Heidekreis sind hingegen im Wesentlichen auf eine Fortschreibung der vergangenen Bevölkerungsentwicklung in Osterheide zurückzuführen, diese ist jedoch wesentlich von dem Zuzug von Flüchtlingen in das Camp Oerbke (gemeindefreier Bezirk Osterheide) beeinflusst. Es ist somit fraglich, inwieweit diese hohen prognostizierten Bevölkerungsgewinne im Landkreis tatsächlich realisiert werden können. Wesentliche Steigerungen der Kaufkraftpotenziale infolge von Bevölkerungsgewinnen sind somit für Walsrode in den nächsten Jahren nicht zu erwarten.

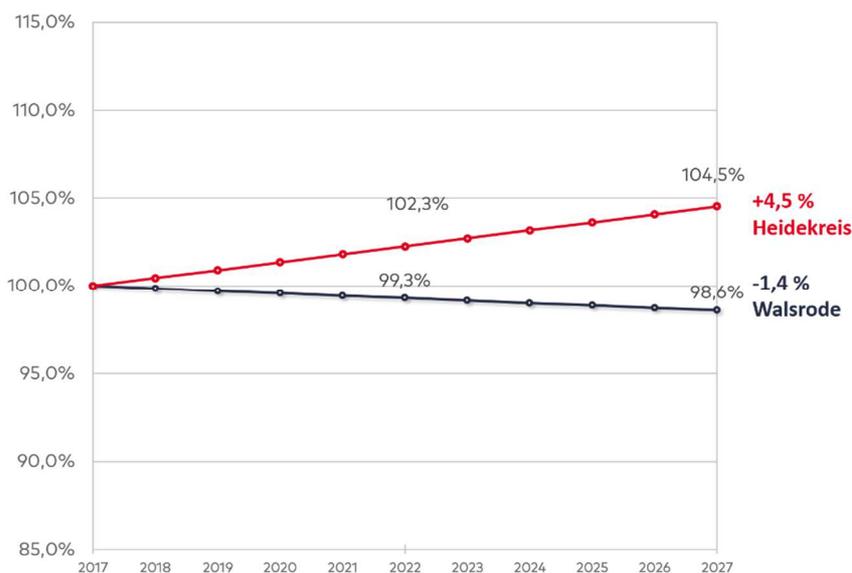
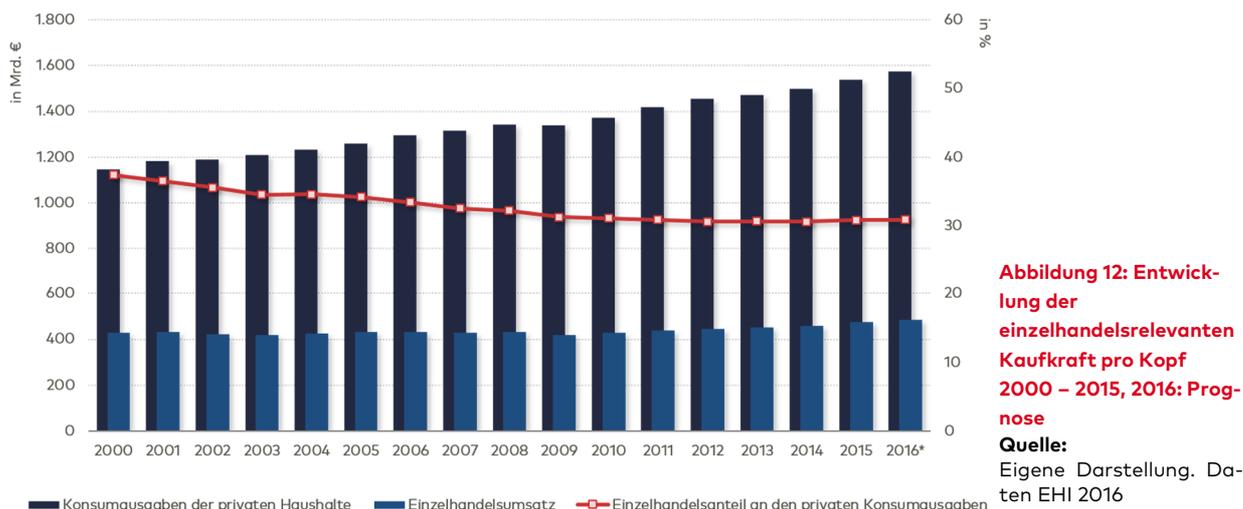


Abbildung 11: Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung in Walsrode und dem Heidekreis

Quelle: Eigene Darstellung

## Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland sind in den letzten 15 Jahren um insgesamt knapp 35 % (rd. 400 Mrd. Euro) auf rd. 1.540 Mrd. Euro gestiegen. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft verzeichnet dagegen im gleichen Zeitraum mit rd. 10 % eine deutlich moderatere Steigerung. Hieraus resultiert ein rückläufiger Einzelhandelsanteil an den Gesamtkonsumausgaben, der im Jahr 2000 noch bei knapp 37 % lag, bis zum Jahre 2015 jedoch auf 31 % absank (vgl. nachfolgende Abbildung).



In der Summe sind somit seit Jahren nur moderate Steigerungen der realen einzelhandelsrelevanten Ausgaben pro Kopf zu verzeichnen.<sup>27</sup> Ob dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist angesichts der aktuellen unsicheren Lage für den Einzelhandel und dessen einzelne Branchen nicht präzise vorherzusagen. Für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens wird daher eine moderate Entwicklung mit sortimentspezifischen Unterschieden eingestellt.

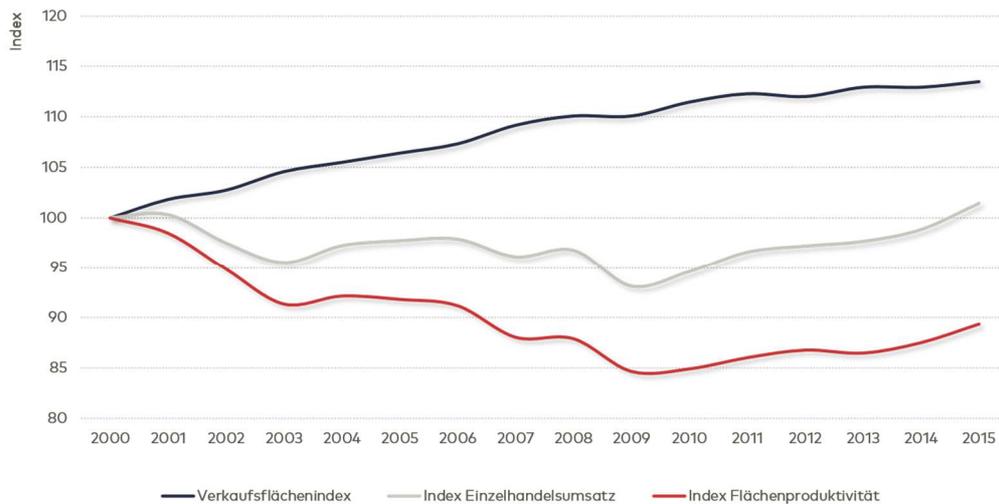
## Entwicklung der Flächenproduktivitäten

Die Flächenproduktivität stellt den Umsatz eines Einzelhandelsbetriebs pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche dar. In der Zeit von 2000 bis 2015 erfolgte bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben. Gleichzeitig stagnierte die Umsatzentwicklung nahezu, so dass 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 bis 2013 gesunken. Seit 2013 hat sich diese Tendenz jedoch durch die dynamische und betriebstypologisch unterschiedliche Entwicklung deutlich ausdifferenziert, so

<sup>27</sup> 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 ein zusätzliches absatzwirtschaftlich tragfähiges Entwicklungspotential ziehen. Daher wird auf inflationsbereinigte Werte zurückgegriffen, die die reale Entwicklung beschreiben.

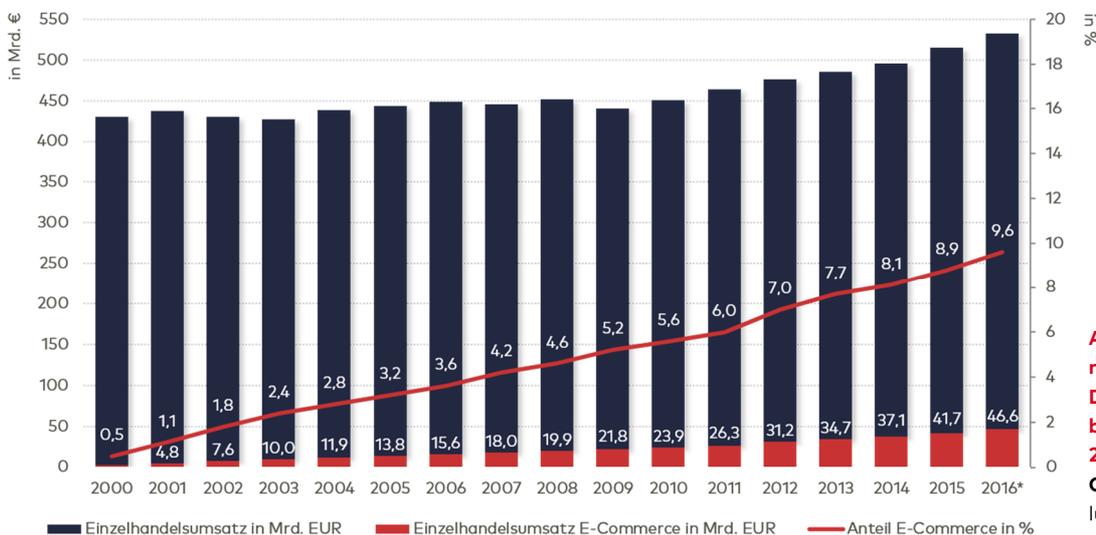
sind seitdem wieder moderate Steigerungen der Flächenproduktivität zu verzeichnen. Konsequenterweise kann zukünftig mit stagnierenden bis leicht steigenden Raumleistungen gerechnet werden.



**Abbildung 13: Verkaufsflächenansprüche der Anbieter und Entwicklung der Flächenproduktivität**  
**Quelle:** Eigene Darstellung und Berechnung nach EHI Retail Institute 2016.

### Online-Handel als Herausforderung für den Einzelhandel

Eine besondere Herausforderung für den stationären Einzelhandel stellt der Online-Handel dar, dessen Bedeutung in Deutschland im Verlauf der letzten Jahre spürbar angewachsen ist. So konnte das Onlinegeschäft in der jüngeren Vergangenheit stetig steigende Umsätze verzeichnen, wie nachfolgende Abbildung verdeutlicht.



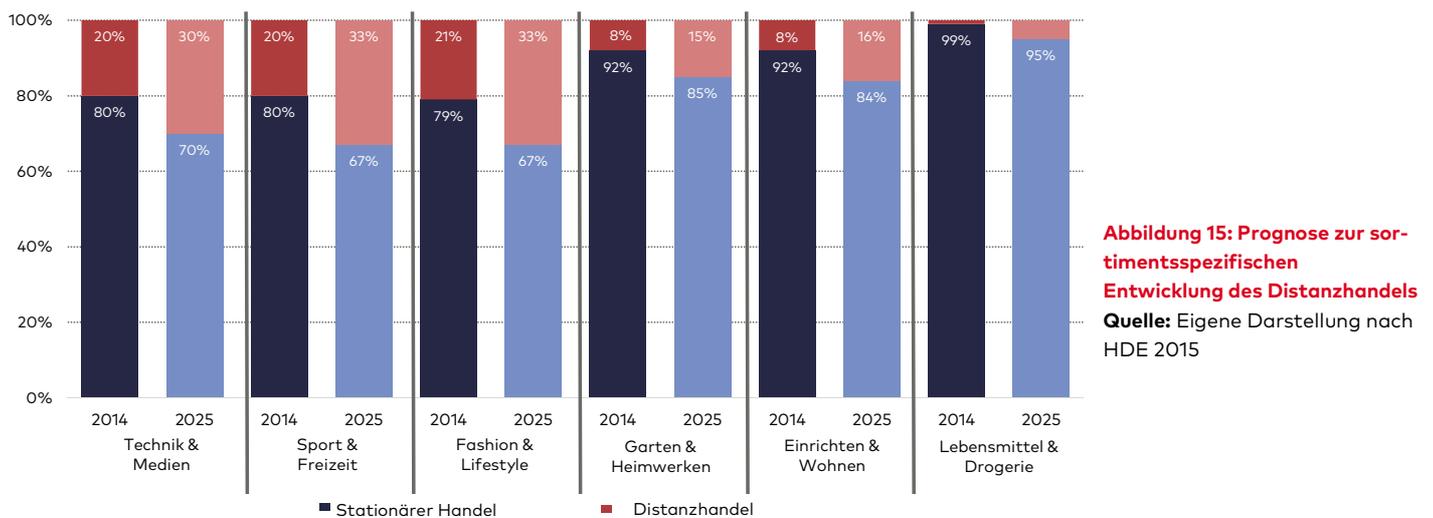
**Abbildung 14: E-Commerce Umsatz in Deutschland von 2000 bis 2015 und Prognose 2016**  
**Quelle:** Eigene Darstellung nach HDE 2015

Im Bezugsjahr 2016 umfasst dieser insgesamt ein Volumen von rd. 46 Mrd. Euro (rd. 9,6 % des Gesamtumsatzes).

Hierbei sind aber in Walsrode zwischen den einzelnen Warengruppen deutliche Unterschiede zu verzeichnen: So entfielen bei der Frage nach dem Haupteinkaufsort für Unterhaltungselektronik über 31 % der Antworten auf den Katalog-, Internet- und Versandhandel, im Bereich der Spielwaren, Hobby, Musikinstrumente, Sportartikel, Fahrrad, Camping, sowie Elektrohaushaltsgeräte, Leuchten waren es ebenfalls über 20 % der Nennungen. In den Warengruppen Nahrungs-

und Genussmittel, Drogeriewaren, Blumen und Tierbedarf, Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel) und Pflanzen sowie Baumarktartikel wurde dagegen von den Befragten der Internethandel als Hauptbezugsquelle kaum genannt (vgl. Abbildung 5).

Ob der Trend der stetig steigenden E-Commerce Orientierung für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist derzeit allerdings nicht präzise vorherzusagen, so dass hierbei Annahmen für die jeweiligen Sortimentsbereiche eingeflossen sind, die in Spannweiten die möglichen Szenarien berücksichtigen. Aktuell vorliegende Prognosen gehen davon aus, dass der zukünftige Marktanteil des E-Commerce je nach Sortiment zwischen 5 % (Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) und 33 % (Fashion & Lifestyle sowie Sport & Freizeit) liegen wird (vgl. nachfolgende Abbildung).



**Abbildung 15: Prognose zur sortimentspezifischen Entwicklung des Distanzhandels**  
Quelle: Eigene Darstellung nach HDE 2015

### Versorgungsauftrag: Ziel-Zentralitäten

Die heutige Einzelhandelszentralität für die Stadt Walsrode beträgt aktuell rd. 118 %, hierbei sind jedoch sortimentspezifisch deutliche Unterschiede erkennbar. So weist Walsrode bspw. in den Warengruppen Uhren, Schmuck, Optik eine Zentralität von 161 % sowie in der Warengruppe Geschenke, Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat eine Zentralität von 148 % auf. Diese Zentralitäten stellen einen vergleichsweise hohen Wert dar, der auch im Hinblick auf das Einzugsgebiet und die bereits erreichte Marktdurchdringung nur noch als bedingt steigerbar erachtet werden kann. In anderen Warengruppen können dagegen im Hinblick auf die künftig erzielbare Zentralität (vgl. nachfolgende Abbildung; Zielzentralitäten sind als gestrichelter Bereich erkennbar) noch stärkere Entwicklungspotenziale abgeleitet werden.

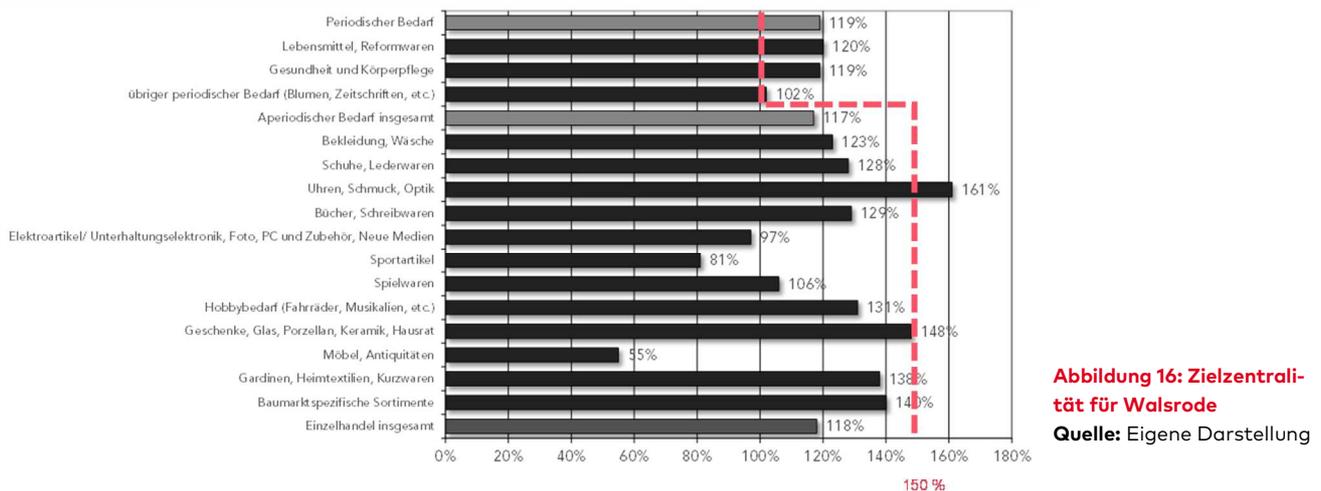
Auf Grund Zielstellungen des LROP Niedersachsen zur Einzelhandelsentwicklung (Vorgaben des Kongruenzgebotes Z 2.3 (4)) wird im Bereich der periodischen Bedarfsgüter die Zielzentralität mit 100 % festgesetzt. Sowohl im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel als auch im Bereich der Drogeriewaren weist Walsrode jedoch bereits mit 120 bzw. 119 % eine signifikant höhere Zentralität auf. Diese sind insbesondere darin begründet, dass sich Walsrode in einem ländlich geprägten Raum befindet, in dem die benachbarten Städte und Gemeinden teilweise eine Einwohnerzahl von unter 10.000 Einwohnern aufweist, so dass eine

Ansiedlung eines entsprechenden Betriebstypus aufgrund der begrenzten Mantelbevölkerung nur bedingt möglich ist. Walsrode übernimmt in diesen spezifischen Marktsegmenten teilräumliche Versorgungsfunktionen.

Das im Rahmen der Kundenherkunftserhebung ermittelte Markteinzugsgebiet weist rd. 41.800 Einwohner auf.<sup>28</sup> Aus fachgutachterlicher Sicht ist für Walsrode im Bereich der Güter der mittel- bis langfristigen Bedarfsstufe eine Abschöpfungsquote von rd. 30 % der Kaufkraft im Markteinzugsgebiet<sup>29</sup> angemessen und mit dem landesplanerischen Versorgungsauftrag vereinbar.

Hieraus ergibt sich für die Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs für Walsrode eine Zielzentralität von 150 %.

Eine höhere Zielzentralität kann aufgrund der ausgeprägten Wettbewerbssituation mit den benachbarten Mittelzentren Soltau, Verden und Nienburg sowie den Oberzentren Hannover und Bremen als realistische Prognosevariante nicht zugrunde gelegt werden. Zusätzlich limitiert das städtebaulich nicht integrierte Einkaufszentrum Dodenhof in Posthausen die Entwicklungsmöglichkeiten des Einzelhandelsstandortes Walsrode.



Eine zusammenfassende Übersicht zur Entwicklung der für den ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen zugrunde gelegten Parameter gibt die folgende Tabelle:

<sup>28</sup> Anmerkung: Einwohnerzahl ohne Stadt Walsrode

<sup>29</sup> Ebd.

## Entwicklungsperspektive für Walsrode bis 2027

<b>Bevölkerungsentwicklung</b>	Walsrode rückläufig (Prognose: - 1,4 %), Heidekreis wachsend (Prognose + 4,5 %)
<b>Altersstruktur</b>	zunehmend höherer Anteil älterer Menschen
<b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf</b>	geringer Anstieg mit sortimentsbezogenen Unterschieden
<b>Kaufkraftentwicklung in Walsrode</b>	moderater Anstieg in den vergangenen Jahren
<b>Verkaufsflächenansprüche der Anbieter</b>	leichte Impulse insbesondere bei Filialisten, da tendenziell leicht steigend in den letzten Jahren (insbesondere im periodischen Bedarf)
<b>Versorgungsauftrag (Ziel-Zentralitäten)</b>	sehr heterogen ausgeprägte Zentralitätswerte, Versorgungsauftrag umfasst den sogenannten gehobenen Bedarf

Quelle: eigene Darstellung

### 5.1.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Walsrode

In der nachfolgenden Tabelle wird der künftige absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen bis 2027 differenziert nach Warengruppen dargestellt. Die Prognose ergibt sich aus den oben dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen und den Ziel-Zentralitäten für die Stadt Walsrode.

**Tabelle 4: Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Walsrode in m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bis 2027**

Warengruppe	worst case Szenario	best case Szenario
Lebensmittel, Reformwaren	-	-
Gesundheit und Körperpflege	-	-
übriger periodischer Bedarf	-	-
Bekleidung/Wäsche	690	810
Schuhe, Lederwaren	410	440
Uhren, Schmuck, Optik	-	-
Bücher, Schreibwaren	10	30
Elektroartikel/Unterhaltungselektronik, Foto, PC und Zubehör, Neue Medien	430	530
Sportartikel	280	280
Spielwaren	330	350
Hobbybedarf (Fahrräder, Musikalien)	160	180
Geschenke, Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	-	-
Möbel, Antiquitäten	5.720	5.880
Gardinen, Heimtextilien, Kurzwaren	-	10
Baumarktsortiment i.e.S.	-	-
<b>GESAMT*</b>	<b>8.030</b>	<b>8.510</b>

**Quelle:** Eigene Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2016/ 17 Werte in m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (gerundet).  
\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens ergibt folgendes Potenzial für die Perspektive bis 2027:

Es bestehen rechnerische Entwicklungspotenziale in einigen Warengruppen in einer Größenordnung von rd. 10 m<sup>2</sup> bis rd. 5.880 m<sup>2</sup> im Betrachtungszeitraum bis 2027.

Der Schwerpunkt des Entwicklungsrahmens liegt im Bereich der mittel- und langfristigen Bedarfsgüter, dort insbesondere in der Warengruppe Möbel/Antiquitäten, Elektroartikel/Unterhaltungselektronik, Foto, PC und Zubehör, Neue Medien und Bekleidung /Wäsche.

Für Walsrode bedeuten die Prognoseergebnisse des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens,

- dass die landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion der Stadt Walsrode als Mittelzentrum in einigen Warengruppen durch neue Angebote und Verkaufsflächen erweitert und verbessert werden kann,
- dass in den Warengruppen ohne quantitatives Entwicklungspotenzial 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 Walsroder zentralen Versorgungsbereiche einerseits oder die flächendeckende Nahversorgungsstruktur andererseits resultiert,
- und dass angesichts des teils begrenzten Entwicklungsrahmens für viele Warengruppen der Standortfrage im stadtentwicklungspolitischen Steuerungsgeschehen ein besonderes Gewicht beigemessen werden sollte.

Generell müssen diese Ansiedlungsspielräume stets mit üblicherweise am Markt vertretenen Betriebstypen und -formen gespiegelt werden; nicht jedes rechnerische Ansiedlungspotential entspricht einem für die jeweilige Warengruppe üblichen Fachgeschäft oder Fachmarkt. Zudem legen Handelsunternehmen für ihre Markteintrittsstrategien bzw. Standortplanungen ergänzende, hier nicht zu berücksichtigende Marktfaktoren<sup>30</sup> 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 Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung der Stadt Walsrode korrespondieren und sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.

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

### **Kurzfristiger Bedarfsbereich**

Wie bereits beschrieben, beschränkt sich im Bereich der periodischen Güter der Versorgungsauftrag Walsrodes auf das eigene Stadtgebiet. Da die Zentralität bereits 120 % (Nahrungs- und Genussmittel) bzw. 119 % (Drogeriewaren) beträgt, ergeben sich in diesen Warengruppen keine weiteren rechnerischen Verkaufsflächenpotenziale. Hierbei muss allerdings berücksichtigt werden, dass

---

<sup>30</sup> Stellung im regionalen Wettbewerb, Positionierung gegenüber Mitbewerbern etc.

das Angebot innerhalb des Stadtgebietes ungleich verteilt ist. So sind sämtliche strukturprägende Lebensmittelmärkte (G-VKF > 400 m<sup>2</sup>) auf die Kernstadt konzentriert. Auch innerhalb der Kernstadt besteht ein gewisses Ungleichgewicht:

So besteht im Osten der Kernstadt mit zwei Verbrauchermärkten sowie zwei Lebensmitteldiscountern eine Duplizierung der Betriebstypen, während in der westlichen Kernstadt das Lebensmittelangebot mit zwei Lebensmitteldiscountern eher als discountorientiert zu klassifizieren ist. In diesem Bereich Kernstadt empfiehlt sich somit eine qualitative Aufwertung des Nahversorgungsangebotes (bspw. über die Ansiedlung eines Vollsortimenters am Nahversorgungsstandort Grünenthal-Stadion, vgl. Kap. 6.2) vorzunehmen. Auf Grund bereits vorhandenen hohen Ausstattungsniveaus in der Warengruppe der Nahrungs- und Genussmittel ist bei einer entsprechenden Ansiedlung von erhöhten Umsatzumverteilungen gegenüber den Bestandsbetrieben auszugehen. Im Rahmen eines entsprechenden Ansiedlungsvorhabens sollen dabei mehr als unerhebliche städtebaulich-funktionale Auswirkungen gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen sowie der verbrauchernahen Nahversorgung ausgeschlossen werden können. Dies gilt es im Rahmen bei einem entsprechenden Ansiedlungsvorhaben im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung zu prüfen.

### **Mittelfristiger Bedarfsbereich**

Das Verkaufsflächenpotenzial im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich ergibt sich im Wesentlichen durch die Warengruppen

- Bekleidung/Wäsche
- Hobbybedarf (Fahrräder, Musikalien) und
- Schuhe, Lederwaren,
- Spielwaren und
- Sportartikel.

Während das Verkaufsflächenpotenzial im Bereich Bekleidung/Wäsche und Schuhe, Lederwaren ausreichend für die Ansiedlung eines strukturprägenden Fachmarktes sind, ergeben sich für die Warengruppen Sportartikel, Spielwaren und Hobbybedarf (Fahrräder, Musikalien) Potenziale, die zur Ansiedlung von Fachgeschäften bzw. zur Verkaufsflächenarrondierung bestehender Anbieter ausreichend sind.

### **Langfristiger Bedarfsbereich**

Im Bereich der langfristigen Bedarfsgüter ergeben sich in den Warengruppen Möbel und Elektroartikel größere Verkaufsflächenpotenziale, die ausreichend sind für die Ansiedlung eines Möbelhauses bzw. im Elektronikbereich für die Ansiedlung eines kleineren Fachmarktes oder für eine wesentliche Verkaufsflächenerweiterung bestehender Anbieter.

## 5.2 ÜBERGEORDNETE ENTWICKLUNGSZIELSTELLUNGEN FÜR WALSRODE

Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Stadt Walsrode bestmöglich entsprechende Zielperspektive sollen nach Teilräumen differenzierte Entwicklungszielstellungen verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung, angestrebt werden:

1. Gesamtstädtische Entwicklungszielstellung: Sicherung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion Walsrodes, Stärkung der Marktdurchdringung im zugeordneten mittelzentralen Versorgungsraum zur Stabilisierung und Stärkung des Einzelhandelsangebotes
2. Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche: Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche entsprechend deren funktionalen Ausrichtung durch Ergänzung des Angebotes und Etablierung leistungsfähiger Strukturen, gleichzeitig sind schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung zu vermeiden.
3. Sicherung und Stärkung der Nahversorgung: Sinnvolle Standorte in der Kernstadt sichern, stärken und ergänzen, gleichzeitig qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung und schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche vermeiden.
4. Bereitstellung von ergänzenden Sonderstandorten: Ergänzend und im Rahmen einer eindeutigen Regelung Standorte für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel bereitstellen, ohne hierbei die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung zu beeinträchtigen (restriktiven Umgang mit zentrenrelevanten Randsortimenten).

Die nachfolgende Grafik veranschaulicht zusammenfassend die übergeordnete Entwicklungszielstellung: Im Fokus der Entwicklung steht die Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion von Walsrode.

<b>1. Ziel:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion von Walsrode</li> </ul>		
<b>2. Ziel:</b> Sicherung und Stärkung der Innenstadt	<b>3. Ziel:</b> Sicherung und Stärkung der Nahversorgung	<b>4. Ziel:</b> Bereitstellung ergänzender Standorte
<ul style="list-style-type: none"> <li>Sicherung und Stärkung der Innenstadt durch Etablierung leistungsfähiger Strukturen</li> <li>Entwicklung der vorhandenen Entwicklungsbereiche</li> <li>Gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung vermeiden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kernstadt: sinnvolle Standorte sichern, stärken und ergänzen</li> <li>gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche vermeiden</li> <li>Ortsteilspezifisch angepasste Nahversorgung in kleineren Ortsteilen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Arrondierung des städtischen Angebots mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel</li> <li>Anpassung an übergeordnete Planung (z. B. LROP)</li> <li>Restriktive Handhabung zentrenrelevanter Sortimente</li> </ul>

**Abbildung 17: Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Walsrode**  
Quelle: Eigene Darstellung

Aufbauend auf die eingehende Analyse der Angebots-, Nahversorgungs- und Nachfragestruktur in der Stadt Walsrode (vgl. Kap.4.3 und 4.4) wird im Folgenden ein Zentren- und Standortkonzept entwickelt und die Liste zentren- und nicht zentrenrelevanter Sortimente (Sortimentsliste bzw. „Walsroder Liste“) sowie die bei Standortanfragen anzuwendenden Ansiedlungsleitsätze abgeleitet. Das Umsetzungs- und Steuerungskonzept wird komplettiert durch planungsrechtliche Festsetzungsempfehlungen für Walsrode.

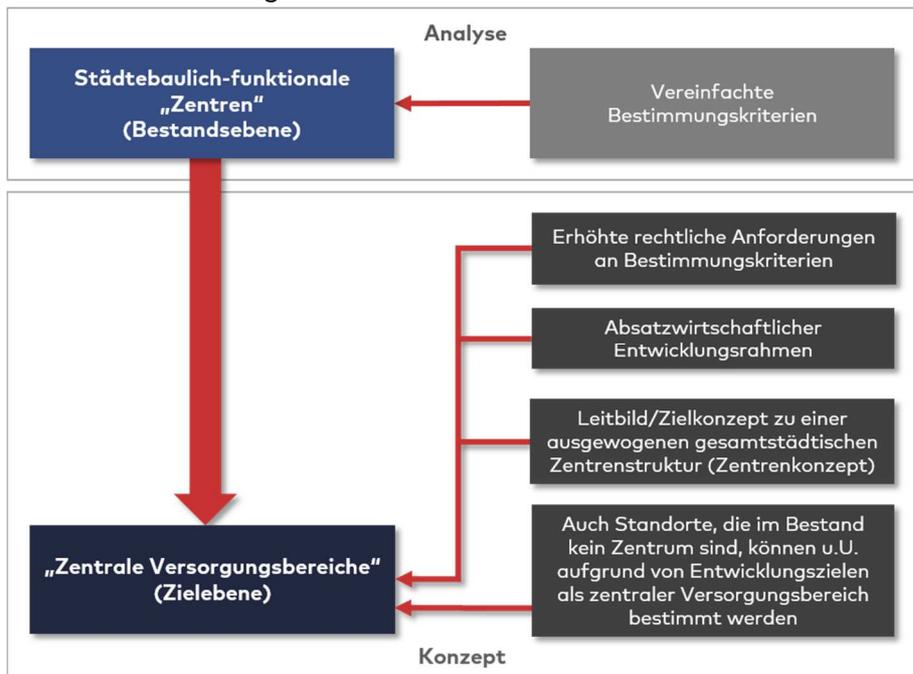
# 6

## Einzelhandelskonzept für Walsrode

Aufbauend auf die eingehende Analyse der Angebots-, Nahversorgungs- und Nachfragestruktur in der Stadt Walsrode (vgl. Kap.4.3 und 4.4) wird im Folgenden ein Zentren- und Standortkonzept entwickelt und die Liste zentren- und nicht zentrenrelevanter Sortimente (Sortimentsliste bzw. „Walsroder Liste“) sowie die bei Standortanfragen anzuwendenden Ansiedlungsleitsätze abgeleitet.

### 6.1 DAS ZENTRENKONZEPT: EMPFEHLUNGEN FÜR DIE ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE IN WALSRODE

Bei der Entwicklung eines Zentrums- und Standortkonzeptes ist zu prüfen, inwieweit die bereits vorgestellten Standortbereiche die rechtlichen Standortanforderungen als zentraler Versorgungsbereich (ZVB) erfüllen. Hierzu gehört neben der städtebaulichen integrierten Lage, auch ein multifunktionales Angebot, welches neben dem Einzelhandel auch private Dienstleistungen, Gastronomie und öffentliche Einrichtungen wie z.B. Verwaltungseinrichtungen oder Bildungseinrichtungen umfasst. Um die Versorgungsfunktion für die Bevölkerung erfüllen zu können, ist eine hohe verkehrliche Zentralität im Bereich des motorisierten Individualverkehrs und öffentlichen Personennahverkehrs erforderlich. Neben den faktischen Gegebenheiten können zentrale Versorgungsbereiche auch mögliche Flächen zur weiteren Entwicklung und Stärkung eines zentralen Versorgungsbereichs enthalten (vgl. Kapitel Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien). Die folgende Grafik veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Standard-Bestandsstruktur hinausgeht.



**Abbildung 18: Methodik: Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen aus dem Bestand kommunaler städtebaulich-funktionaler Zentren**  
Quelle: Eigene Darstellung

In Walsrode können insgesamt weiterhin zwei zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt werden. Dem Innenstadtzentrum kommt dabei hierarchisch die größte Bedeutung zu, gefolgt von dem Nahversorgungszentrum Verdener Straße. Der Hierarchisierung der Zentren wird das Grundprinzip einer funktionalen Aufgabenzuweisung bzw. einer ausgewogenen Aufgabenteilung zugrunde gelegt, so dass es dauerhaft nicht zu einer wechselseitigen Beeinträchtigung der Entwicklungsoptionen der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche untereinander kommt. Das Zentrenkonzept enthält nicht zuletzt auch Empfehlungen zur Fortentwicklung einzelner zentraler Versorgungsbereiche.

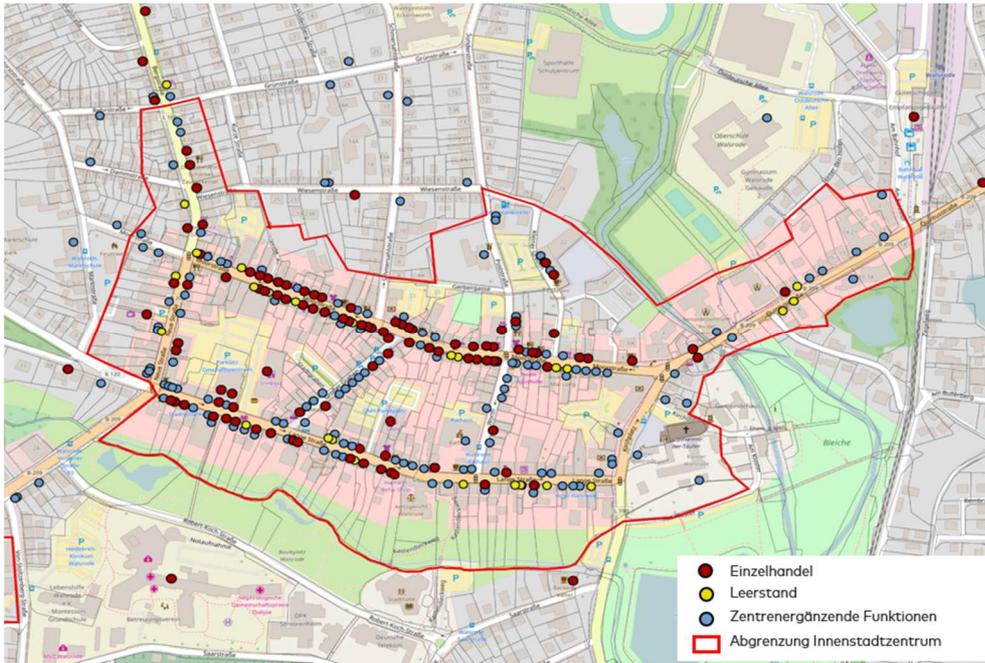
Neben den zwei genannten zentralen Versorgungsbereichen werden keine weiteren Einzelhandelsstandorte als zentrale Versorgungsbereiche definiert. Zwar lassen mehrere Standorte gewisse Funktionsbündelungen und eine aus Einzelhandels-sicht zu bewertende Agglomeration erkennen, sie weisen jedoch nicht die genannten erforderlichen Merkmale für zentrale Versorgungsbereiche auf bzw. ihre Entwicklung entspricht nicht den einzelhandelsbezogenen Entwicklungszielstellungen der Stadt Walsrode. 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.

### **6.1.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum**

In Walsrode wird auch weiterhin die Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum (Hauptzentrum) definiert. Insbesondere die hohe Versorgungsfunktion des Standortbereiches für Walsrode und das Einzugsgebiet, der hohe Grad der Nutzungsdurchmischung, die städtebauliche Dichte und die damit verbundene Vitalität in den Bereichen Gastronomie, Dienstleistungen heben sich deutlich von anderen Standortbereichen im Walsroder Stadtgebiet ab, die ebenfalls die Merkmale eines zentralen Versorgungsbereiches erfüllen.

#### **Räumliche Ausprägung des Innenstadtzentrums**

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich erforderlich. Die im Einzelhandelskonzept 2007 vorgenommene Abgrenzung des Innenstadtzentrums ist sachgerecht und kann aus fachgutachtlicher Sicht mit geringfügigen Anpassungen fortgeschrieben werden. Aus der Umfassung des zentralen Versorgungsbereiches herausgenommen wurde lediglich der Eckbereich um die Hermann-Löns-Straße im Südwesten. Die zukünftige Abgrenzung wird in der folgenden Abbildung dargestellt.



**Abbildung 19: Räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums Walsrode als zentraler Versorgungsbereich**

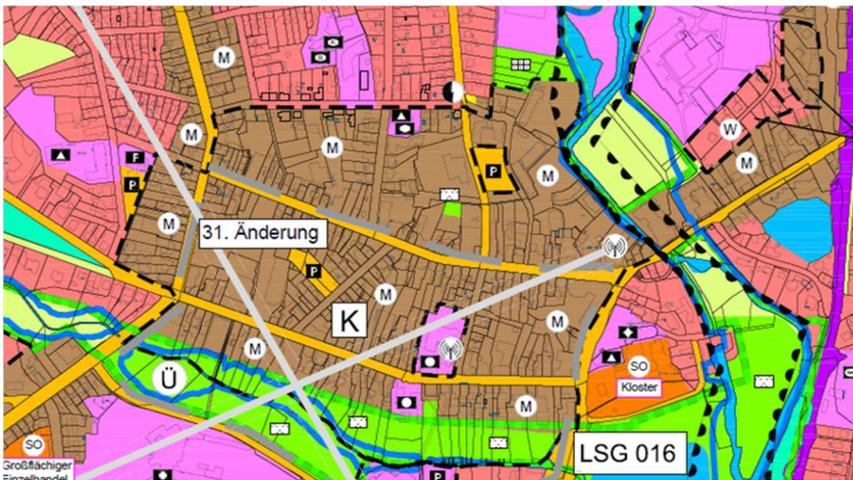
**Quelle:** Eigene Darstellung, Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Datengrundlage: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 2016/ 17

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum umfasst somit neben der Hauptlage des Einzelhandels mehrere Nebenlagen und Entwicklungsbereiche. Die Festlegungsempfehlung berücksichtigt diejenigen Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere also die Hauptlage mit ihren relevanten Kundenläufen und mit ihren Magnetbetrieben sowie wesentliche für die Gesamtfunktionalität des Zentrums wichtige zentrenergänzende Funktionen.

Es ergibt sich im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs:

Überwiegend umfasst der zentrale Versorgungsbereich die zentralen Achsen Lange Straße, Moorstraße und die untere Quintusstraße, mit einbezogen werden dabei die Bereiche innerhalb des Rings. Außerhalb dieser Begrenzung ist nur noch ein stark perforierter Einzelhandelsbesatz und ein ausgedünnter Besatz an zentrenergänzenden Funktionen verortet, der keinen direkten städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit dem abgrenzten Zentralen Versorgungsbereich aufweist. Darüber hinausgehende Bereiche sind überwiegend durch Wohnbebauung geprägt.

Im nachfolgenden Entwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für die Stadt Walsrode sind die Bereiche des Innenstadtzentrums als gemischte Bauflächen ausgewiesen, das Rathaus sowie das Amtsgericht Walsrode werden hingegen als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt. Das Walsroder Kloster wird als Sondergebietsfläche ausgewiesen.

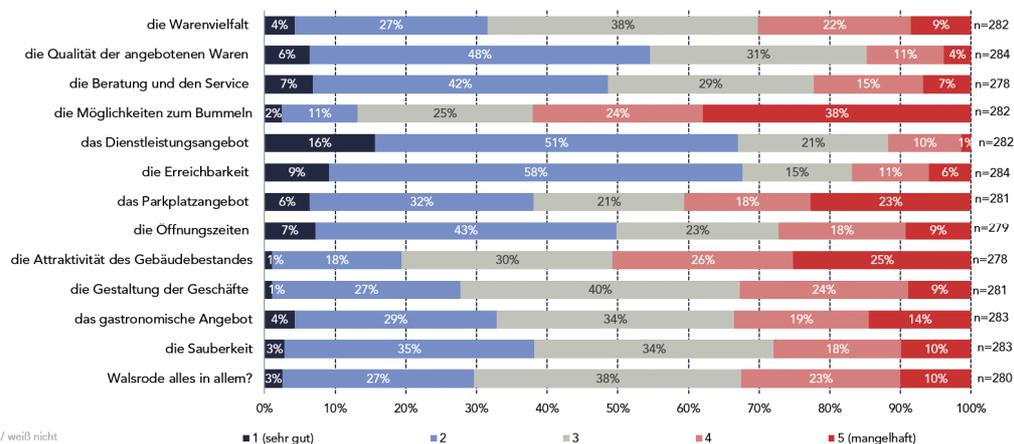


**Abbildung 20: Vorentwurf Flächennutzungsplan Walsrode**

**Quelle:** Entwurf Flächennutzungsplan der Stadt Walsrode (Stand: 16.03.2016)

### 6.1.2 Bewertung des Innenstadtzentrums durch Bürger und Händler

Zur Darstellung von Stärken und Schwächen der Walsroder Innenstadt, wurden die befragten Bürger und Händler um eine Bewertung verschiedener Attraktivitätsfaktoren gebeten. Die Bewertung erfolgte mithilfe von Schulnoten (1 bis 5). Besonders positiv hervorgehoben wurden dabei das Dienstleistungsangebot, die Erreichbarkeit des Innenstadtzentrums, die Qualität der angebotenen Waren, die Beratung und der Service in den Geschäften sowie die Öffnungszeiten. Kritisch gesehen wurden hingegen die Möglichkeit zum Bummeln und Verweilen, die Warenvielfalt, die Attraktivität des Gebäudebestandes sowie die Gestaltung der Geschäfte. Insgesamt wurde die Walsroder Innenstadt alles in allem mit der Note 3,1 eher kritisch bewertet. (vgl. nachfolgende Abbildung).

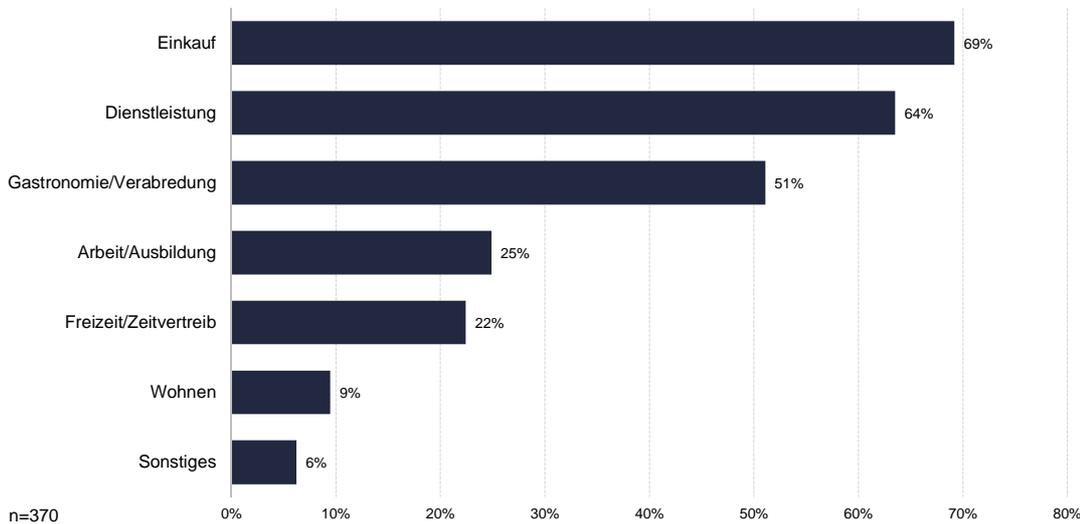


**Abbildung 21: Bewertung der Walsroder Innenstadt durch die Bürger**

Eigene Darstellung, Datengrundlage: Stadt+Handel Online-Befragung 01/2017

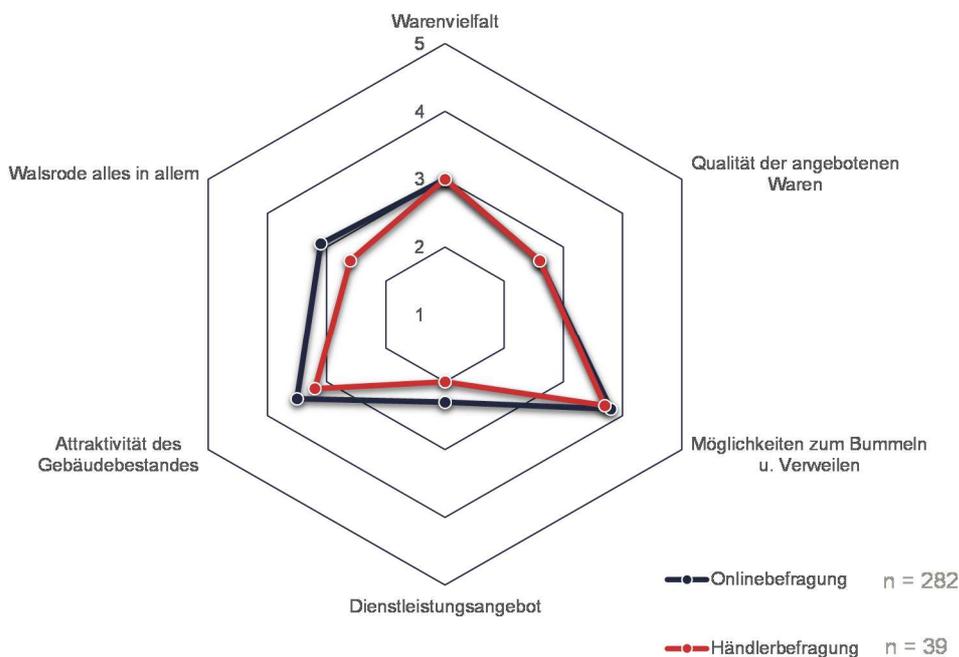
Die Händler haben dabei die einzelnen Aspekte entweder gleich oder leicht negativer als die befragten Bürger benotet (vgl. nachfolgende Abbildungen).

Darüber hinaus wurde in der Online-Befragung thematisiert, was die Gründe für den Besuch der Walsroder Innenstadt sind. Die Ergebnisse zeigen, dass 69 % der Teilnehmer vorwiegend zum Einkaufen, 51 % aufgrund der Gastronomie/Verabredung und 22 % zum Zeitvertreib in die Innenstadt kommen (vgl. nachfolgende Abbildung). Es zeigt sich somit, dass neben den Einzelhandelsangebot insbesondere das vielfältige Dienstleistungsangebot wesentlich zur Frequentierung der Walsroder Innenstadt beiträgt.



**Abbildung 22: Gründe Innenstadtbesuch**

**Quelle:** Eigene Darstellung, Datengrundlage: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 2016/ 17

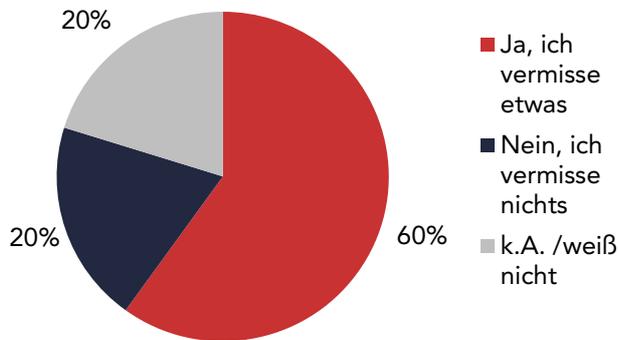


**Abbildung 23: Bewertung Innenstadt**

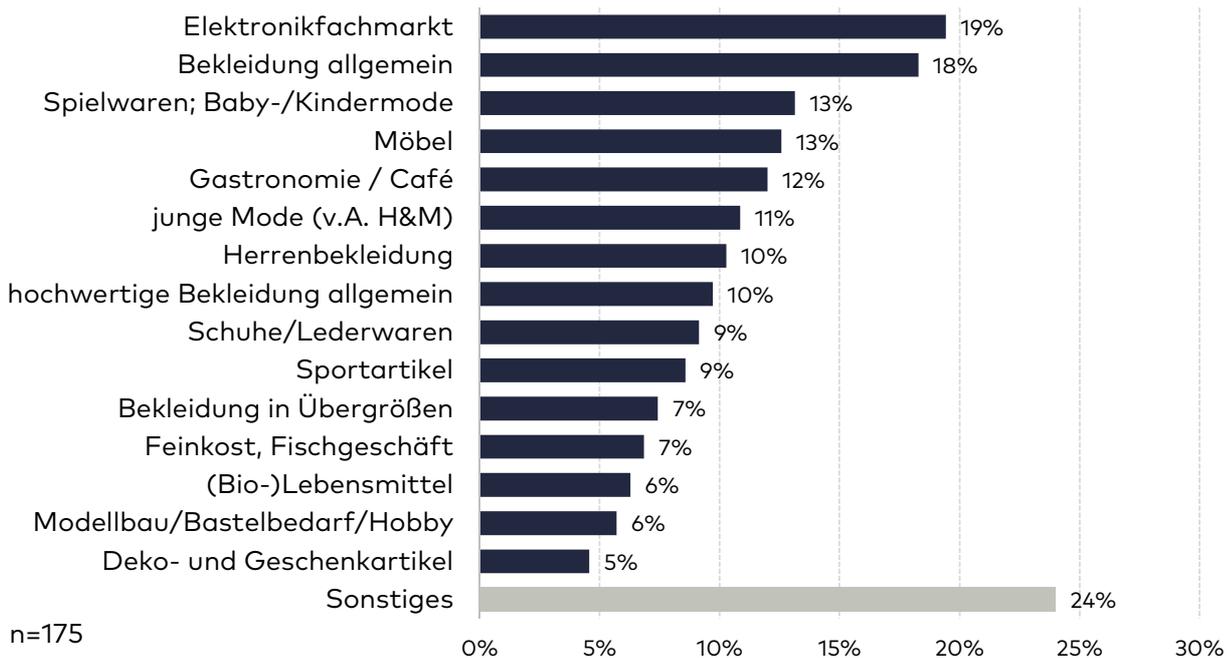
**Quelle:** Eigene Darstellung, Datengrundlage: Stadt+Handel Online-Befragung und Händlerbefragung 01/2017

Um Hinweise zu erhalten, durch welche Angebote das Innenstadtzentrum gestärkt werden könnte, wurden die Bürger befragt, ob sie Einzelhandelsangebote in Walsrode vermissen. Sofern dies der Fall war, wurden sie gebeten diese zu benennen. Insgesamt gaben 60 % der Befragten an, Angebote zu vermissen.

Hiervon fehlte 19 % ein Elektronikfachmarkt. Des Weiteren wurden insbesondere mehr Angebote in der Warengruppe Bekleidung (teilweise auch spezielle Angebote wie Baby- und Kindermode, Herrenbekleidung, hochwertige Mode und junge Mode) sowie Angebote in den Warengruppen Spielwaren, Möbel und Sportartikel gewünscht (vgl. nachfolgende Abbildung).



n=292



n=175

**Abbildung 24: Vermisste Angebote in der Stadt Walsrode**

Quelle: Eigene Darstellung, Datengrundlage: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 2016/ 17

Außerdem wurden sowohl die Bürger als auch die Händler nach Wünschen und Ideen für die zukünftige (Einzelhandels-) Entwicklung in Walsrode befragt. Im Vordergrund standen dabei insbesondere die Aspekte der Aufenthaltsqualität und der Stadtgestaltung im Innenstadtbereich. Insbesondere wünschen sich die Bürger mehr Außengastronomie wie Cafés und Biergärten, aber auch eine Beseitigung der Leerstände, Kunstgegenstände, Parkbänke, die Errichtung einer

Fußgängerzone, mehr Events und eine atmosphärische Aufwertung. Einzelhandelsbezogene Wünsche waren insbesondere die Ansiedlung weiterer zugkräftiger Magnetbetriebe, längere Öffnungszeiten und eine größere Warenvielfalt (vgl. nachfolgende Abbildung).

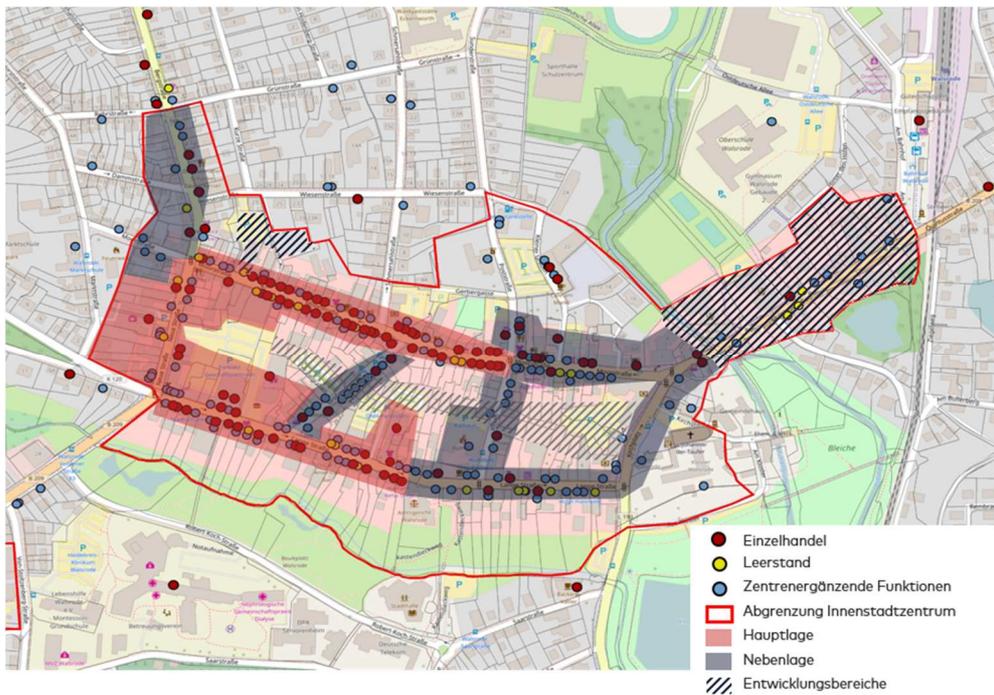


**Abbildung 25: Wüsche und Anregungen der befragten Bürger zur Walsroder Einzelhandelsentwicklung**

**Quelle:** Eigene Darstellung, Datengrundlage: Stadt + Handel Onlinebefragung 01/2017, Je größer und kräftiger ein Begriff hervorgehoben ist, umso häufiger wurde er von Seiten der Befragten genannt.

### Innere Organisation des Innenstadtzentrums

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum ist kein homogenes Gebilde sondern kann in verschiedene Lagekategorien differenziert werden. Zur inneren Differenzierung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum werden die Haupt- und Nebelagen sowie die Entwicklungsbereiche im zentralen Versorgungsbereich näher betrachtet. Die Einordnung erfolgt anhand der baulichen und handelsprägenden Struktur.



**Abbildung 26: Innere Organisation des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum (Zielkonzept)**

**Quelle:** Eigene Darstellung, Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Datengrundlage: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 2016/ 17

### Hauptlage

Als Hauptlage kann die „beste Adresse“ eines Geschäftsbereichs bezeichnet werden. Eine erhöhte Handeldichte, ein hoher Filialisierungsgrad sowie erhöhte Passantenfrequenzen sind charakteristisch. Innerhalb des Innenstadtzentrums bilden die Einzelhandelsbetriebe und die ergänzenden Zentrenfunktionen (z.B. Banken und Gastronomie) eine deutliche Hauptlage in den westlichen Bereichen der Moorstraße, der Neue Straße und der Lange Straße aus. In diesem Bereich sind neben dem Fachmarktzentrum an der Neuen Straße mit u. a. Netto Marken-Discount, Depot, dm und C&A auch die Magnetbetriebe Rossmann, Deichmann, Kik und das GNH-Kaufhaus verortet. Diese Magnetbetriebe sind wesentlich für die Erfüllung der mittelzentralen Versorgungsfunktion, der Frequentierung der Innenstadt und weisen teilweise ein Einzugsgebiet auf, das deutlich über das eigene Stadtgebiet hinaus reicht und insbesondere die benachbarten Gemeinden Bomlitz, Böhme, Ahlden (Aller), Hodenhagen umfasst (vgl. Abbildung 7).

### Nebenlage

Die Nebenlagen sind gekennzeichnet durch eine deutlich geringere Einzelhandelsdichte, einem abnehmenden Filialisierungsgrad sowie einem höheren Nutzungsanteil von Dienstleistungs- Gastronomiebetrieben in Erdgeschosslage. Das Angebot dieser Lagen ergänzt funktional das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot der Hauptlage. Als Nebenlagen sind die Bergstraße, die östlichen Lagen der Moorstraße und der Lange Straße sowie der Straße Worth einzustufen. Auf Grund der räumlichen Konzentration der frequenzerzeugenden Betriebe in den westlichen Bereichen des Innenstadtzentrums, sind in den östlichen Bereichen der Moor- und der Langen Straße sowie des Kirchplatzes deutlich geringere Passantenfrequenzen festzustellen. Es fehlt in diesem Bereich des Innenstadtzentrums ein Magnetbetrieb, der die Kunden dazu verleiten könnten, sich zwischen zwei Geschäftspolen zu bewegen („Knochenstruktur“) und so auch das Angebot der zwischen den Polen gelegenen frequenzabhängigen Geschäfte

wahrzunehmen und dort ggf. Einkäufe zu tätigen. Leicht abgeschwächt wird dieser Effekt durch die Einbahnstraßenregelung im Bereich der Langen Straße sowie der Moorstraße, diese hat zur Folge, dass diese Bereiche verstärkt vom motorisierten Individualverkehr frequentiert werden. Um diese Effekte beizubehalten, sollte eine entsprechende oder vergleichbare Verkehrsführung des motorisierten Individualverkehrs aus fachgutachterlicher Sicht erhalten bleiben.

### Entwicklungsbereiche

Im Innenstadtzentrum befinden sich insgesamt drei Entwicklungsbereiche:

- Entwicklungsbereich Westliche Quintusstraße
- Entwicklungsbereich Pulsgelände
- Entwicklungsbereich Innere Fußwegeverbindung

Im Entwicklungsbereich **Westliche Quintusstraße** ist nach einer Schließung des dort ehemals verorteten Möbelhauses Polsterwelt die Einzelhandelsfunktion nur noch stark untergeordnet vorhanden. Strukturprägend sind hingegen mit dem Seniorenzentrum „An der Böhme“ und dem Fitnesshaus Walsrode (ehemaliges Möbelhaus Polsterwelt) Einrichtungen aus den Bereichen Pflege und Fitness. Eine Entwicklungszielstellung der Stadt Walsrode ist es, diesen Entwicklungsbereich im Rahmen des Förderprogramms Stadtteil- und Ortsteilzentren baulich und funktional aufzuwerten.

Schwerpunkt einer städtebaulichen Entwicklung im Bereich der unteren Quintusstraße sollte dabei sein, angesichts der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung und der zunehmenden Alterung der Gesellschaft hier einen Kompetenzraum rund um das Thema Pflege, Fitness und Gesundheit zu entwickeln und einen Positivraum für Einzelhandelsangebote rund um dieses Themenfeld auszuweisen. Darüber hinaus sollte stets geprüft werden, inwieweit sich im Rahmen von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen die Möglichkeit ergibt, in diesem Entwicklungsbereich Magnetbetriebe anzusiedeln, um so eine zusätzliche Frequentierung der östlichen Bereiche des Innenstadtzentrums zu erreichen und so die Einzelhandelsfunktion auch im östlichen Teil des zentralen Versorgungsbereiches weiter zu stärken.

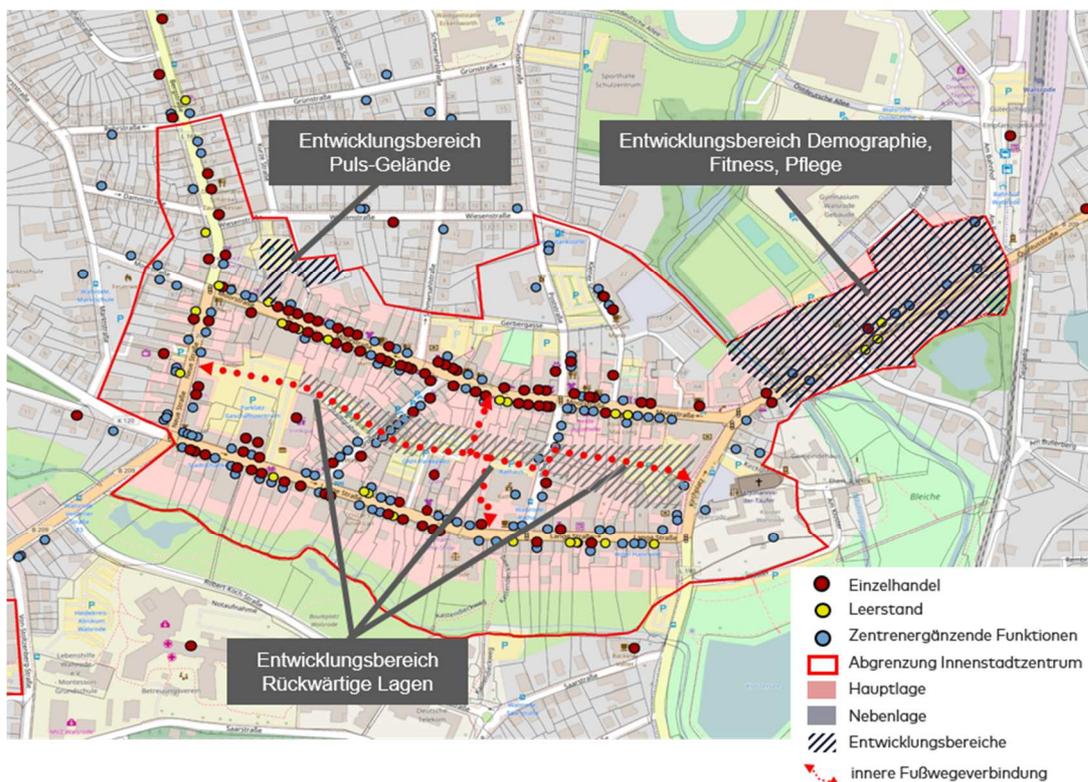
Außerdem soll im Rahmen des Städtebauförderprogramms Aktive Stadtteil- und Ortszentren eine wesentliche Aufwertung der beiden Entwicklungsbereiche „Pulsgelände“ sowie der „Inneren Fußwegeverbindung“ erfolgen.

Das **Pulsgelände** – welches früher von Lebensmittelmärkten genutzt wurde und nun weitgehend leer steht, wurde bereits Ende 2016 von der Stadt Walsrode erworben. Es ist vorgesehen das Gelände zu beraumen und ein neues modernes Geschäftshaus am Standort zu etablieren. Aus fachgutachterlicher Sicht empfiehlt es sich bei einer einzelhandelsbezogenen Entwicklung insbesondere größere Geschäftseinheiten für frequenzerzeugende und –abhängige Einzelhandelsbetriebe zu schaffen. Im Vordergrund sollten dabei Branchen stehen, die die bestehenden Strukturen und Einzelhandelsangebote sinnvoll ergänzen und welche im Rahmen der Online-Befragung seitens der Probanden als Angebotslücken

identifiziert wurden (vermisste Sortimente vgl. Abbildung 24). Da sich der Entwicklungsbereich in direkter Nachbarschaft zu wesentlichen Magnetbetrieben des Innenstadtzentrums befindet (C&A, Rossmann, Fachmarktzentrum an der Neuen Straße) und eine vergleichsweise hohe Frequentierung aufweist, erscheint an diesem Entwicklungsbereich eine Akquisition weiterer Filialisten, die insgesamt das innerstädtische Angebot stärken, möglich.

In den rückwärtigen Lagen der Lange Straße und der Moorstraße soll im Rahmen des Förderprogramms eine **Wegeverbindung** angelegt werden, deren Gestaltung die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt wesentlich verbessern soll, die von den befragten Bürgern und Händlern als unzureichend wahrgenommen wird. So soll dieser Entwicklungsbereich im Gegensatz zu den stark frequentierten Straßen der Hauptlage (Lange Straße, Moorstraße, Neue Straße) dem Fußgängerverkehr vorbehalten bleiben und im Schwerpunkt durch Freiraumangebote und Grünanlagen geprägt sein. Sie bietet somit Chancen einer Arrondierung der innerstädtischen Nutzungsmischung und nutzt die Potenziale der verhältnismäßig großen Grundstückstiefen im Bereich der Moorstraße und der Lange Straße.

Die Wegeverbindung soll dabei von dem Fachmarktzentrum Neue Straße bis zum Kirchplatz reichen (vgl. nachfolgende Abbildung).



**Abbildung 27: Innenstadtzentrum – Entwicklungsbereiche und geplanter Fußwegeverbindung**

**Quelle:** Eigene Darstellung, Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Datengrundlage: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 2016/ 17

Wünschenswert in diesem Zusammenhang wäre es zudem, wenn sich die angrenzenden Geschäfte und zentrenergänzenden Funktionen im Bereich der Moorstraße und der Langen Straße hin zur geplanten Wegeverbindung öffnen

und – in Abhängigkeit von den konkreten baulichen Situationen - einen zusätzlichen Zugang zum Ladenlokal ermöglichen würden, umso eine zusätzliche Belegung und Frequentierung der inneren Fußwegeverbindung zu erreichen. Eine entsprechende Öffnung der Geschäfte zur rückwärtigen Lage würde zusätzlich eine räumliche und funktionale Verflechtung der Langen Straße und der Moorstraße mit den rückwärtigen Lagen stärken. Außerdem bietet die fußläufige Wegeverbindung Möglichkeit Angebote mit Außengastronomie zu schaffen, die von Seiten der befragten Bürger und Händler vermisst wurden.

### **EXKURS:**

*Im Folgenden werden kurz die aktuellen Städtebau-Förderungsprogramme in Niedersachsen dargestellt, die insbesondere eine Aufwertung des öffentlichen Raumes zum Schwerpunkt haben. Des Weiteren wird kurz ein Überblick über ein verhältnismäßig junges Instrument der Stadtentwicklung – das der Business Improvement Districts – gegeben.*

#### Förderprogramm: Soziale Stadt

*Über das Städtebauförderprogramm Soziale Stadt werden städtebauliche Maßnahmen zur Stabilisierung und Aufwertung von Stadt- oder Ortsteilen gefördert, in denen erhebliche soziale Missstände in Verbindung mit wirtschaftlichen und städtebaulichen Problemen zusammentreffen. Gefördert werden Einzelmaßnahmen sofern sie Bestandteil einer Gesamtmaßnahme wie einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme oder auf Grundlage eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes im Sinne einer ganzheitlichen Aufwertungsstrategie durchgeführt werden.*

#### Stadtumbau West

*Im Rahmen dieses Programms werden städtebauliche Maßnahmen in Gebieten gefördert, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen sind. Funktionsverluste können dabei durch den Demographischen Wandel, durch den Klimawandel oder bspw. durch Schließung von militärisch genutzten Anlagen entstehen. Förderungsfähig sind dabei Maßnahmen, die darauf abzielen in entsprechenden Gebieten nachhaltige städtebauliche Strukturen zu schaffen. Förderungsvoraussetzung ist ein unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger erstelltes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept.*

#### Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

*Dieses Städtebauförderungsprogramm zielt insbesondere auf zentrale Versorgungsbereiche ab, die von Funktionsverlusten wie Leerstand oder trading-down Tendenzen betroffen sind oder in denen sie perspektivisch zu erwarten sind. Gefördert werden Einzelmaßnahmen als Bestandteil einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme, die darauf abzielen Innenstädte und Ortsteilzentren als Standorte für Wirtschaft, Kultur, Wohnen, Arbeiten und Leben zu stärken. Förderungsfähig sind dabei insbesondere investive Maßnahmen zur Standortaufwertung, zur Profilierung und Standortaufwertung des öffentlichen Raumes oder zur Instandsetzung und Modernisierung von stadtbildprägenden Gebäuden. Auch*

*Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Revitalisierung von Grundstücken, Gebäuden oder Brachflächen sind förderfähig. Nicht-investive Maßnahmen wie ein Citymanagement sind förderfähig, wenn sie der Investitionsvorbereitung dienen.*

#### Städtebaulicher Denkmalschutz

*Im Rahmen dieses Programmes sollen v. a. historische Stadt- und Ortskerne mit denkmalwerter Bausubstanz gesichert und erhalten werden.*

*Gefördert werden Einzelmaßnahmen als Bestandteil einer Gesamtmaßnahme, die auf Grundlage einer Erhaltungssatzung durchgeführt werden. Insbesondere förderfähig sind Maßnahmen zur Sicherung, Erhaltung oder Umgestaltung von Gebäuden, historischen Ensembles, Straßen- und Platzräumen oder sonstigen historischer Anlagen, die von historischer, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sind. Des Weiteren sind Leistungen von Sanierungsträgern förderfähig sein.*

#### Business Improvement Districts

*Business Improvement Districts (BID) sind ein vergleichsweise junges Instrumentarium zur aktivierenden Standortentwicklung, welches sich in Niedersachsen aktuell im Gesetzgebungsverfahren befindet. Business Improvement Districts stellen einen räumlich klar umgrenzten Bereich (z.B. ein Zentrum) dar, innerhalb dessen „die Grundeigentümer und Gewerbetreibenden zum eigenen Vorteil versuchen, die Standortqualität durch die Bereitstellung partieller öffentlicher Leistungen, die aus dem Aufkommen einer selbst auferlegten und zeitlich befristet erhobenen Abgabe finanziert werden, zu verbessern“.<sup>31</sup> Die Spannweite der möglichen Umsetzungsmaßnahmen ist dabei breit gefächert und reicht von Marketingmaßnahmen, über zusätzliche Reinigungskräfte bis hin zu Verbesserungen in der Stadtmöblierung (Pflanzkästen, Sitzbänke etc.).*

*Eine Umsetzung erfolgt auf Basis von vorabgestimmten Handlungskonzepten, Maßnahmen- und Finanzierungsplänen.*

### **Zentrenergänzende Funktionen**

Kennzeichnend für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum ist insbesondere die hohe Anzahl an zentrenergänzenden Funktionen, die weit über den unmittelbaren Nahbereich hinauswirken und zusätzlich als Frequenzbringer für die im Innenstadtzentrum verorteten kleineren und größeren Fachgeschäfte fungieren. Besonders hervorzuheben sind dabei das Rathaus, Ärzte, mehrere Banken, gastronomische Angebote sowie kirchliche und kulturelle Einrichtungen, wie die angrenzende Bibliothek, Stadthalle und die Galerie.

---

<sup>31</sup> Reichhardt et al. 2004, S. 15

### 6.1.3 Entwicklungsziele und Empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum

Vitale Innenstädte zeichnen sich durch eine Multifunktionalität aus in der sich Handel, Gastronomie, Dienstleistung, Kultur und Gesundheit zu einem attraktiven, urbanen und lebenswerten Gesamtsystem durchmischt. Der Einzelhandel übernimmt in diesem System die bestimmende Leitfunktion, indem er den übrigen Zentrenfunktionen ein hohes Besucheraufkommen sichert und infolge von Synergieeffekten maßgeblich zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit beiträgt. Zur Gewährleistung dieser innerstädtischen Leitfunktion des Einzelhandels muss die beschriebene Bestandsstruktur erhalten und weiterentwickelt werden.

Nachstehend werden einzelne Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen abgeleitet, die das übergeordnete Ziel der „Erhöhung von Funktionsvielfalt und Anziehungskraft der Walsroder Innenstadt“ konkretisieren, um das Walsroder Innenstadtzentrum als ein lebendiges Zentrum zu bewahren und weiterzuentwickeln.

Ziel ist es dabei das Innenstadtzentrum als mittelzentraler Versorgungsort für die Region mit kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsgütern zu festigen und eine Profilierung gegenüber konkurrierenden Mittelzentren und Einzelhandelsstandorten zu erreichen. In diesem Zusammenhang können folgende Entwicklungszielstellungen formuliert werden:

- Sicherung und Stärkung der Multifunktionalität der gesamten Walsroder Innenstadt, Orientierung an der Funktionszuweisung der einzelnen Lagebereiche.
- **In der Hauptlage:** Sicherung, Stärkung und Entwicklung von Magnetbetrieben und der vorhandenen Branchen- und Betriebsvielfalt, hierbei Stärkung der Einzelhandelsfunktion insbesondere in den Warengruppen, die von den Bürgern vermisst wurden und in denen noch absatzwirtschaftliche Potenziale bestehen.
- **In den Nebenlagen:** Sicherung und Stärkung als Schwerpunktraum für Fachgeschäfte sämtlicher Qualitäten sowie ergänzend Positivraum für hochwertige Dienstleistungs- und Gastronomieangebote. Sofern sich Möglichkeiten ergeben: Ansiedlung von frequenzerzeugenden Magnetbetrieben, um eine zusätzliche Frequentierung der Nebenlagen zu erreichen.
- **In den Entwicklungsbereichen:**
  - *Puls-Gelände:* Entwicklung eines modernen Geschäftshauses, Schaffung von Einzelhandelsflächen für frequenzerzeugende und – abhängige Einzelhandelsgeschäfte. Ergänzung des Angebotes durch zentrenergänzende Funktionen ggf. auch in den oberen Geschosslagen.
  - *Entwicklungsbereich westliche Quintusstraße:* Positivraum für Angebote im Bereich Pflege, Fitness und Gesundheit. Schwerpunktraum für zentrenergänzende Funktionen sowie Einzelhandelsbetriebe mit entsprechendem Angebot. Sofern sich

Möglichkeit ergeben: Ansiedlung von Magnetbetrieben zur Steigerung der Frequentierung im östlichen zentralen Versorgungsbereich, hieraus resultierend Etablierung einer Knochenstruktur.

- o *Entwicklungsbereich rückwärtige Lagen:* Etablierung Fußwegeverbindung, dort insbesondere Realisierung von Maßnahmen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität im Innenstadtzentrum, Etablierung von Grünflächen und gastronomischen Angeboten (insbesondere Außengastronomie). Idealerweise Öffnung der Geschäfte auch zur rückwärtigen Lage hin, um eine zusätzliche Belebung zu erreichen.

Für alle Empfehlungen ist entsprechend der übergeordneten Entwicklungszielstellungen für Walsrode 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. Kapitel 6.5.2).

Die Umsetzung der Ziele erfordert nicht nur eine Optimierung vorhandener Nutzungen durch eine verstärkte Zusammenarbeit der Anbieter. Händler und Gastronomen müssen darüber hinaus mit der Vermittlung von Ambiente und Ausstrahlungskraft ihrer Verkaufsstätten und gastronomischen Betriebe sowie einer stärkeren Profilierung ihres Angebotes die Attraktivität der Innenstadt maßgeblich mitgestalten.

#### **6.1.4 Nahversorgungszentrum Verdener Straße**

Das im Einzelhandelskonzept 2007 abgegrenzte Nahversorgungszentrum Verdener Straße erfüllt im hinreichenden Maße die Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich (vgl. Kap. 4.3.2) und soll auf Grund seiner Versorgungsbedeutung für die westliche Kernstadt weiterhin als solcher ausgewiesen werden.

Die Abgrenzung des Nahversorgungszentrums wird dabei weitgehend fortgeschrieben. Lediglich eine nördlich des Aldi Discounters gelegene Potenzialfläche sowie ein direkt angrenzendes Lebensmittelgeschäft wird mit in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches aufgenommen (vgl. nachfolgende Abbildung). Die Entwicklungszielstellung im Zusammenhang mit der Potenzialfläche sollte dabei die Sicherung und die qualitative Weiterentwicklung des standörtlichen Nahversorgungsangebotes sowie eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität sein (vgl. nachfolgende Tabelle).

## Tabelle 5 Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Verdener Straße

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...

- Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion
- Gezielter, aber zugleich zugunsten des Innenstadtzentrums begrenzter Ausbau der Angebots- und Branchenvielfalt
- Untergeordnet auch Ansiedlung von Betrieben mit Sortimenten aus dem zentrenrelevanten Bedarfsbereich für eine erweiterte Grundversorgung des Naheinzugsbereichs – überwiegend die westliche Kernstadt Walsrodes (keine großflächigen Betriebe), abgestimmte Entwicklung mit dem Innenstadtzentrum, wo entsprechende Angebote prioritär angesiedelt werden sollte.
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Nahversorgungszentrum durch Aufwertung des öffentlichen Raums

Quelle: eigene Darstellung

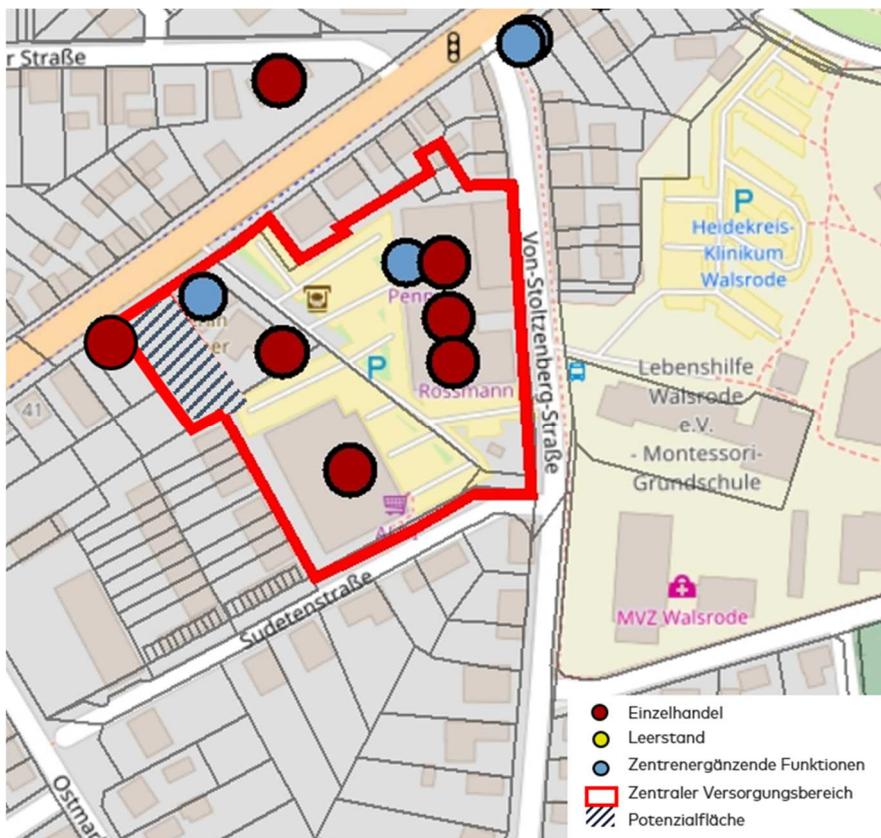


Abbildung 28: Abgrenzung Nahversorgungszentrum Verdener Straße

Quelle: Eigene Darstellung. Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 2016/ 17. Handel 2016/ 17.

## 6.2 DAS NAHVERSORGUNGSKONZEPT

Die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur wurde im Kapitel 4.5 analysiert. Vor diesem Hintergrund werden im folgenden Kapitel Empfehlungen zur Erhaltung und Verbesserung der flächendeckenden Nahversorgung in Walsrode ausgesprochen.

Zu den spezifischen Rahmenbedingungen des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in Walsrode zählt eine räumliche Konzentration der großen nahversorgungsrelevanten Anbieter (Aldi, Edeka, Netto, Penny) in der Kernstadt Walsrode. Innerhalb der Wohnsiedlungsbereiche der Kernstadt ist größtenteils eine fußläufige Erreichbarkeit eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes gewährleistet. Lediglich in Randbereichen des Siedlungskerns sind in diesem Zusammenhang Erreichbarkeitsdefizite erkennbar.

Während in der östlichen Kernstadt mit zwei Verbrauchermärkten und zwei Lebensmitteldiscountern im Bereich Gewerbegebiet Vorbrück und der Quintusstraße mehrere vollsortimentierte und discountorientierte Lebensmittelmärkte vorhanden sind, ist in der westlichen Kernstadt mit zwei Lebensmitteldiscountern eine Discountlastigkeit des Angebotes festzustellen.

Außerhalb der Kernstadt ist bislang kein strukturprägender Lebensmittelmarkt (> 400 m<sup>2</sup>) verortet. Angesichts des geringen Bevölkerungspotenzials in den drei größten Ortschaften Düşhorn (rd. 2.100 Einwohner), Honerdingen (rd. 760 Einwohner) und Kirchboitzen (rd. 660 Einwohner) erscheint eine perspektivische Ansiedlung eines marktüblichen Lebensmitteldiscounters oder Supermarktes als nur bedingt möglich.<sup>32</sup>

### Handlungsprioritäten

Das zusätzliche Ansiedlungspotenzial für Lebensmittelsortimente in Walsrode ist begrenzt. Da mit zunehmendem Überschreiten tragfähiger absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume gesamtstädtische oder kleinräumige Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen können, die wiederum mit Betriebsschließungen und Trading-down-Effekten einhergehen können, sollten die künftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Walsrode aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

---

<sup>32</sup> Für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters bzw. eines Supermarktes in einer marktüblichen Dimensionierung von min. 800 m<sup>2</sup> bzw. min. 1.200 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche wird i. d. R. eine Mantelbevölkerung von min. 3.500 bis 5.000 Einwohnern benötigt.

---

## EMPFEHLUNGEN ZUR NAHVERSORGUNG IN WALSRODE

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

- Sicherung und Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs (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: Sicherung und Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung

- Sicherung und Entwicklung von Standorten, die in Wohnsiedlungsbereichen eingebettet sind, zur Weiterentwicklung und Verbesserung der wohnortnahen Versorgung (Sicherung dieser Märkte durch Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen resultieren könnten, sowie der Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Standorten)
- Qualitative Aufwertung des Lebensmittelangebotes in der westlichen Kernstadt durch Ansiedlung eines Vollsortimenters.
- Standorte in städtebaulich nicht integrierter Lage: restriktiver Umgang mit weiteren Betriebsansiedlungen bzw. -erweiterungen

### Sonstige Empfehlungen

- Grundsätzlich: Neuansiedlungen/Verlagerungen zur Versorgung des Gebietes und wenn keine negativen Auswirkungen und die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind
- Qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung im Hinblick auf Andienung, Parkplätze und Service
- Ansonsten konsequenter Ausschluss von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel

---

**Quelle:** eigene Darstellung

Für diese Empfehlungen gelten zugleich die Ansiedlungsleitsätze (vgl. Kap. Ansiedlungsleitsätze) diese beinhalten ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl des zentralen Versorgungsbereichs als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche.

Sofern innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs nachweislich keine geeigneten Flächen für Neuansiedlungen zur Verfügung gestellt werden können, ist es möglich, Entwicklungsflächen für die Ansiedlung eines einzelhandelsbasierten Nahversorgungsvorhabens, wenn es außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Walsrodes, aber in unmittelbarer räumlicher Nähe liegt, in den zentralen Versorgungsbereich aufzunehmen. Dies ist an eine intensive Einzelfallprüfung geknüpft, welche mindestens folgende Prüfungskriterien enthalten sollte:

- Für das Einzelhandelsvorhaben stehen im zentralen Versorgungsbereich nachweislich<sup>33</sup> keine Entwicklungsflächen zur Verfügung.
- Das Einzelhandelsvorhaben ist mit der Einzelhandelsstruktur im zentralen Versorgungsbereich funktional abgestimmt (sowohl sortiments- als auch verkaufsflächenbezogen) und ergänzt/arrondiert das Angebot im zentralen Versorgungsbereich.
- Die Entwicklungsfläche steht in einem direkten städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen Versorgungsbereich.
- Die Erweiterung entspricht einer stadtentwicklungspolitisch abgewogenen Fortentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs (als Ganzes) und ist abgestimmt mit den gesamtstädtischen Leitsätzen zu verkaufs-, standorts- und sortimentsbezogenen Fortentwicklung der Walsroder Einzelhandelsstruktur.

Zur Analyse der stadtentwicklungspolitischen Tragweite der Erweiterung sollte stets eine intensive Einzelfallbetrachtung inkl. eines städtebaulichen Konzepts für das betreffende Ansiedlungsvorhaben und dem zentralen Versorgungsbereich erarbeitet werden. In diesem sollten insbesondere die aktuellen und künftig möglichen Kundenlaufwege sowie die sonstigen funktionalen, städtebaulichen und stadtgestalterischen Bezüge innerhalb des bestehenden Zentrums zu dessen, zu untersuchenden, Erweiterungsbereich thematisiert werden. Eine solcherlei vorbereitete und abgewogene räumliche Ausweitung des zentralen Versorgungsbereichs sollte vom zuständigen Ratsgremium durch Beschluss gebilligt werden.

### **Potenzieller Nahversorgungsstandort Grünenthal-Stadion**

Wie bereits im Kapitel 4.5 analysiert, ist im Bereich der westlichen Kernstadt Walsrodes mit zwei Lebensmitteldiscountern eine Discountlastigkeit der Nahversorgungsstruktur festzustellen. Aus diesem Grunde wird empfohlen eine qualitative Aufwertung des dortigen Lebensmittelangebotes zu fokussieren. Da im Nahversorgungszentrum Verdener Straße (das bislang überwiegend Versorgungsfunktionen für die westliche Kernstadt übernimmt) sowie in den unmittelbar an das Nahversorgungszentrum anschmiegenden Siedlungsgebieten keine Potenzialflächen zur Verfügung stehen, die für die Ansiedlung eines vollsortimentierten Lebensmittelmarktes geeignet erscheinen, soll im Bereich der westlichen Kernstadt zusätzlich ein potenzieller Nahversorgungsstandort entwickelt werden.

Auf Grund

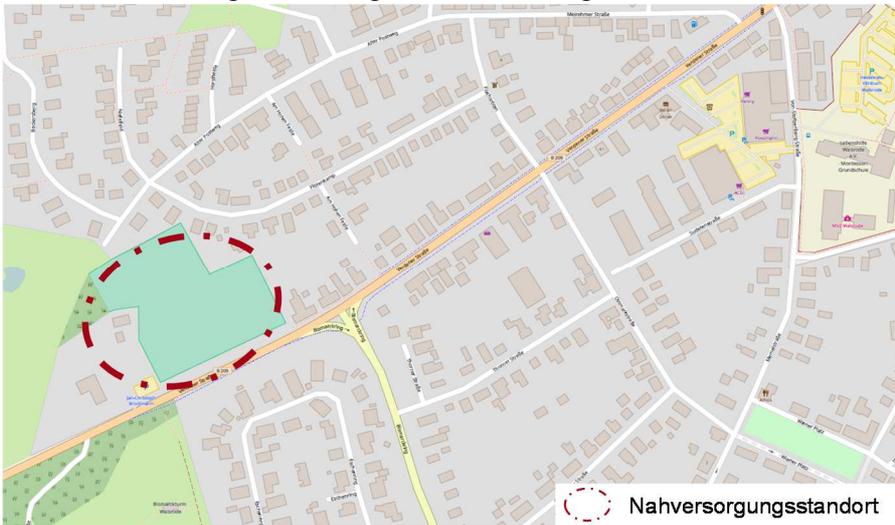
- der Flächenverfügbarkeit,
- der weitgehenden Einbettung des Standortes in Wohnbebauung,
- der vorgesehenen Ausweisung weiterer Wohngebiete in der unmittelbaren Nachbarschaft des Standortes sowie

---

<sup>33</sup> Dieser Nachweis sollte sich nicht an kurzfristiger, einzelflächenbezogener Verfügbarkeit, sondern langfristigen strukturellen Entwicklungsoptionen unter Beachtung absehbarer Standortanforderungen der Betreiber orientieren.

- der guten verkehrlichen Erreichbarkeit des Standortes von den westlichen Ortschaften Walsrodes aus,

ist aus städtebaulich-funktionaler Sicht der Standortbereich am Grüenthal-Station für die Entwicklung eines potenziellen Nahversorgungsstandortes geeignet (vgl. nachfolgende Abbildung).



**Abbildung 29: Potenzieller Nahversorgungsstandort Grüenthal-Station**

**Quelle:** Eigene Darstellung, Kartengrundlage: OpenstreetMap – veröffentlicht unter ODbL

Für den Nahversorgungsstandort Grüenthal-Station werden in diesem Zusammenhang folgende Entwicklungsempfehlungen getroffen:

- Entwicklung eines vollsortimentierten Lebensmittelmarktes unter Berücksichtigung der landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze und der sonstigen Entwicklungszielstellungen des Einzelhandelskonzeptes
- Qualitative Aufwertung des Lebensmittelangebotes in der westlichen Kernstadt Walsrodes
- Steigerung der Kaufkraftbindung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel in den westlichen Ortschaften der Stadt Walsrode (im Rahmen des raumordnerischen Versorgungsauftrages für periodische Sortimente).
- Verbesserung der ÖPNV-Anbindung insbesondere zu den westlichen Ortschaften Walsrodes, um eine Optimierung der verkehrlichen Erreichbarkeit insbesondere für mobileingeschränkte Personen zu erreichen

### **Empfehlungen für die Walsroder Ortschaften**

Vor dem Hintergrund des Ziels der Gewährleistung einer weitestgehend flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung, gewinnt eine optimierte räumliche Verteilung der Betriebe an Bedeutung. Außerhalb der Kernstadt bestanden zur Zeit der Bestandserhebung (2016/2017) keine fußläufig erreichbaren strukturprägenden Nahversorgungsangebote mit einer Verkaufsfläche von mehr als 400 m<sup>2</sup>. Eine Ansiedlung eines entsprechenden marktüblichen Lebensmittelmarktes (Supermarkt oder Lebensmitteldiscounter) erscheint auf Grund des zu geringen Bevölkerungspotenzials in den Ortschaften auch perspektivisch als unrealistisch.

In den Ortschaften Nordkampen, Dühorn (bisher Verkauf im Container, perspektivisch in einem Ladenlokal) und Krelingen bestehen jedoch in Form von

Dorfladenkonzepten Nahversorgungsmärkte, die insbesondere für mobil eingeschränkte Personen wichtige Nahversorgungsfunktionen übernehmen und in diesen Ortschaften zumindest eine gewisse Grundversorgung gewährleisten. Daneben ist aktuell in Kirchboitzen ebenfalls die Schaffung eines entsprechenden Dorfladenkonzeptes geplant.

Die Etablierung von zusätzlichen Nahversorgungsmärkten und Dorfläden in weiteren Ortschaften Walsrodes ist wünschenswert, erscheint jedoch aufgrund des dort begrenzten Bevölkerungspotenzials nur bedingt und nur mit hohem Engagement der örtlichen Bevölkerung möglich.

In den Ortschaften Benzen, Honerdingen, Kirchboitzen, Stellichte und Südkampen (saisonal Verkauf) bestehen darüber hinaus weitere Einkaufsangebote in Form von Hofläden, Lebensmittelhandwerkern oder sonstigen Geschäften, die zumindest vor Ort eine eingeschränkte Grundversorgung ermöglichen.

Zur Attraktivitätssteigerung sollte in den entsprechenden Märkten und Geschäften möglichst eine hohe Bündelung verschiedener Funktionen stattfinden. Im Einzelnen können diese bspw. ein möglichst breites Einkaufsangebot, Dienstleistungen (Wäscherei/Bügel-service, medizinische Angebote, Bank- und Sparkassen) und kulturelle/soziale Angebote umfassen.

Der Fokus der Nahversorgung in den Ortschaften sollte auf einer Sicherung und Weiterentwicklung der stationären, ortsangepassten Nahversorgungsangebote liegen. Dennoch wird es auf Grund des zu niedrigen Bevölkerungspotenzials auch perspektivisch nicht möglich sein, in jeder Ortschaft ein entsprechendes stationäres Angebot zu schaffen, hier sollte deshalb der Fokus zunächst auf alternativen Vertriebskonzepten und Versorgungsangeboten liegen. Dazu gehören:

- Mobiler Handel (Verkaufswagen)
- „Gebündelter“ mobiler Handel (mehrere Anbieter mit verschiedenen Sortimenten zur gleichen Zeit am gleichen Ort, Ansatz einer „Wochenmarktfunktion“)
- Liefer- und Bestellservice

Gerade der mobile Handel in Form von Verkaufswagen ist im ländlichen Raum eine Alternative die Nahversorgung sicherzustellen, entweder als Spezialanbieter (z. B. Eier oder Fleisch) oder mit einem breiter gefächerten Sortiment als mobiler Laden. Eine zeitliche wie räumliche Bündelung mehrerer Verkaufswagen bietet zudem die Möglichkeit der Schaffung eines „Minimarkts“ mit einem vielfältigeren Angebotsspektrum.

Darüber hinaus können an Einzelhandelsbetriebe angegliederte Bringdienste das Nahversorgungsangebot in einem Ort ergänzen und durch Attraktivitätssteigerung gleichzeitig dessen Marktdurchdringung erhöhen. Bisher gibt es in diesem Bereich jedoch keinen bundesweit tätigen Anbieter und auch hinsichtlich der Ausgestaltung der Angebote lassen sich deutliche Unterschiede feststellen.<sup>34</sup>

---

<sup>34</sup> Vgl.: Beckmann et al (2007): S. 51.

In vielen Mittel- und Oberzentren werden derzeit jedoch stadtweite Online-Verkaufsplattformen etabliert, in denen die örtlichen, stationären Händler ihre Waren in einem Online-Shop anbieten können. Gegen eine Versandgebühr wird dabei stadtweit eine Lieferung noch am selben Tag garantiert. Eine Etablierung einer entsprechenden Plattform kann ebenfalls zu einer Stärkung der (Nah-)Versorgungssituationen in den weiteren Ortschaften Walsrodes beitragen, ohne dass der Kunde auf Anbieter außerhalb des Stadtgebietes zurückgreifen muss.

## **6.3 KONZEPT FÜR ERGÄNZENDE STANDORTE**

Neben den zentralen Versorgungsbereichen und den Einzelstandorten des Einzelhandels besteht in Walsrode eine Einzelhandelsagglomeration mit einem deutlichen Standortgewicht. Im folgenden Kapitel wird erörtert, welche Entwicklungsempfehlungen für diesen Standort grundsätzlich sowie im Einzelnen erkennbar und zugunsten einer gewinnbringenden gesamtstädtischen Standortbalance zu formulieren sind.

### **6.3.1 Übergeordnete Zielstellungen zu den ergänzenden Standorten**

Im Sinne dieser gesamtstädtischen Standortbalance und der übergeordneten Zielstellung zur Einzelhandelsentwicklung in Walsrode (vgl. Kap. 5.2) sind mehrere Zielstellungen mit der Weiterentwicklung der ergänzenden Standorte verbunden. Sonderstandorte sind in der Zielstellung grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten zu verstehen. Sie dienen der Ergänzung des Innenstadteinzelhandels, indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen,

- die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen,
- die im Innenstadtzentrum oder im Nahversorgungszentrum räumlich schlecht anzusiedeln wären,
- die Sortimente führen, die die Zentren 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

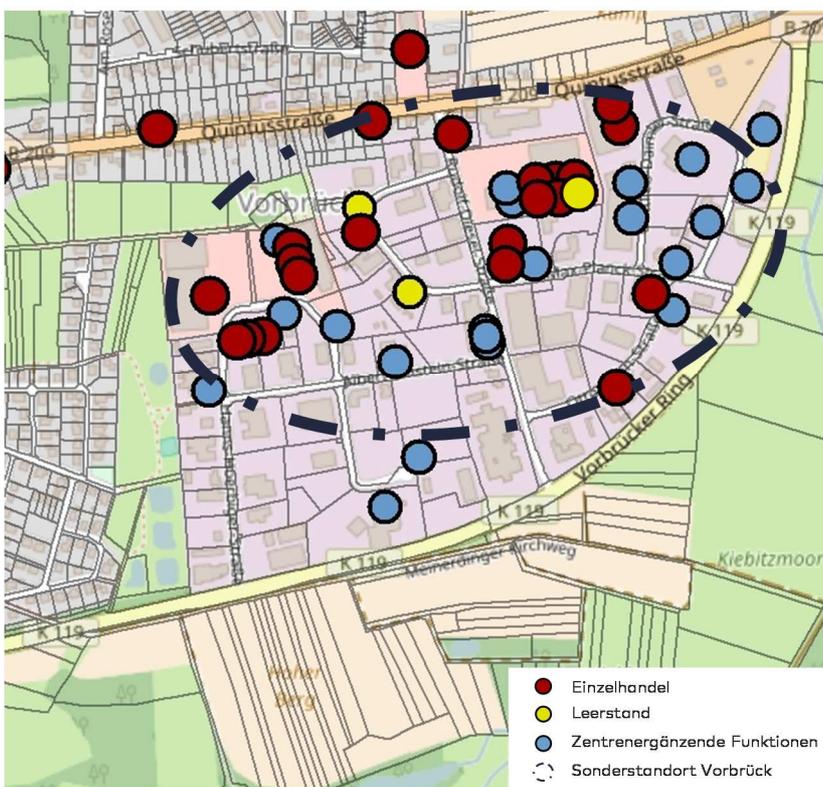
- Angebotsflächen für geeignete Vorhaben sehr kurzfristig zur Verfügung gestellt werden können, weil die realen Flächen dazu frühzeitig vorbereitet werden und die örtliche Bauleitplanung diesbezügliche Angebote bereits im Vorfeld gestalten kann,
- ihre Leistungsfähigkeit gezielt optimiert werden kann, 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 räumlich klare Fassung der jeweiligen Sonderstandorte vor einem schleichend unter Druck geratenen Bodenpreisgefüge, der von der Einzelhandelsfunktion ausgehen könnte, geschützt werden können, was insbesondere den auf günstige Grundstücke und Entwicklungsspielräume angewiesenen sonstigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben zugutekommen wird.

Eine gesamtstädtische Konzentration auf wenige 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.

### 6.3.2 Empfehlungen zum Standortbereich Vorbrück

Wie bereits in Kap 4.3.3 eingehend dargestellt, verfügt der Sonderstandort bereits über mehrere strukturprägende Angebote mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment, so sind u.a. ein Obi-Baummarkt, ein Hammer-Fachmarkt, ein Fressnapf Zoofachmarkt sowie das Dänische Bettenlager im Standortbereich Vorbrück ansässig (s. nachfolgende Abbildung). Diese Standorteigenschaft sollte als positive Entwicklungsvoraussetzungen für die Weiterentwicklung genutzt werden.



**Abbildung 30: Sonderstandort Vorbrück**

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

## Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung

Die strukturprägenden Anbieter mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment verfügen über eine wichtige Versorgungsfunktion im gehobenen Bedarfsbereich für das Mittelzentrum Walsrode und seinem zugehörigem mittelzentralen Verflechtungsbereich. Entsprechende Angebote gilt es zu sichern und im Anbetracht des leistungsfähigen Konkurrenzumfeldes weiter zu entwickeln. Weitere Ansiedlungen von zusätzlichen Angeboten in den nicht zentrenrelevanten Warengruppen insbesondere im Möbelbereich sind aus städtebaulich-funktionaler Sicht im Sinne einer Standortprofilbildung positiv zu begleiten, sofern eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortiment im Sinne des Ansiedlungsleitsatzes 3 (vgl. Kap. 6.5.2) stattfindet und die weiteren Ziele und Grundsätze des LROP Niedersachsen gewahrt bleiben.

Eine weitere Ansiedlung oder wesentliche Änderung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem oder zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollte auf Grund der dargestellten bestehenden und mehr als unerheblichen Konkurrenzbeziehungen nicht vorgenommen werden. Bestehende Betriebe genießen jedoch Bestandsschutz.<sup>35</sup> Der sogenannte aktive oder dynamische Bestandsschutz beinhaltet auch Maßnahmen zur Sicherung und Erhaltung des Eigentums im Rahmen des vorhandenen Bestandes. Diese Maßnahmen können auch genehmigungsbedürftige bauliche Maßnahmen umfassen, die der Aufrechterhaltung des ausgeübten Eigentums dienen und auf Modernisierung abzielen. Des Weiteren umfasst der aktive oder dynamische Bestandsschutz auch geringfügige Erweiterungen der Verkaufsfläche, wenn diese für eine funktionsgerechte Weiternutzung des Bestandbetriebes im Sinne der Erhaltung und zeitgemäßen Nutzung des Betriebes unbedingt notwendig sind und wenn hierdurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der verbrauchernahen Nahversorgung resultiert, ein entsprechender Nachweis der Verträglichkeit ist zu empfehlen.

Darüber hinausgehende Planvorhaben mit zentren- oder zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment sollten künftig in die zentralen Versorgungsbereiche bzw. an die in Wohnsiedlungsbereichen eingebetteten Lagen im zentralen Siedlungsgebiet gelenkt werden, sofern damit eine Verbesserung der Nahversorgungssituation verbunden ist (vgl. Ansiedlungsleitsätze in Kap. 6.5.). Somit verbleiben für den Sonderstandort folgende wesentliche und zugleich nicht unbedeutende Standortfunktionen: Er soll 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.

---

<sup>35</sup> Bestandsschutz wird aus dem Grundgesetz Artikel 14 abgeleitet. Der Bestandsschutz verleiht einem rechtmäßig begründeten Bestand und seiner Nutzung grundsätzlich Durchsetzungskraft gegenüber neuen ggf. entgegenstehenden Gesetzen und Anforderungen.

## 6.4 SORTIMENTSLISTE FÜR DIE STADT WALSRODE

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Walsrode als zentrenrelevant sowie zentren- und nahversorgungsrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer Sortimentsliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann in der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Ansiedlungsleitsätzen des Einzelhandelskonzepts festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzepts entsprechen.

### 6.4.1 Methodische Herleitung

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist zum einen die Einzelhandelsbestandsstruktur 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 Einzelhandelskonzepts 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.<sup>36</sup> Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch erreichbar sein sollte.

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

---

<sup>36</sup> 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.

---

## 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.

### Zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

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

### Nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant 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

**Tabelle 6: Städtebauliche Verortung der Verkaufsflächen der Einzelsortimente in der Stadt Walsrode**

Sortimente	Zentraler Versorgungsbereich		In Wohnsiedlungsbereichen integrierte Lage		Nicht integrierte Lage		Summe (in m <sup>2</sup> )
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	
Augenoptik	500	100	-	-	-	-	500
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	150	100	-	-	-	-	150
Baumarktsortiment i. e. S.	250	3	150	2	7.800	95	8.200
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	5.200	81	50	1	1.200	19	6.450
Bettwaren	100	16	-	-	550	84	700
(Schnitt-) Blumen	50	59	<50	20	<50	21	100
Briefmarken/ Münzen	<i>Kein entsprechendes Angebot in Walsrode vorhanden</i>						
Bücher	350	66	100	19	100	15	550
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	-	-	-	-	50	100	50
Computer (PC-Hardware und –Software)	150	53	100	40	<50	7	300
Drogeriewaren, Parfümerieartikel und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)	1.750	67	250	10	600	23	2.650
Elektro Großgeräte	200	100	-	-	-	-	200
Elektrokleingeräte	600	62	<50	2	350	36	1.000
Erotikartikel	<i>Kein entsprechendes Angebot in Walsrode vorhanden</i>						
Fahrräder und Zubehör	650	83	-	-	150	17	800
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	<50	100	-	-	-	-	<50
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	150	4	400	9	3.700	87	4.250
Glas/ Porzellan/ Keramik	300	52	50	9	200	39	550
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	100	18	-	-	400	82	450
Hausrat/ Haushaltswaren	550	42	<50	1	700	56	1.250
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/ Sonnenschutz)	50	11	50	12	400	77	550
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	-	-	100	38	150	62	200
Kinderwagen	<i>Kein entsprechendes Angebot in Walsrode vorhanden</i>						
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	100	81	<50	3	<50	16	100
Leuchten/ Lampen	50	5	-	-	500	95	500
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	300	100	-	-	-	-	300
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	150	4	1.850	49	1.800	47	3.800
Musikinstrumente und Musikalien	100	100	-	-	-	-	100

Sortimente	Zentraler Versorgungsbereich		In Wohnsiedlungsbereichen integrierte Lage		Nicht integrierte Lage		Summe (in m <sup>2</sup> )
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformmittel)	4.300	25	3.550	21	9.200	54	17.050
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	450	79	50	6	100	15	550
Pflanzen/ Samen	250	3	5.400	70	2.050	27	7.650
Schuhe/ Lederwaren	1.550	77	-	-	450	23	2.000
Spielwaren/ Basteln	400	52	-	-	350	48	800
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	200	100	-	-	-	-	200
Telekommunikationsartikel	250	100	-	-	-	-	250
Teppiche (ohne Teppichböden)	-	-	-	-	<50	100	<50
Uhren/ Schmuck	300	97	-	-	<50	3	300
Unterhaltungselektronik (inkl. Ton- und Bildträger)	100	48	<50	7	100	45	200
Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln	100	100	-	-	-	-	100
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	800	58	150	9	450	33	1.400
Zeitungen/ Zeitschriften	100	34	50	20	150	46	250
Zoologischer Bedarf	500	39	50	4	800	58	1.350

Verkaufsflächen auf 50 m<sup>2</sup> gerundet; \* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Obschon in einigen Sortimenten eine räumlich nicht eindeutige Vorprägung (Verortung der Verkaufsflächen) erkennbar ist, weisen einzelne Sortimente aufgrund der angeführten Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz (Besucherdichte, Integrationsfähigkeit, Kopplungsaffinität, Transportfähigkeit; s. hierzu die entsprechende Textbox) die Voraussetzung zur Einordnung als zentrenrelevantes Sortiment auf. Da diese Sortimente – gemäß den im vorliegenden Einzelhandelskonzept formulierten Zielstellungen – zur Stärkung und Differenzierung der Bestandsstrukturen in dem zentralen Versorgungsbereich von wesentlicher Bedeutung sind, werden folgende Sortimente trotz ihrer derzeitigen prozentual höchsten Verortung in den Lagekategorien außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche als **zentrenrelevant bzw. zentren- und nahversorgungsrelevant** definiert:

- Hausrat
- Zeitungen/ Zeitschriften
- Nahrungs- und Genussmittel
- Haus-/ Bett- und Tischwäsche
- Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/ Sonnenschutz)

Außerdem werden aufgrund ihrer positiven Beurteilung der relevanten Kriterien für Zentrenrelevanz weitere Sortimente als **zentren- bzw. nahversorgungsrelevant** definiert, für welche in Walsrode bislang kein Angebot besteht:

- Briefmarken/ Münzen

Bezüglich der oben stehenden Sortimente ist festzuhalten, dass diese regelmäßig in (z. T. auch kleinflächigen) Fachgeschäften angeboten werden. Eine Integration in die Bestandsstrukturen des zentralen Versorgungsbereichs ist möglich, so dass im Rahmen des Versorgungsauftrages bzgl. des qualifizierten Grundbedarfs insgesamt eine realistische Zielperspektive für die Ansiedlung der Sortimente in dem zentralen Versorgungsbereich festgestellt werden kann.

Die Ergebnisse der Onlinebefragung zeigen deutlich, dass neben einem Bekleidungsangebot v. a. ein marktadäquater Elektrofachmarkt im Stadtgebiet vermisst wird (vgl. Abbildung 24). Zwar ist im Innenstadtzentrum neben spezialisierten Fachgeschäften auch ein Expert-Fachmarkt als strukturprägender Elektrofachmarkt verortet, dieser weist jedoch eine Verkaufsflächendimensionierung und einen Marktauftritt auf, der nur noch als eingeschränkt marktgängig zu klassifizieren ist. Angesichts der ausgeprägten Konkurrenzbeziehung zum Onlinehandel, der sich lt. Entwicklungsprognosen in den nächsten Jahren weiter verschärfen wird (vgl. Abbildung 15), ist für diesen Markt ein perspektivischer Anpassungsbedarf erkennbar.

Die Stadt Walsrode ist bestrebt das Angebot in diesem für ein Mittelzentrum typischen Warenssegment in den Jahren zu sichern und weiterzuentwickeln. Angesichts der baulichen Strukturen und der zur Verfügung stehenden Potenzialflächen im Innenstadtzentrum und dem Nahversorgungszentrum Verdener Straße ist nach ersten internen Prüfungen der Stadtverwaltung Walsrode eine entsprechende Entwicklung in den zentralen Versorgungsbereichen perspektivisch nicht möglich. Auch in den direkt an den zentralen Versorgungsbereichen anschließenden siedlungsstrukturell integrierten Lagen, erscheint eine entsprechende Neuansiedlung oder Betriebsverlagerung (verbunden mit einer Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung) eines Elektrofachmarktes aufgrund der Flächenverfügbarkeit, der verkehrlichen Anbindung sowie des jeweiligen Zuschnitts der Grundstücke nicht realisierbar.

Um dennoch eine entsprechende Sicherung und Weiterentwicklung des mittelzentralen Angebotes in der Stadt Walsrode zu ermöglichen und die Angebotskompetenz in den relevanten Segmenten zumindest gesamtstädtisch zu erhalten, werden im Rahmen der Fortschreibung der Sortimentsliste die beiden Sortimente Unterhaltungselektronik, Computer (PC-Hardware und - Software) und Elektrokleinartikel als nicht zentrenrelevant eingestuft. Eine entsprechende großflächige Ansiedlung/Verlagerung ist somit innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes möglich.

Es empfiehlt sich in diesem Zusammenhang jedoch eine entsprechende Ansiedlung/Verlagerung möglichst nah an einen der beiden zentralen Versorgungsbereiche lenken, um so die mögliche Kopplungseinkäufe mit dem jeweiligen zentralen Versorgungsbereich zu generieren.

Im Ergebnis der rechtlichen Anforderungen sowie auf Basis der aktuellen städtebaulichen Verortung der Verkaufsflächen und den dargestellten städtebaulichen

Zielstellungen ergibt sich die folgende Liste zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente in Walsrode als sog. „Walsroder Liste“.

## 6.4.2 Sortimentsliste für die Stadt Walsrode („Walsroder Liste“)

**Tabelle 7: Sortimentsliste für die Stadt Walsrode („Walsroder Liste“)**

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
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 (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Hausrat/ Haushaltswaren	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus 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, Dekostoffe, Sicht-/ Sonnenschutz)	aus 47.53  aus 47.51	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus 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.)
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus 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 (inkl. Hörgeräte)	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 (Schnitt-)Blumen	47.62.2  aus 47.76.1	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln  Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Blumen)
Schuhe, Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikeln

Quelle: eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2016/ 17

\* WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008

Link WZ Klassifikation: [https://www.destatis.de/DE/Methoden/Klassifikationen/GueterWirtschaftsklassifikationen/klassifikationwz2008\\_erl.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](https://www.destatis.de/DE/Methoden/Klassifikationen/GueterWirtschaftsklassifikationen/klassifikationwz2008_erl.pdf?__blob=publicationFile)

Link WZ Klassifikation: [https://www.destatis.de/DE/Methoden/Klassifikationen/GueterWirtschaftsklassifikationen/klassifikationwz2008\\_erl.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](https://www.destatis.de/DE/Methoden/Klassifikationen/GueterWirtschaftsklassifikationen/klassifikationwz2008_erl.pdf?__blob=publicationFile)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>		
Telekommunikationsartikel	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
Uhren/ Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
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)
<b>Zentren- sowie nahversorgungsrelevante Sortimente</b>		
Drogeriewaren, Parfümerieartikel und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	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

**Quelle:** eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2016/2017.

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

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
<b>Nicht zentrenrelevante Sortimente<sup>37</sup></b>		
Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Walsrode als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend.		
Baumarktsortiment i. e. S.	aus 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 (daraus 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 (daraus NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)
Bettwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u.a. Bettdecken, Kopfkissen u.a. Bettwaren)
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)
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 (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Erotikartikel	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Erotikartikeln)
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 (inkl. Motorrad-Zubehör)	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
	45.40	Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Kraftradteilen und -zubehör)
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)
Lampen/ Leuchten	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	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Teppiche (ohne Teppichböden)	47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)

<sup>37</sup> Kurzform für nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

Unterhaltungselektronik (inkl. Ton- und Bildträger)	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

**Quelle:** eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2016/ 17.

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

Für die kommunale Feinsteuering empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründungen) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandelskonzepts als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen. 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.

## 6.5 ANSIEDLUNGSLEITSÄTZE FÜR DIE STADT WALSRÖDE

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

### 6.5.1 Einordnung und Begründung der Ansiedlungsleitsätze

In den vorstehenden Kapiteln erfolgte eine Darstellung von Entwicklungsleitlinien, absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräumen, des künftigen Zentren-, Standort- und Nahversorgungskonzepts sowie eine Spezifizierung der zentrenrelevanten Sortimente. 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 künftiger ggf. erforderlicher Einzelfallentscheidungen. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Walsroder Einzelhandels insbesondere zugunsten einer gesamtstädtisch gewinnbringenden Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten.

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen tragen diese Ansiedlungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Walsroder 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 Walsrode ansässiger Einzelhandelsbetriebe.<sup>38</sup>

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.

### 6.5.2 Ansiedlungsleitsätze

Folgende Ansiedlungsleitsätze werden für Walsrode empfohlen:

**Leitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist zukünftig primär im Innenstadtzentrum sowie nachrangig im Nahversorgungszentrum Verdener Straße anzusiedeln.**

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen zukünftig primär im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum angesiedelt werden, um eine weitere Spezialisierung und Qualifizierung der Einzelhandelslage zu begünstigen.
- **Im Innenstadtzentrum:** unbegrenzt (Positivraum)<sup>39</sup>
- **Im Nahversorgungszentrum Verdener Straße:** Mit der Innenstadt abgestimmte Entwicklung kleinflächiger Angebote (ergänzender Grundbedarf, i.d.R. Fachgeschäftsgröße), Umstrukturierungen/Nachnutzungen gemäß der Empfehlungen im Zentren- und Standortkonzept

Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment sollen grundsätzlich im Innenstadtzentrum zulässig sein. Damit kann das Innenstadtzentrum in seiner heutigen Attraktivität gesichert und weiter ausgebaut werden. Gleichzeitig wird eine Streuung solcher wichtigen Einzelhandelsangebote, ein Ungleichgewicht der sonstigen Standorte gegenüber dem Innenstadtzentrum sowie die potenzielle Gefährdung des Zentrums verhindert.

Die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume dienen im Innenstadtzentrum als Leitlinie, deren Überschreiten im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebots beitragen kann. Die Entwicklungsspielräume stellen für

---

<sup>38</sup> 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 Walsrode, insbesondere des ZVB Innenstadtzentrum.

<sup>39</sup> Sofern nicht landesplanerische und städtebauliche Gründe (etwa der Schutz von zentralen Versorgungsbereichen in Nachbarkommunen bzw. das Beeinträchtigungsverbot) eine (Teil-) Begrenzung erforderlich werden lassen.

das Innenstadtzentrum daher keine Entwicklungsgrenze dar, sich bei der Innenstadtzentrum einen stadtentwicklungspolitisch höchst bedeutsamen Einzelhandelsstandort handelt.

Gemäß Leitsatz I sollen Angebote mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auch im Nahversorgungszentrum zulässig sein, sofern sie als Ergänzung des Nahversorgungsangebotes im Sinne eines erweiterten Grundbedarfs dienen und mit dem Innenstadtzentrum abgestimmt sind (i.d.R. Fachgeschäftsgröße).

Zusätzlich zu den vorgenannten Regelungen können kleinere Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auch an Standorten, die in Wohnsiedlungsbereiche integriert sind, in begrenztem Maße zulässig sein, um das überwiegend auf die Nahversorgung bezogene Angebot um weitere Sortimente punktuell begrenzt zu ergänzen. Der empfohlene Bezug auf die Versorgungsaufgabe „des engeren Gebiets“ zielt darauf, dass an dieser Standortkategorie keine Fachmärkte entstehen, die gegenüber einzelnen zentralen Versorgungsbereichen zu einem zu großen Gewicht der sonstigen integrierten Lagen führen würde. Demzufolge zielt diese Regelung auf die Zulässigkeit kleiner Fachgeschäfte, die bereits heute in den sonstigen integrierten Lagen in dieser begrenzten Größenordnung vorhanden sind.

**Leitsatz II: Zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist primär in den zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an den bestehenden Nahversorgungsstandorten bzw. an Standorten ohne fußläufige Nahversorgung anzusiedeln oder auszubauen.**

- **Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist primär in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln oder auszubauen.**
- **Er 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 oder ausgebaut werden, wenn**
  - wenn es der Sicherung der flächendeckenden Nahversorgung dient,
  - eine Gefährdung der Lebensmittelmärkte in den zentralen Versorgungsbereichen ausgeschlossen ist,
  - es korrespondiert 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 Bestandschutzes), sofern eine wesentliche Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der verbrauchernahen Nahversorgung ausgeschlossen werden kann.

**Leitsatz III: Sondergebietspflichtiger, großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment kann im gesamten zentralen Siedlungsgebiet angesiedelt werden, wenn städtebauliche Gründe dafür sprechen.**

- Sondergebietspflichtige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment können grundsätzlich im gesamten zentralen Siedlungsgebiet angesiedelt werden, wenn städtebauliche Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegen sprechen.
- Aus städtebaulichen Gründen ist eine entsprechende Konzentration auf den Sonderstandort Vorbrück ratsam, um Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und einer Streuung des Einzelhandelsstandortgefüges, auch im Interesse der Standortsicherung für Handwerks-, produzierende und weiterverarbeitende Gewerbebetriebe, entgegenzuwirken.
- Dabei ist die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente<sup>40</sup> analog zu den Zielen des LROP auf bis zu 10 % bzw. max. 800 m<sup>2</sup> der Gesamtverkaufsfläche 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>41</sup>

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

---

<sup>40</sup> Der Begriff Randsortimente ist durch die Rechtsprechung konkretisiert. Hierzu sei unter anderem auf das Urteil des OVG NRW 7 A D 108/96.NE verwiesen. Es muss eine eindeutige Zuordnung des Randsortiments zum Hauptsortiment möglich sein. Bspw. ist dem Hauptsortiment Möbel das Randsortiment Lampen/Leuchten zuzuordnen, jedoch nicht das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

<sup>41</sup> Davon ausgenommen sind etwaige Festlegungen im RROP/einem verbindlichen Regionalen Einzelhandelskonzept des Landkreises Heidekreis im Sinne des Ziels 2.3 Ziffer 06 b.

# 7

## Schlusswort

Die Stadt Walsrode verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur über die notwendige Ausgangsbasis für eine Stärkung der vorhandenen Standorte, insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche mit einer klar definierten Versorgungsaufgabe. Während der Erarbeitung dieses Einzelhandelskonzepts wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung – Entwicklungsempfehlungen und künftige Leitlinien 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.

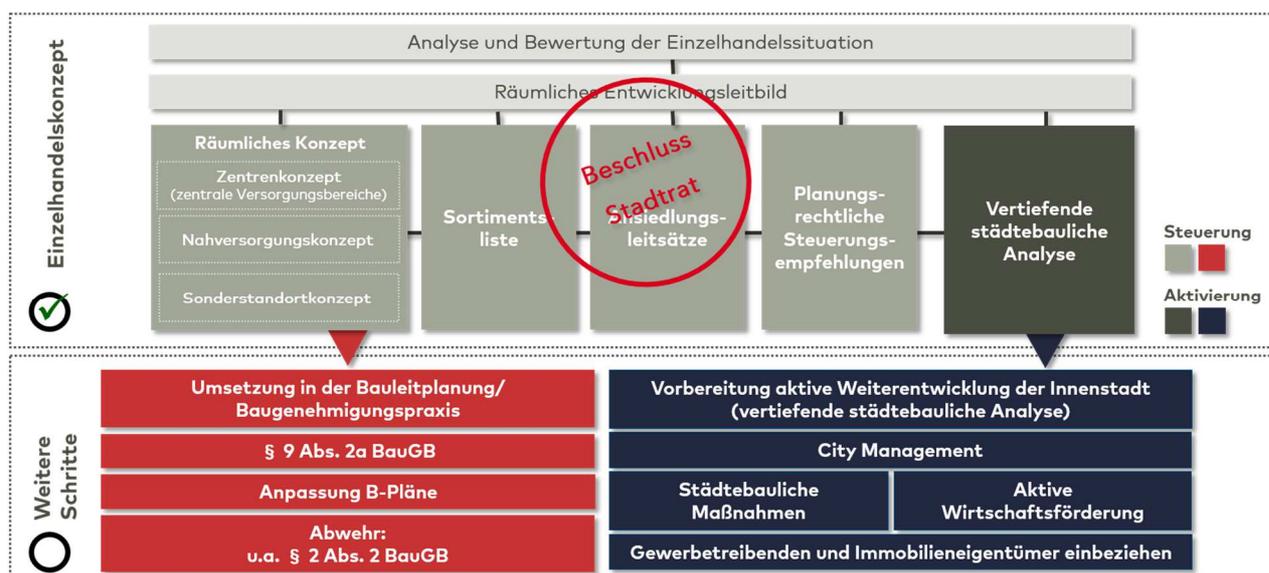


Abbildung 31: Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik

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. Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für neue große wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben (etwa im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum), für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen (etwa dem Branchenmix) sowie für prozessbegleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung.

Aufgrund der hohen Dynamik im Einzelhandel ist mittelfristig auch weiterhin ein Bedarf zur Fortschreibung der einzelhandelsbezogenen Grundlagenermittlung und Zielerarbeitung für ein zu aktualisierendes Einzelhandelskonzept – inkl. einer flächendeckenden Vollerhebung des Einzelhandels – zu erkennen.

Insbesondere die konzeptionellen Bausteine des Konzepts bedürfen einer Erfolgskontrolle und ggf. einer laufenden Fortschreibung. Ob ein solcher Bedarf zur Fortschreibung erkennbar ist, sollte erfahrungsgemäß alle fünf Jahre bewertet

werden. Zudem sollte auch bei erheblichen Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung geprüft werden, inwieweit eine Fortschreibung des Konzepts erfolgen sollte.

# Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Das hierarchisch abgestufte System zentraler Versorgungsbereiche (modellhaft)	8
Abbildung 2: Erarbeitungsschritte Einzelhandelskonzept	17
Abbildung 3: Einzelhandelsbestand in Walsrode nach Warengruppen und Lagebereichen	28
Abbildung 4: Darstellung des Kaufkraftniveaus für Walsrode sowie die umgebenden Städte und Gemeinden	34
Abbildung 5: Regionale Einkaufsorientierung der Walsroder Haushalte [in %]	35
Abbildung 6: Lokale Einkaufsorientierung der Walsroder Haushalte (innerhalb Walsrodes) [in %]	36
Abbildung 7: Herkunft der befragten Passanten	37
Abbildung 8: Zentralitätswerte in Walsrode	39
Abbildung 9: Die Nahversorgungssituation in Walsrode	42
Abbildung 10: Benotung der Nahversorgungssituation in Walsrode.	43
Abbildung 11: Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung in Walsrode und dem Heidekreis	49
Abbildung 12: Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf 2000 – 2015, 2016: Prognose	50
Abbildung 13: Verkaufsflächenansprüche der Anbieter und Entwicklung der Flächenproduktivität	51
Abbildung 14: E-Commerce Umsatz in Deutschland von 2000 bis 2015 und Prognose 2016	51
Abbildung 15: Prognose zur sortimentspezifischen Entwicklung des Distanzhandels	52
Abbildung 16: Zielzentralität für Walsrode	53
Abbildung 17: Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Walsrode	59
Abbildung 18: Methodik: Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen aus dem Bestand kommunaler städtebaulich-funktionaler Zentren	60
Abbildung 19: Räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums Walsrode als zentraler Versorgungsbereich	62
Abbildung 20: Entwurf Flächennutzungsplan Walsrode	63
Abbildung 21: Bewertung der Walsroder Innenstadt durch die Bürger	63
Abbildung 22: Gründe Innenstadtbesuch	64
Abbildung 23: Bewertung Innenstadt	64
Abbildung 24: Vermisste Angebote in der Stadt Walsrode	65
Abbildung 25: Wünsche und Anregungen der befragten Bürger zur Walsroder Einzelhandelsentwicklung	66
Abbildung 26: Innere Organisation des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum (Zielkonzept)	67
Abbildung 27: Innenstadtzentrum – Entwicklungsbereiche und geplanter Fußwegeverbindung	69
Abbildung 28: Abgrenzung Nahversorgungszentrum Verdener Straße	74
Abbildung 29: Potenzieller Nahversorgungsstandort Grüenthal-Stadion	78
Abbildung 30: Sonderstandort Vorbrück	81
Abbildung 31: Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik	96

# 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. 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 hat die Freie und Hansestadt Hamburg mit dem "Gesetz zur Stärkung der Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentren" (GSED) als erstes Bundesland 2005 das Modell der Business Improvement Districts eingeführt. Widersprechen nicht mehr als 30 Prozent der Eigentümer der Errichtung eines entsprechenden BID, werden alle Eigentümer gesetzlich dazu verpflichtet, sich an den Kosten der Maßnahmen zu beteiligen.

Diese oder ähnliche Formen zur Zentrenentwicklung werden unter verschiedenen BID-Gesetzesnamen in mehreren Bundesländern angewandt, darunter in Schleswig-Holstein, Nordrhein-Westfalen, Saarland, Sachsen, Hessen und Bremen.

## Distanzhandel

Im Gegensatz zum stationären Handel ist der Distanzhandel nicht an ein festes Ladenlokal gebunden. Der Distanzhandel umfasst dabei hauptsächlich das dynamisch wachsende Segment des Online- oder Internet-Handels. Weitere Ausprägungen des Distanzhandels sind der Katalog-Versandhandel sowie der Teleshopping-Handel.

## Einzelhandel

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

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

## Einzelhandelsrelevante Nachfrage

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

## Fachgeschäft

Spezialisierte und branchengebundene Einzelhandelsbetriebe, die sich durch eine große Sortimentstiefe und unterschiedliches Preis- und Qualitätsniveau auszeichnen. Die Verkaufsfläche liegt meistens bei weniger als 400 m<sup>2</sup>. Neben der Verkaufsflächengröße ist für die Abgrenzung zu Fachmärkten vor allem der Service (z. B. Kundendienst und Beratung/Bedienung) entscheidend.

## Fachmarkt

Betriebstyp der Non-Food-Sparte, der 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 sortimentsspezifischer Beratung einsetzt; übersichtliche Warenanordnung in meist ebenerdigen Betrieben mit niedrigem bis mittlerem Preisniveau. Verkaufsfläche in der Regel > 400 m<sup>2</sup>.

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 Ausschnittssortimente aus dem Programm eines Fachmarktes.

## Factory-Outlet-Center (FOC)

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 und freizeitorientierte Angebote im Gebäudekomplex. Von Fabrikverkäufen (Fabrikläden) unterscheiden sich FOCs durch die räumliche Trennung von Produktion und Verkauf.

FOCs liegen meist außerhalb urbaner Zentren auf der „grünen Wiese“ in verkehrsgünstiger Lage und in Fabriknähe. In jüngerer Zeit fanden jedoch auch Ansiedlungen von Factory-Outlet-Centern in historischen Innenstädten statt (bspw. in Bad Münstereifel).

### **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 Krediten, 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.

### **Lebensmitteldiscounter**

Lebensmitteldiscounter zeichnen sich durch ein spezialisiertes Sortiment mit einer niedrigen Artikelzahl aus. Weitere Merkmale sind Selbstbedienung, einfache Ladenausstattung und aggressive Marketing-Strategien. Die Ladengröße liegt in der Regel zwischen 700 – 1.400 m<sup>2</sup>, 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 i. d. R. 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 5.000 m<sup>2</sup> 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 Randsortiment ist der Anteil am Umsatz gering. Solche Artikel werden geführt, um den Kunden einen zusätzlichen Service zu bieten (Abgrenzung gegenüber dem Wettbewerber) oder um einen zusätzlichen Gewinn zu erwirtschaften.

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.

### **In Wohnsiedlungsbereiche integrierte Lage**

Als in Wohnsiedlungsbereiche integrierte Lage werden diejenigen Siedlungsbereiche bezeichnet, die überwiegend in Wohnbereiche eingebettet sind. Die bauliche Dichte sowie die Dichte der Einzelhandelsnutzungen und sonstigen Funktionen reichen in dieser Lage nicht aus, diese Lage als zentralen Versorgungsbereich einzuordnen.

### **Nicht integrierte Lage (niL)**

Nicht integrierte Lagen unterscheiden sich von den in Wohnsiedlungsbereichen integrierten Lagen durch die fehlende Einbettung in die sie umgebende Wohnbebauung. Nicht integrierte Lagen umfassen demnach alle Siedlungsbereiche außerhalb der Zentren und in Wohnsiedlungsbereiche integrierte Lagen. I. d. R. trifft die Bezeichnung auf Einzelhandelsstandorte in Industrie- oder Gewerbegebieten sowie im Außenbereich zu.

### **Supermarkt**

Verkauf des Lebensmittelvollsortiments inkl. Frischfleisch sowie Verkauf von Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs. Meist Selbstbedienung. Die Verkaufsflächen liegen zwischen 400 - 2.500 m<sup>2</sup>, das Sortiment umfasst überwiegend Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren. Weitere Sortimente werden nur auf einem geringen Verkaufsflächenanteil angeboten.

### **Trading down Prozess**

„Trading down“ bezeichnet 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 i. d. R. als monetärer Brutto-Jahresumsatz angegeben.

### **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. Großformatiger Betriebstypus (rd. 2.500 - 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), überwiegend Selbstbedienung. Anteil Non-Food-Artikel: Fläche 30 - 60 %; Umsatz 20 - 40 %.

### **Verkaufsfläche**

In die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs werden grundsätzlich nicht nur die von Kunden betretbaren Bereiche mit eingerechnet, sondern auch die Kassenzone, Pack- und Entsorgungszonen, Käse-, Fleisch- und Wursttheken, Pfandrückgaberräume und ein Windfang. Weitere Räumlichkeiten wie Personalbüros, Aufenthalts- und Lagerräume, reine Lagerflächen und für Kunden nicht sichtbare Bereiche zur Vorbereitung der Waren zählen jedoch nicht zur Verkaufsfläche.

### **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, Friseur, Versicherung etc.) angeboten. Der Verkauf erfolgt in Bedienung, Vorwahl und Selbstbedienung. Die Verkaufsfläche liegt bei mindestens 3.000 m<sup>2</sup>, 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.

# Literaturverzeichnis

## LITERATUR UND HANDELSFACHDATEN

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

**BMVBS (2013):** Nahversorgung in ländlichen Räumen

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

**DSSW (2012):** Wirkung von Einkaufszentren auf die Innenstadt, Berlin.

**EHI (2012, 2013):** Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Daten zu Verkaufsflächen und Umsätzen im Einzelhandel/Lebensmitteleinzelhandel. Abrufbar unter [Handelsdaten.de](http://Handelsdaten.de)

**Hahn-Gruppe (2006 - 2017):** Real Estate Report Germany der Jahre 2006 – 2016/17. Bergisch Gladbach

**Landesamt für Statistik Niedersachsen (2017):** Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für die Jahre 2020 und 2025. Hannover.

**Landkreis Heidekreis (2015):** Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis – Entwurf September 2015. Soltau

**IFH (2008-2016)** - Institut für Handelsforschung: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Jahre 2008 bis 2016

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

**Ministerium für Bauen und Verkehr, Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie (2008):** Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass NRW), Düsseldorf

**Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2017):** Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO). Hannover.

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

**Statistisches Bundesamt (2014a):** Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2013. Wiesbaden

**Statistisches Bundesamt (2014b):** Konsumausgaben privater Haushalte im Inland nach Verwendungszwecken

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

## SONSTIGE QUELLEN

**Website Bertelsmann Stiftung – Wegweiser Kommune:** [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de)

**Website Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland:** [www.bevh.org](http://www.bevh.org)

**Website EHI – handelsdaten.de:** [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de)

**Website HDE:** [www.einzelhandel.de](http://www.einzelhandel.de)

# Abkürzungsverzeichnis

<b>Abb.</b> .....	Abbildung	<b>m<sup>2</sup></b> .....	Quadratmeter
<b>Abs.</b> .....	Absatz	<b>max.</b> .....	maximal
<b>B</b> .....	Bundesstraße	<b>min.</b> .....	mindestens
<b>BAB</b> .....	Bundesautobahn	<b>Mio.</b> .....	Millionen
<b>BauGB</b> .....	Baugesetzbuch	<b>MIV</b> .....	motorisierter Individualverkehr
<b>BauNVO</b> .....	Baunutzungsverordnung	<b>Mrd.</b> .....	Milliarden
<b>Bsp.</b> .....	Beispiel	<b>niL</b> .....	städtebaulich nicht integrierte Lage
<b>BGF</b> .....	Bruttogeschossfläche	<b>Nr.</b> .....	Nummer
<b>bspw.</b> .....	beispielsweise	<b>NuG</b> .....	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
<b>BVerfGH</b> .....	Bundesverfassungs- gerichtshof	<b>NVZ</b> .....	Nahversorgungszentrum
<b>BVerwG</b> .....	Bundesverwaltungsgericht	<b>ÖPNV</b> .....	öffentlicher Personennahverkehr
<b>bzw.</b> .....	beziehungsweise	<b>OVG</b> .....	Oberverwaltungsgericht
<b>d. h.</b> .....	dass heißt	<b>o.g.</b> .....	oben genannt
<b>Drog.</b> .....	Drogeriewaren	<b>p. a.</b> .....	per annum
<b>EAG</b> .....	Europarechts- anpassungsgesetz Bau	<b>PBS</b> .....	Warengruppe Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren
<b>EH</b> .....	Einzelhandel	<b>Pkw</b> .....	Personenkraftwagen
<b>EHK</b> .....	Einzelhandelskonzept	<b>rd.</b> .....	rund
<b>einschl.</b> .....	einschließlich	<b>RROP</b> .....	Regionales Raumordnungsprogramm
<b>etc.</b> .....	et cetera	<b>S.</b> .....	Seite
<b>e.V.</b> .....	eingetragener Verein	<b>s.</b> .....	siehe
<b>EW</b> .....	Einwohner	<b>siL</b> .....	städtebaulich integrierte Lage
<b>f.</b> .....	folgende	<b>sog.</b> .....	sogenannt
<b>ff.</b> .....	fortfolgende	<b>s. o.</b> .....	siehe oben
<b>FNP</b> .....	Flächennutzungsplan	<b>SPNV</b> .....	Schiene- personennahverkehr
<b>gem.</b> .....	gemäß	<b>s. u.</b> .....	siehe unten
<b>ggf.</b> .....	gegebenenfalls	<b>u. a.</b> .....	unter anderem
<b>GPK</b> .....	Warengruppe Glas/ Porzellan/ Keramik	<b>u.ä.</b> .....	und ähnliches
<b>ha</b> .....	Hektar	<b>usw.</b> .....	und so weiter
<b>HZ</b> .....	Hauptzentrum	<b>u.U.</b> .....	unter Umständen
<b>i.A.</b> .....	im Auftrag	<b>v. a.</b> .....	vor allem
<b>i. d. R.</b> .....	in der Regel	<b>VGH</b> .....	Verwaltungsgerichtshof
<b>i. e. S.</b> .....	im engeren Sinne	<b>vgl.</b> .....	vergleiche
<b>i. H. v.</b> .....	in Höhe von	<b>VKF</b> .....	Verkaufsfläche
<b>inkl.</b> .....	Inklusive	<b>WZ</b> .....	Warengruppenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes
<b>insb.</b> .....	insbesondere	<b>ZVB</b> .....	zentraler Versorgungsbereich
<b>i. S.</b> .....	im Sinne	<b>z. B.</b> .....	zum Beispiel
<b>i. S. v.</b> .....	im Sinne von	<b>z. T.</b> .....	zum Teil
<b>i. V. m.</b> .....	in Verbindung mit	<b>z.Z.</b> .....	zur Zeit
<b>IZ</b> .....	Innenstadtzentrum		
<b>Kap.</b> .....	Kapitel		
<b>Kfz</b> .....	Kraftfahrzeug		
<b>km</b> .....	Kilometer		
<b>L</b> .....	Landesstraße		
<b>LM</b> .....	Lebensmittel		
<b>LROP</b> .....	Landes- Raumordnungsprogramm		
<b>m</b> .....	Meter		

---

## KONTAKT

### **Stadt + Handel Beckmann und Führer Stadtplaner PartGmbB**

info@stadt-handel.de  
www.stadt-handel.de  
Amtsgericht Essen  
Partnerschaftsregister-  
nummer PR 3496  
Hauptsitz Dortmund

#### **Standort Dortmund**

Hörder Hafenstraße 11  
44263 Dortmund  
Fon +49 231 86 26 890  
Fax +49 231 86 26 891

#### **Standort Hamburg**

Tibarg 21  
22459 Hamburg  
Fon +49 40 53 30 96 46  
Fax +49 40 53 30 96 47

#### **Standort Karlsruhe**

Beiertheimer Allee 22  
76137 Karlsruhe  
Fon +49 721 14 51 22 62  
Fax +49 721 14 51 22 63

#### **Standort Leipzig**

Markt 9  
04109 Leipzig  
Fon +49 341 92 72 39 42  
Fax +49 341 92 72 39 43