

Kon- zept

10/2022

Fortschreibung des
Einzelhandelskonzeptes
für die Stadt Walsrode



STADT+HANDEL

Neue Wege. Klare Pläne.

Impressum

AUFTRAGNEHMER

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

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund
Handelsregisternummer
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

AUFTRAGGEBER

Stadt Walsrode

- ENDBERICHT -

VERFASSER

**Dipl.-Ing. Marc Föhler
Jens Nussbaum, M.A.
Dipl.-Geogr. Lucas Beyer
Annika Heinlein, M. Sc.
Leipzig, 18.10.2022**

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Die Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH bedient sich für Zuarbeiten und insbesondere empirische Dienstleistungen wie Erhebungen, Befragungen und Zählungen bei der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Gesellschafter: Ralf M. Beckmann und Marc Föhler, Hörder Hafenstraße 11, 44263 Dortmund) als Nachunternehmer.

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Einführung	4
2	Rechtliche Rahmenvorgaben	6
2.1	Rechtliche Einordnung von Einzelhandelskonzepten	6
2.2	Raumordnerische Regelungen	7
3	Methodik	12
4	Markt- und Standortanalyse	14
4.1	Trends im Einzelhandel	14
4.2	Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen	20
4.3	Gesamtstädtische Nachfrageanalyse	22
4.4	Gesamtstädtische Angebotsanalyse	24
4.5	Nahversorgungsanalyse	29
4.6	Zwischenfazit	34
5	Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung	37
5.1	Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen	37
5.2	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Walsrode	44
6	Zentrenkonzept	46
6.1	Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien von zentralen Versorgungsbereichen	46
6.2	Zentrenstruktur von Walsrode	51
7	Nahversorgungskonzept	63
7.1	Nahversorgungsstandorte	63
7.2	Handlungsprioritäten	73
7.3	Empfehlungen für die Walsroder Ortsteile	74
8	Sonderstandortkonzept	76
8.1	Konzeptionelle Einordnung von Sonderstandorten	76
8.2	Beurteilung der strukturprägenden Einzelhandelsagglomeration Vorbrück	77
8.3	Beurteilung der strukturprägenden Einzelhandelsagglomeration Graesbecker weg	78
9	Sortimentsliste	83
10	Steuerungsleitsätze	86
10.1	Einordnung und Begründung der Steuerungsleitsätze	86
10.2	Steuerungsleitsätze für Walsrode	86
11	Schlusswort	91

Die Einzelhandelsentwicklung unterliegt bundesweit einer deutlichen Dynamik mit erheblichen Auswirkungen auf städtische Strukturen und Funktionen. Diese Wirkungen sind auch in der Stadt Walsrode zu erkennen: Veränderte Rahmenbedingungen auf der Angebotsseite (z. B. anhaltende Konzentrationsprozesse, Entwicklung neuer Betriebstypen und des Online-Handels, steigende Standortanforderungen) und der Nachfrageseite (z. B. demografischer Wandel, Individualisierungsprozesse, Änderungen im Konsumverhalten) äußern sich in Mittelstädten wie Walsrode in Form von Betriebsaufgaben kleinerer, inhabergeführter Geschäfte auf der einen Seite und Einzelhandelsansiedlungen bzw. -verlagerungen von meist flächenintensiven, filialisierten Betrieben auf der anderen Seite.

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

Zusätzlich sind lokale und regionale Strukturmerkmale zu berücksichtigen. Die rd. 50 km südöstlich von Bremen gelegene Mittelstadt im Landkreis Heidekreis hat in der Funktion als Mittelzentrum einen Versorgungsauftrag in Bezug auf den Einzelhandel vornehmlich die Versorgung für den qualifizierten Grundbedarf sowie zusätzlich für den gehobenen Bedarf für ihre Bürger zu übernehmen. Das eingemeindete Grundzentrum Bomlitz weist in dem Zusammenhang lediglich einen Versorgungsauftrag im Bereich des qualifizierten Grundbedarfs auf. Gleichzeitig gilt es, die Innenstadt Walsrodes sowie das Ortszentrum Bomlitz mit ihren Funktionen als städtebauliche, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mitten der Stadt zu sichern und die weiteren Zentren hinsichtlich ihrer Versorgungsfunktion weiterzuentwickeln. Inwiefern der Einzelhandel einen Beitrag zu diesem Ziel zu leisten vermag, wird im folgenden Konzept spezifiziert. Dabei spielen vor allem die städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Walsrode eine bedeutende Rolle.

Im Jahr 2017 fand im Auftrag der Stadt Walsrode eine Untersuchung der Angebots- und Nachfragestrukturen des Einzelhandelsbestands im Zusammenhang mit der Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Walsrode statt. Im Jahr 2020 erfolgte eine Teilfortschreibung. Aufgrund der Eingemeindung der Gemeinde Bomlitz sowie angesichts der oben beschriebenen Dynamik im Einzelhandel wird die Notwendigkeit gesehen, das Einzelhandelskonzept fortzuschreiben. Auch die zwischenzeitlich angepassten rechtlichen und gesetzlichen Rahmenbedingungen erfordern eine Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes.

Die Stadt Walsrode beabsichtigt daher, die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentren- und Standortstruktur auf eine entsprechend tragfähige, 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 wird durch die Gesamtkonzeption eine funktionierende, verbrauchernahe Grundversorgung gesichert und optimiert. Dabei werden die folgenden Schwerpunkte gesetzt:

- Markt- und Standortanalyse der aktuellen Einzelhandelssituation in Walsrode inkl. Ermittlung von warengruppenspezifischen Umsätzen des Einzelhandelsstandortes Walsrode
- Darstellung der zukünftigen absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung, den allgemeinen angebots- und nachfrageseitigen Trends im Einzelhandel und dem mittelfürzentralen Versorgungsauftrag der Stadt Walsrode
- Ableitung übergeordneter Entwicklungszielstellungen zur Sicherung und Fortentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Walsrode
- Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche von Walsrode
- Überlegungen zur Stärkung der Innenstadt Walsrode sowie Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Nahversorgungsstruktur im Hauptort und den Ortsteilen.
- Steuerungsleitsätze in Form klar formulierter Entwicklungsempfehlungen, die insbesondere vorhabenspezifische Zulässigkeitsentscheidungen und rechtssichere bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten ermöglichen

Um eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur in Walsrode zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt das vorliegende Einzelhandelskonzept Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung sowie Grundlagen für die Beratung von Projektentwicklern, Investoren und Immobilieneigentümern zur Verfügung. Zudem enthält das Einzelhandelskonzept auch Inhalte und Empfehlungen, die für weitere Adressaten von Interesse sein können: die Wirtschaftsförderung, die örtliche Händlergemeinschaft, das Citymanagement sowie die Bürger aus Kunden- und Besucherperspektive.

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Stadtentwicklung wurden alle wichtigen Zwischenschritte und 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 Berücksichtigung finden.

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandelskonzepten werden die relevanten landes- und regionalplanerischen Vorgaben skizziert. Weitere rechtliche Rahmenbedingungen (z. B. zur Abgrenzung und Schutzfunktion von zentralen Versorgungsbereichen, zu Nahversorgungsstandorten und zur Sortimentsliste) finden sich in den einzelnen Teilkapiteln in inhaltlicher Zuordnung zu den jeweiligen Themenbereichen.

2.1 RECHTLICHE EINORDNUNG VON EINZELHANDELSKONZEPTEN

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 gesamtstädtischer 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 sowie Besucher interessanten Nutzungsmix der Innenstadt, in Nahversorgungszentren 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 und städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) gehört.

Rechtliche Rahmen für das vorliegende Einzelhandelskonzept sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die dazu ergangene Rechtsprechung¹. Der Bundesgesetzgeber hat mit den Novellen des BauGB den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar. Die Bedeutung von kommunalen Einzelhandelskonzepten für die Rechtfertigung der Planung hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) deutlich hervorgehoben.²

Darüber hinaus wurden bei der Bearbeitung des vorliegenden Einzelhandelskonzepts die Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung beachtet bzw. berücksichtigt

.

¹ Vgl. zahlreiche Urteile zum Themenkomplex der Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung, u. a. OVG NRW Urteil vom 19.06.2008 – AZ: 7 A 1392/07, bestätigt das BVerwG Urteil vom 17.12.2009 – AZ: 4 C 2.08; OVG NRW Urteil vom 15.02.2012 – AZ: 10 D 32/11.NE).

² Vgl. BVerwG Urteile vom 27.03.2013 – AZ: 4 CN 6/11, 4 CN 7/11, 4 C 13/11.

Das 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 Einzelhandelskonzeptes ist u. a. der politische Beschluss im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, damit es in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen ist.

2.2 RAUMORDNERISCHE REGELUNGEN

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden, trotz der kommunalen Planungshoheit, die landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele **[Z]** und Grundsätze **[G]** entsprechend der lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden sind die für die Entwicklung des Einzelhandels in wesentlichen Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung beschrieben.

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2022

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 Einzelhandelskonzeptes Walsrodes Beachtung bzw. Berücksichtigung finden müssen:

- **[Z 2.2, (04)]** „Zentrale Orte sind in den Regionalen Raumordnungsprogrammen im Benehmen mit den Gemeinden räumlich als zentrale Siedlungsgebiete festzulegen.“
- **[Z 2.2, (05)]** „Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote sind an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten. **[G]** Bei der Abgrenzung der jeweiligen funktionsbezogenen mittel- und oberzentralen Verflechtungsbereiche sind Erreichbarkeiten und grenzüberschreitende Verflechtungen und gewachsene Strukturen zu berücksichtigen.

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

- **[Z 2.3, (02)]** „Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 10 entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller- Direktverkaufszentren. Als 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).“
- **[Z 2.3, (03)]** „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).

[G] 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). **[Z]** 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.

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. Vorausset-

zung ist, dass den Grundsätzen und Zielen zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen, in gleicher Weise entsprochen wird wie bei einer Lage innerhalb des kongruenten Zentralen Ortes."

- **[Z 2.3 (04)]** „Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot)."
- **[Z 2.3 (05)]** „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."
- **[Z 2.3 (06)]** „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 m² 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."
- **[Z 2.3 (07)]** „Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen (Abstimmungsgebot). **[G]** Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutende Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden. Zur Verbesserung in Grensräumen soll eine grenzüberschreitende Abstimmung unter Berücksichtigung der Erreichbarkeiten und gewachsenen Strukturen erfolgen"
- **[Z 2.3 (08)]** „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)."
- **[Z 2.3 (09)]** „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 m² 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."

- **[Z 2.3 (10)]** „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 (Beeinträchtigungsverbot) 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. **[G]** Sie sollen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. **[Z]** Das Regionale Raumordnungsprogramm muss für jeden dieser Standorte einen zu versorgenden Bereich festlegen."

Regionalplanerische Vorgaben

Der für die Stadt Walsrode relevante regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis wird aktuell fortgeschrieben³. Mit Beginn der öffentlichen Beteiligung gelten für das Gebiet des Heidekreises in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 Abs. 1, 2 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen und bei sonstigen Entscheidungen öffentlicher Stellen und über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind.

Das regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis übernimmt die einzelhandelsrelevanten Grundsätze und Ziele des LROP 2008. Darüber hinaus enthält der Entwurf des für die Stadt Walsrode geltenden regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Heidekreis mit Stand aus dem Jahr 2015 weitere Festsetzungen zur zentralörtlichen Gliederung in der Planungsregion. Die für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für Walsrode relevanten Ziele **[Z]** und Grundsätze **[G]** werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt. Sie haben bei der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Walsrode Beachtung bzw. Berücksichtigung zu finden:

2.2 Entwicklung der Zentralen Orte

- **[Z 05]** „Als Standorte mit der zentralörtlichen Aufgabe eines Grundzentrums werden im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis festgelegt:
 - [...]
 - Bomlitz
 - [...]

In den Grundzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den für den allgemeinen täglichen Grundbedarf zu sichern und zu entwickeln. (LROP 2.2 01 + 03)".

Die landes- und regionalplanerischen Rahmenvorgaben zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Walsrode sind im vorliegenden Einzelhandelskonzept entsprechend berücksichtigt worden. Das kommunale Einzelhandelskonzept konkretisiert diese Zielstellungen auf der gesamtstädtischen Ebene und ist künftig als die entscheidende Abwägungsgrundlage im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

³ Vgl. Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis.

3 Methodik

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

Im Rahmen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes wurden folgende Leistungsbausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt:



Abbildung 1: Erarbeitungsschritte des Einzelhandelskonzeptes
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Städtebauliche Analyse

Für zentrale Versorgungsbereiche und sonstige durch Einzelhandelsagglomerationen geprägte Standorte erfolgt eine städtebauliche Analyse. Ein wesentlicher Aspekt ist, angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung, die räumliche Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen. Eine entsprechend städtebaulich-funktional abgeleitete Abgrenzung bildet die Basis zukünftiger sortimentsspezifischer und räumlicher Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

Empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistische Quellen

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

Tabelle 1: Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistische Quellen

	Datengrundlage	Zeitraum	Methode	Inhalt
Bestandserhebung	Erhebung durch Stadt + Handel	01/2022	Flächendeckende Vollerhebung in Walsrode	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe, zentrenergänzende Funktionen, Leerstände;
Sekundärstatistische Analysen	Kaufkraftzahlen IFH Retail Consultants GmbH	2021	Ermittlung des Nachfragepotenzials in Walsrode	Berechnung der Umsatzwerte durch Stadt + Handel auf Basis branchen- und betriebsüblicher Kennwerte der Fachliteratur und aus Unternehmensveröffentlichungen (u. a. EHI Handel aktuell, Hahn Retail Real Estate Report, IFH/BBE Struktur- und Marktdaten)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe

Die Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe wurde im Januar 2022 im Walsroder Stadtgebiet flächendeckend durchgeführt. Ebenso wurden im Januar 2022 die zentrenergänzenden Funktionen in den Zentren erfasst, da Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.) wesentliche funktionale Bestandteile einer attraktiven Nutzungsmischung in zentralen Versorgungsbereichen sind.

Bei der von Stadt + Handel durchgeführten Erhebung wurden neben der Lage der Betriebe zwei zentrale Messgrößen erfasst: Zum 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 angebotenen 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 Bundesverwaltungsgerichtes 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.

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

4.1 TRENDS IM EINZELHANDEL

Der Einzelhandel unterliegt als dynamischer Wirtschaftsbereich einem fortwährenden Veränderungsprozess. Maßgeblich sind dabei bundesweite Veränderungen auf der Nachfrage- und Angebotsseite. Betriebswirtschaftliche Konzepte, Standortwahl und Verbraucherverhalten determinieren sich dabei wechselseitig, weswegen eine klare Differenzierung zwischen „Triebfeder“ und „Folgeeffekt“ nicht immer zweifelsfrei möglich und sinnvoll ist. Neben der Skizzierung dieser wechselseitigen Trends werden ebenso die aus den dargestellten Trends resultierenden Herausforderungen für die Stadt Walsrode als Mittelzentrum sowie Rückschlüsse auf die örtliche Zentrenstruktur dargelegt.

4.1.1 Nachfrageseitige Aspekte

Wertewandel: Mit jeder Generation ändern sich Wertvorstellungen, Gewohnheiten und Ansprüche an die Lebensumwelt. Folge dieser zunehmenden Pluralisierung sind deutlich stärker ausdifferenzierte und neue Lebensstile u. a. mit Fokus auf individuelles Wohlbefinden und Nachhaltigkeit⁴, an denen sich auch der Handel hinsichtlich seiner Angebote und Betriebstypen ausrichtet und diversifiziert. Insbesondere mit dem Bedeutungsgewinn des bewussten Konsums steigt die Ausgabebereitschaft (eines Teils) der Konsumenten für Lebensmittel wieder an. Zudem wird dem Konsum neben der materiellen Bedeutung auch zunehmend ein immaterieller Erlebniswert (s. u.) beigemessen.

Individualisierung: Die Zahl der Privathaushalte steigt in Deutschland weiter an, wobei sich die durchschnittliche Personenzahl je Haushalt stetig reduziert.⁵ Neben dieser quantitativen Entwicklung führen auch qualitative Aspekte der Individualisierung (z. B. Ausdifferenzierung von Zielgruppen, Individualisierung von Lebensbiografien) zu neuen Konsumverhaltensmustern (s. u.).

Demografischer Wandel: Die Bevölkerung in Deutschland wird insgesamt – trotz kurzfristiger, migrationsbedingter Sondereffekte – weniger und durchschnittlich älter, wobei mit erheblichen regionalen Unterschieden zu rechnen ist. Zudem nimmt innerhalb der Gruppe der Über-65-Jährigen der Anteil der Hochbetagten zu.⁶ Relevant ist diese Entwicklung vor allem für die örtliche Nahversorgungsstruktur, da die Nahraumversorgung für diese Kundengruppe gerade dann an Bedeu-

⁴ LOHAS (Lifestyles of Health and Sustainability)

⁵ 2016: rd. 41 Mio. Haushalte, davon rd. 41 % Einpersonenhaushalte; 2035: rd. 43 Mio. Haushalte, davon rd. 56 % Einpersonenhaushalte (vgl. Mikrozensus und Haushaltsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes).

⁶ 2015: rd. 20 % älter als 65 Jahre, rd. 5 % älter als 79 Jahre; 2060: rd. 33 % älter als 65 Jahre, rd. 13 % älter als 79 Jahre (vgl. Statistisches Bundesamt 2015).

tung gewinnt, wenn mit dem Alter die motorisierte Individualmobilität eingeschränkt wird. Zudem steigt das Interesse an innerstädtischem Wohnen insbesondere auch bei den jungen Alten. Der Handel selbst reagiert auf diese Entwicklungen bereits in Ansätzen mit bestimmten Betriebsformaten, angepasster Ladengestaltung und Serviceleistungen für Senioren (z. B. Lesehilfen, niedrigere Regale, breitere Gänge, Bring- und Lieferdienste).

Online-/Sharing-Affinität: Eine wesentliche Triebfeder des Strukturwandels im Einzelhandel ist die zunehmende Digitalisierung aller Lebensbereiche. Auch bei älteren Bevölkerungsgruppen steigt die Online-Affinität deutlich an. Der damit einhergehende Sharing-Gedanke („Nutzen statt Besitzen“) wird auf Konsumenten-seite immer deutlicher – die reine Nutzungsmöglichkeit gewinnt zunehmend an Bedeutung gegenüber dem eigentlichen Besitz. Die Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel sind entsprechend negativ und unterscheiden sich deutlich zwischen den Warengruppen. Allerdings zeigen sich die für Städte wie Walsrode so wichtigen Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs als überaus „robust“. Dies liegt zum einen in der Natur der Sache (schnell zu verbrauchende Konsumgüter lassen sich nicht teilen bzw. mieten), zum anderen aber auch an einer (noch) vorhandenen Skepsis beim Online-Einkauf von frischen Lebensmitteln sowie der dafür nicht ausgelegten Transportlogistik (z. B. Kühlkette). Es ist jedoch davon auszugehen, dass mittel- bis langfristig auch in diesem Marktsegment gesellschaftliche und technische Hürden überwunden werden. Die Entwicklung wird allerdings zunächst Großstädte bzw. hoch verdichtete Großstadregionen betreffen.



Abbildung 2: Gesellschaftliche Wandlungsprozesse

Quelle: Fotos (von links nach rechts) Fotos © M-SUR/Fotolia, © Worawut/AdobeStock, © oneinchpunch/Fotolia, © zapp2photo/Fotolia.

Kopplung und Entkopplung von Konsum: Aufgrund der bereits skizzierten gesellschaftlichen Wandlungsprozesse, des hohen Motorisierungsgrades und sinkender Zeitkontingente (insb. durch die individualisierten Lebensformen und die „doppelte“ Erwerbstätigkeit in Familien) wird der Einkaufsaufwand weiter durch weniger, aber dafür umfassendere Einkäufe reduziert. Das so genannte *one-stop-shopping* begünstigt die Bildung von flächenintensiven Kopplungsstandorten. Der Vorteil der Bequemlichkeit und der Angebotsvielfalt schlägt dabei aus Kundensicht oft das Kriterium der räumlichen Nähe von Versorgungsstandorten. Einkaufswege werden dabei zumeist mit beruflichen oder freizeitbedingten Wegen gekoppelt. Auf der anderen Seite führt die weiter zunehmende Nutzerfreundlichkeit von Online-Einkäufen (insb. durch die Entwicklung des Mobile Commerce auf

dem Smartphone) zu einer zeitlichen und räumlichen Entkopplung von Konsum – der Einkauf „abends auf der Couch“ ist keine Seltenheit. Dieser Faktor kann durchaus auch positive Impulse auf die generelle einzelhandelsbezogene Ausgabebereitschaft haben.

Erlebnisorientierung: Der Erlebniseinkauf spielt nicht nur beim klassischen „Einkaufsbummel“ eine wichtige Rolle. Auch im Bereich der Nahversorgung versuchen die Anbieter durch hochwertigere Warenpräsentation, Erhöhung der Angebotsvielfalt (insb. auch regionale und zielgruppenspezifische Produkte) sowie spezielle Serviceangebote die Aufmerksamkeit der Kunden zu gewinnen. Der Einkauf wird dabei ähnlich emotional aufgeladen wie in anderen Branchen auch. Dies führt u. a. zu einem erhöhten Platzbedarf und damit verbunden höheren Verkaufsflächenansprüchen.

Segmentierung der Nachfragemärkte: Im Wesentlichen können vier Typen des situativen Konsumverhaltens unterschieden werden: Erlebniseinkauf (*lifestyle shopping*), Bequemlichkeitseinkauf (*convenience shopping*), Preiseinkauf⁷ (*discount shopping*) und Schnäppcheneinkauf⁸ (*smart shopping*). Neben dem für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel immer noch prägenden preisbewussten Einkauf haben in den vergangenen Jahren zunehmend der Bequemlichkeitseinkauf und in gewissen sozialen Milieus auch durchaus der Erlebniseinkauf an Bedeutung gewonnen. Je nach aktueller Preisorientierung und aktuellem Bedarf bzw. der jeweiligen Zeitsensibilität verfällt der so genannte „hybride Verbraucher“ je nach Situation in eine der entsprechenden Konsumtypen.

Preis-/Zielgruppenpolarisierung: Obwohl insgesamt ein Wachstum der Haushaltseinkommen zu verzeichnen ist, führt die Einkommenssteigerung erst seit den letzten Jahren wieder zu einer minimalen Erhöhung des einzelhandelsrelevanten Ausgabeanteils. Ein stetig wachsender Teil des Budgets der privaten Haushalte wird weiterhin für Wohnen (steigende Mieten und Mietnebenkosten) sowie freizeitorientierte Dienstleistungen ausgegeben. Darüber hinaus schlägt sich die zu beobachtende Einkommenspolarisierung auch in einer Polarisierung von Zielgruppen und Nachfrage nieder: Hochwertige und hochpreisige Angebote finden ebenso ihren Absatz wie discountorientierte Produkte. Mittelpreisige Anbieter ohne klaren Zielgruppenfokus geraten hingegen unter Druck.

4.1.2 Angebotsseitige Aspekte

Filialisierung/Konzentration: Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe ist in Deutschland bereits seit Jahrzehnten rückläufig – deutlich wird dies insbesondere in Klein- und Mittelstädten. Neben dem absoluten Rückgang der Betriebszahlen ist auch eine Verschiebung innerhalb der Betriebsformen des Einzelhandels zu erkennen. Hierbei kann man von einem Trend zur Großflächigkeit und einer stark ausgeprägten Filialisierung sprechen. Dies betrifft im besonderen Maße den Lebensmittel Einzelhandel in dem die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe seit Jahren deutlich rückläufig ist (siehe Abbildung 3). Das Angebot konzentriert sich zunehmend auf

⁷ Ein Preiseinkauf bezeichnet einen Einkauf, bei dem auf Waren mit geringen Preisen zurückgegriffen wird. Diese lassen sich in Discounter finden, welche sich durch ein relativ schmales und flaches Warensortiment, einfache Warenpräsentation und Eigenmarken auszeichnen, um so einen Preisvorteil gegenüber Markenwaren zu erzielen. Besonders preissensible Kunden führen Preiseinkäufe durch.

⁸ Bei einem Schnäppcheneinkauf werden besonders (Marken-)waren/Dienstleistungen preiswert erworben. Sie zeichnen sich durch einen erheblichen Rabatt auf den normalen Preis aus und sind meist zeitlich befristet.

großformatige Lebensmittelmärkte, die v. a. Standorte mit einer hohen Mantelbevölkerung präferieren. Eine wohnungsnah (fußläufige) adäquate Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ist damit insbesondere im ländlichen, dünn besiedelten Raum und in Gebieten mit negativer Bevölkerungsentwicklung häufig nicht mehr gesichert oder nur schwer zu erreichen.

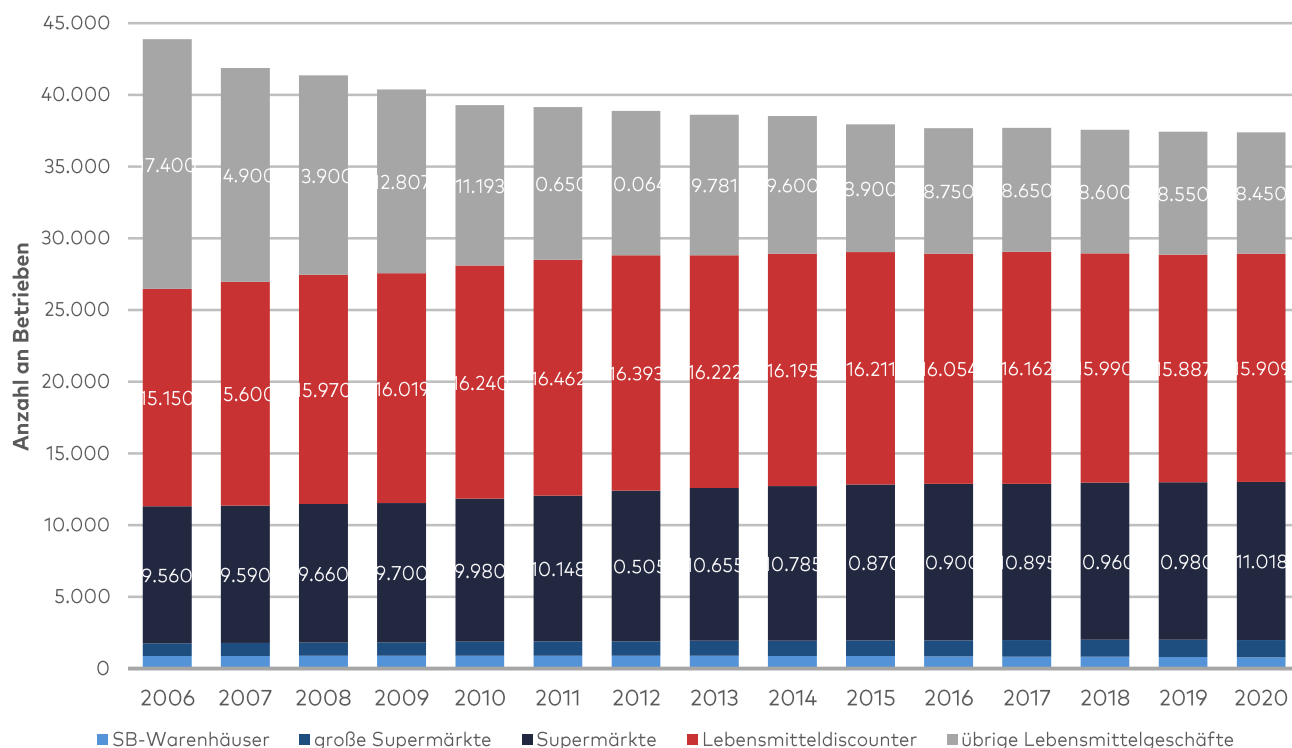


Abbildung 3: Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: EHI Retail Institute.

Bei Drogeriefachmärkten lässt sich aktuell als Reaktion auf Unternehmensinsolvenzen ein lebhaftes Expansionsgeschehen beobachten, welches sich im besonderen Maße auf rentable Standorte mit einer hohen Mantelbevölkerung fokussiert. Für kleinere Städte gestaltet es sich jedoch zunehmend anspruchsvoll, ein qualitativ hochwertiges Angebot in der Warengruppe Drogeriewaren vorzuhalten, da insbesondere grenzrentable Standorte im ländlichen Raum oder in Grundzentren von den Konzentrationsprozessen im Drogeriewarensegment betroffen sind.

Verkaufsflächen- und Standortansprüche: Parallel zu der sinkenden Anzahl der Verkaufsstätten ist sowohl im Lebensmittel- als auch im Drogeriewarenhandel eine Zunahme der Gesamtverkaufsfläche zu beobachten, die sich aus Anpassungsstrategien der Marktteilnehmer an den demografischen Wandel (z. B. Verbreiterung der Gänge, Reduktion der Regalhöhen), den wachsenden Konsumansprüchen (bspw. in Hinblick auf die Ladengestaltung und einer daraus resultierenden Erhöhung des Einkaufserlebnisses) sowie einer steigenden Sortimentsbreite und -tiefe (z. B. Frischware, Bio- und Convenience-Produkte, Singlepackungen sowie ein zunehmender Verkaufsflächenanteil an zentrenrelevanten Randsortimente v. a. in Drogeriefachmärkten) ergibt.⁹ Auch wenn es für Supermärkte (und neuerdings auch verstärkt für Lebensmitteldiscounter) kleinere City- und Metropolfilialkonzepte gibt, ist für kleinere Städte und ländliche Räume aktuell von einer

⁹ Entwicklung der durchschnittlichen Verkaufsfläche: Lebensmitteldiscounter 2006 rd. 706 m², 2016 rd. 804 m² (+14 %); (große) Supermärkte 2006 rd. 1.063 m², 2016 rd. 1.245 m² (+17 %).

Mindestgröße von 800 m² bis 1.200 m² VKF bei Neuansiedlungen auszugehen¹⁰ (siehe Abbildung 4). Auch die Anforderungen an den Mikro- und Makrostandort steigen zusehends und entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel sind neben flächenseitigen Aspekten (Flächenangebot) und verkehrsseitigen Aspekten (innerörtliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) in erster Linie absatzwirtschaftliche Gesichtspunkte (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsstruktur, Zentralität des Ortes). Je nach Standortqualität (und damit auch je nach Renditeerwartung) sind Betreiber auch zunehmend bereit, von ihren standardisierten Marktkonzepten abzuweichen (z. B. Realisierung im Bestand, geringere Parkplatzzahl, Geschossigkeit, Mix aus Handel und Wohnen). Dies betrifft jedoch i. d. R. hoch verdichtete und hochfrequentierte Lagen in Großstadtreionen oder Standorte mit vergleichbaren Rahmenbedingungen.

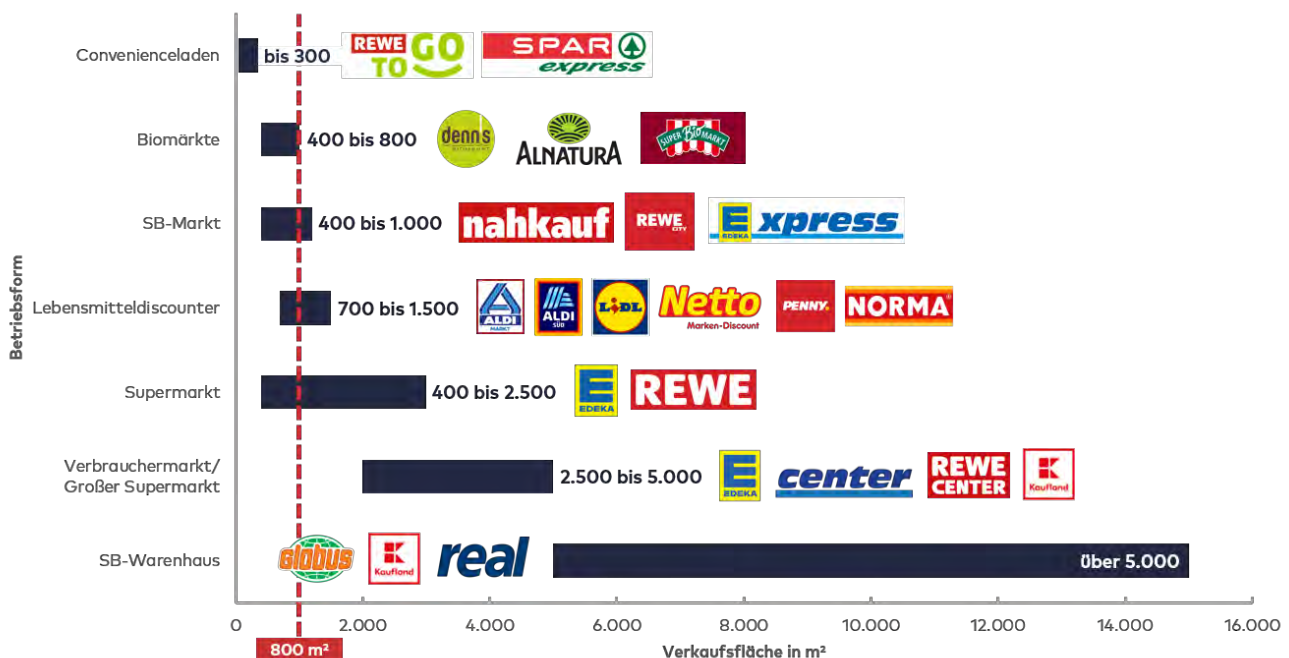


Abbildung 4: Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten

Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Basis ILG Gruppe 2019 (leicht modifiziert und ergänzt).

Wandel der Betriebsformen: Differenziert man die Gesamtwerte anhand der jeweiligen Betriebstypen, sind deutlich unterschiedliche Entwicklungen festzustellen. Signifikante Steigerungen der Marktanteile (Betriebe und Umsatz) ergeben sich insbesondere für (große) Supermärkte, welche maßgeblich vom Wertewandel profitieren. Demgegenüber befindet sich die Betriebsform der Lebensmitteldiscounter nach einer dynamischen Entwicklung in den 1990er und 2000er Jahren im Übergang zur Reifephase. Diese Entwicklung ist maßgeblich auf die Optimierung des Bestandsnetzes infolge eines Trading-Up-Prozesses sowie einer Neuausrichtung des Betriebstypus zurückzuführen und vollzieht sich (aufgrund des günstigen Marktumfeldes) bei gleichzeitig steigenden Umsatz- und Flächenleistungen. Auch Drogeriefachmärkte stellen zunehmend hybride Betriebskonzepte dar und

¹⁰ Werte gelten für Lebensmitteldiscounter, Supermärkte i. d. R. mit deutlich höheren Verkaufsflächenansprüchen.

positionieren sich als „Kleinkaufshäuser“ mit einem entsprechend großen Waren-spektrum auch im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente (bspw. Spielwaren, Schreibwaren, Unterhaltungselektronik oder Bekleidung). Die somit gleichermaßen hohe Bedeutung für die Nahversorgung und für die zentralen Versorgungsbereiche gilt es daher verstärkt und sorgfältig abzuwägen.

Umsatzentwicklung: Der bis 2009 zu beobachtende Trend zurückgehender Flächenproduktivitäten im Einzelhandel hat sich umgekehrt – seit 2014 steigen stationärer Einzelhandelsumsatz und Flächenproduktivitäten deutlich an. Neben einem dauerhaft verbesserten Konsumklima wird dies jedoch vornehmlich durch die weiter oben beschriebenen Entwicklungen im Lebensmittel- und Drogeriewarenhandel bedingt.¹¹ Insbesondere in innenstadtaffinen Sortimentsbereichen (z. B. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Glas/Porzellan/Keramik) sinken (stationäre) Umsätze und Flächenproduktivitäten vieler Betriebe v. a. bedingt durch den Online-Handel und mit dem räumlichen Fokus auf Klein- und Mittelstädte.

Nachfolgeproblematik: Insbesondere in kleineren Städten mit einem hohen Anteil inhabergeführter Geschäfte stellt sich im Zuge des demografischen Wandels auch die Frage der Geschäftsinhabernachfolge. Aufgrund hoher Arbeitsbelastung, langer Ladenöffnungszeiten, hoher Konkurrenz durch Filialisten und den Online-Handel, eigentümerseitiger Erwartungen an die Miethöhe und der weiteren oben skizzierten sozioökonomischen Rahmenbedingungen wird die Nachfolgersuche zunehmend anspruchsvoller. So stehen Ladenlokale nach dem Wechsel der Eigentümer in den Ruhestand oftmals leer. Immobilienseitige Defizite (z. B. geringe Verkaufsfläche, fehlende Barrierefreiheit, Renovierungs-/Sanierungsstau) erschweren die Situation weiter.

Neue Handelsformen und -formate: Fachgeschäfte haben ihre Funktion als Leitbetriebe der Ortskerne größtenteils verloren. In Kleinstädten stellen stattdessen filialisierte Anbieter des täglichen Bedarfs (insbesondere Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Drogeriefachmärkte) sowie discountorientierte Anbieter des mittelfristigen Bedarfs (u. a. Non-Food-Discounter in den Bereichen Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, GPK¹²/Hausrat/Einrichtungszubehör) die wichtigsten Magnetbetriebe dar. Weitere Handelsformen wie z. B. Shopping-Center und Factory-Outlet-Center sind primär in größeren Städten zu finden. Lediglich kleinere, zu meist autokundenorientierte Fachmarktzentren stellen eine gängige Handelsagglomeration in Kleinstädten dar, die aufgrund ihres Flächenanspruchs und oftmals mangelnder städtebaulichen Qualität nur schwer in integrierte Siedlungslagen bzw. zentrale Versorgungsbereiche einzubinden sind.

Digitalisierung: Die Bedeutung des Online-Handels am gesamten Einzelhandelsumsatz wächst kontinuierlich und lag im Jahr 2021 unter anderem bedingt durch einen verstärkten Online-Absatz hervorgerufen durch die COVID-19 Pandemie bereits bei rd. 586,7 Mio. Euro (rd. 14,7 % des Einzelhandelsumsatzes) (siehe Abbildung 5). Auch für das Jahr 2022 wird ein deutlicher Anstieg des Online-Absatzes prognostiziert, auf Grund der momentanen Rahmenbedingungen (Corona-Pandemie, Krieg in der Ukraine und seine Auswirkungen) ist diese Prognose jedoch mit großen Unsicherheiten verbunden.

¹¹ In den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren wird rd. 49 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes erwirtschaftet (vgl. EHI Retail Institute 2017).

¹² GPK = Glas, Porzellan, Keramik.

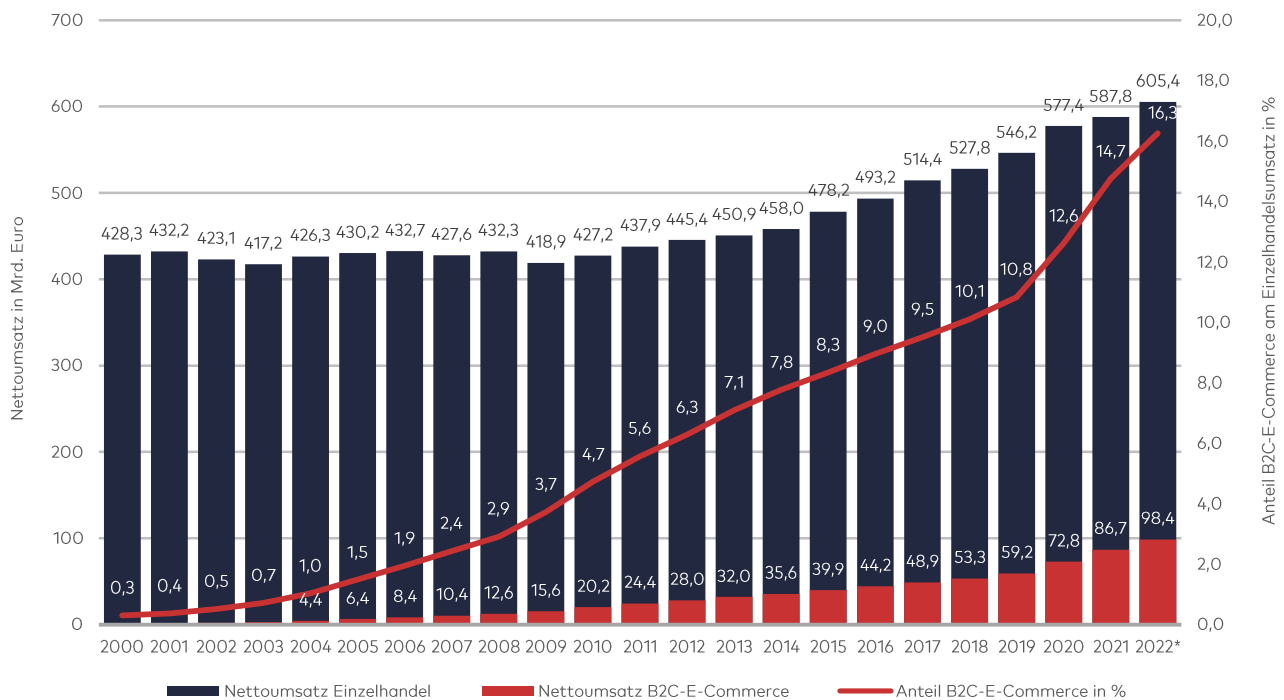


Abbildung 5: Entwicklung des Online-Anteils am Einzelhandelsumsatz

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE). *Prognose.

Während der Online-Umsatzanteil v. a. in innenstadtaffinen Warengruppen am höchsten ist¹³, sind im Bereich des Lebensmittel- und Drogeriewarenhandels bislang mit rd. 3,3 % noch vergleichsweise geringe Online-Umsatzanteile festzustellen¹⁴ (siehe dazu auch Kapitel 5.1.2). Auch wenn dieses Segment langfristig an Dynamik gewinnen wird, so konzentrieren sich erste Entwicklungen auf Metropolen und Ballungsräume, in denen aktuell bereits erfolgsversprechende Modelle zur Online-Bestellung von Lebensmitteln umgesetzt werden. Für Städte wie Walsrode werden sich in der mittleren Frist voraussichtlich nur geringe onlinebedingte, strukturprägende Veränderungen im Bereich des qualifizierten Grundbedarfs ergeben. Im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich entfaltet die Digitalisierung – verstärkt durch die durch Covid-19 bedingten zeitweiligen Schließungen im stationären Einzelhandel – allerdings eine bereits jetzt erkennbare, disruptive Wirkung. Neben einem erhöhten (und für kleinere, inhabergeführte Fachgeschäfte oftmals nicht wirtschaftlichen) Wettbewerb gegenüber Online-Vertriebsformen, kann die Digitalisierung jedoch auch gewisse Chancen bieten (u. a. Erhöhung der Sichtbarkeit/Erreichbarkeit, Realisierung von Liebhaber- und Spezialhandelsgeschäften mit sehr spitzen Zielgruppen, Multi- und Cross-Channel-Marketingstrategien).

4.2 SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Stadt Walsrode befindet 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). Dem zentralen Siedlungsgebiet der Kernstadt Walsrode wird im LROP die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrum zugewiesen.

¹³ Unterhaltungselektronik rd. 38,9 %, Fashion & Accessoires rd. 39,8 %, Freizeit & Hobby rd. 33,2 %, Büro & Schreibwaren rd. 30,8 % (vgl. HDE/IFH 2021).

¹⁴ Vgl. HDE/IFH 2021.

Der eingemeindete Ortsteil Bomlitz ist darüber hinaus als Grundzentrum ausgewiesen. Die Stadt zählt 31.124 Einwohner¹⁵. Für Walsrode wird eine stagnierende bis leicht steigende Bevölkerung zum Jahr 2027 prognostiziert. Neben der Kernstadt gliedert sich Walsrode in 30 Ortsteile, zu denen auch das im Jahr 2020 eingegliederte Grundzentrum Bomlitz zählt.

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 (vgl. Abbildung 6). Die Einwohnerzahl im zugeordneten mittelzentralen Kongruenzraum Walsrodes umfasst 68.239¹⁶.

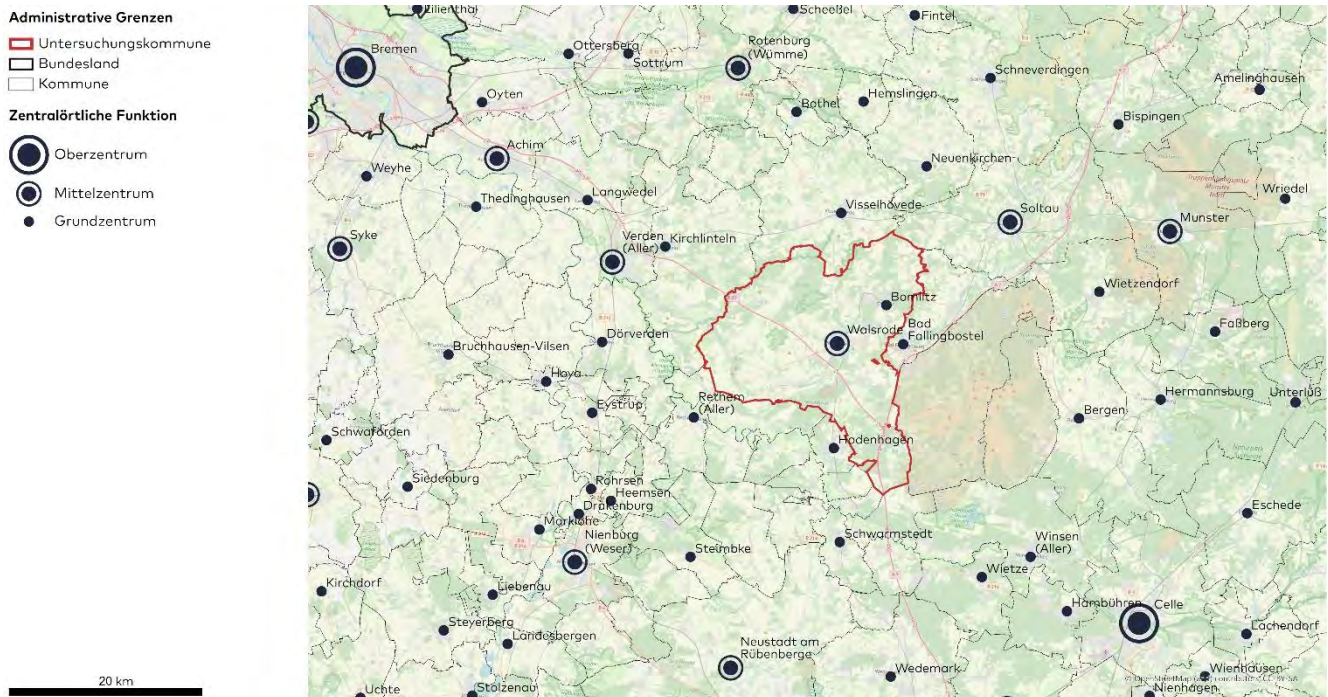


Abbildung 6: Zentralörtliche Funktion Walsrode

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: GeoBasis-DE/BKG (Daten verändert), OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Im Hinblick auf die siedlungsräumlichen Rahmenbedingungen ergibt sich aus dem dargestellten Zentrengefüge das Wettbewerbsumfeld der Stadt Walsrode im regionalen Kontext. Die Pkw-Fahrzeit zu den oben genannten nächstgelegenen Mittelzentren beträgt zwischen 30 und 50 Minuten. Ebenso sind die leistungsstarken Oberzentren Bremen und Hannover in einer Fahrzeit von 50 bis 60 Minuten mit dem Pkw erreichbar.

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

¹⁵ Quelle: Stadt Walsrode, Stand: 31.12.2021

¹⁶ Quelle: Landkreis Heidekreis 2022.

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 (nicht-bundeseigenes Bahnunternehmen) angebunden. Die nächsten Anschlussstellen zum Fernverkehr der Deutschen Bahn sind in Hannover und Buchholz verortet. Aufgrund geringer Taktfrequenzen und längerer Fahrzeiten ist die Verbindung zwischen Walsrode und den nächsten Mittel- und Oberzentren nicht optimal zu erreichen.

Hinsichtlich der Einbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht ein Busnetz, das die Kernstadt und ihre Ortsteile sowie umliegende Gemeinden abdeckt. Innerhalb der Kernstadt bedient das Stadtbusnetz nahezu alle Stadtteile. Betreiber sind die Verden-Walsroder Eisenbahn GmbH und die Haller Busbetrieb GmbH.

4.3 GESAMTSTÄDTISCHE NACHFRAGEANALYSE

Neben den siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen sind bei einer Markt- und Standortanalyse auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird auf sekundärstatistische Rahmendaten der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, der Bundesagentur für Arbeit sowie der IFH Retail Consultants GmbH zurückgegriffen.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die Stadt Walsrode verfügt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Höhe von rd. 229,8 Mio. Euro. Dies entspricht einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 7.385 Euro je Einwohner, wobei der größte Anteil der Kaufkraft mit rd. 2.839 Euro je Einwohner auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke) entfällt.

Tabelle 2: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen

Warengruppe	Kaufkraft in Mio. Euro	Kaufkraft je Einwohner in Euro
Nahrungs- und Genussmittel	88,4	2.839
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	15,5	498
Blumen, zoologischer Bedarf	4,1	131
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	5,9	190
Kurzfristiger Bedarfsbereich	113,8	3.658
Bekleidung	18,5	594
Schuhe/Lederwaren	4,8	154
Pflanzen/Gartenbedarf	5,0	161
Baumarktsortiment i. e. S.	16,7	535
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	4,9	158
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	5,2	166
Sportartikel/Fahrräder/Camping	8,0	258
Mittelfristiger Bedarfsbereich	63,1	2.027
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	5,0	161
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	2,3	75
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	2,4	76
Möbel	13,7	439
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	8,2	263
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	16,6	532
Uhren/Schmuck	2,6	85
Sonstiges	2,2	70
Langfristiger Bedarfsbereich	52,9	1.700
Gesamt	229,8	7.385

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2021; PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; GPK = Glast, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Briefmarken, Münzen; Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer¹⁷ beträgt in Walsrode rd. 107 und liegt damit sowohl über dem Durchschnitt von Niedersachsen (rd. 99), sowie über

¹⁷ Die Kaufkraftkennziffer beschreibt die Höhe des verfügbaren Einkommens der Einwohner einer Kommune, welches im Einzelhandel ausgegeben wird, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100).

dem Bundesdurchschnitt von 100. Die Nachbarkommunen von Walsrode verfügen hingegen eher über ein leicht unterdurchschnittliches bis durchschnittliches Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (siehe Abbildung 7).

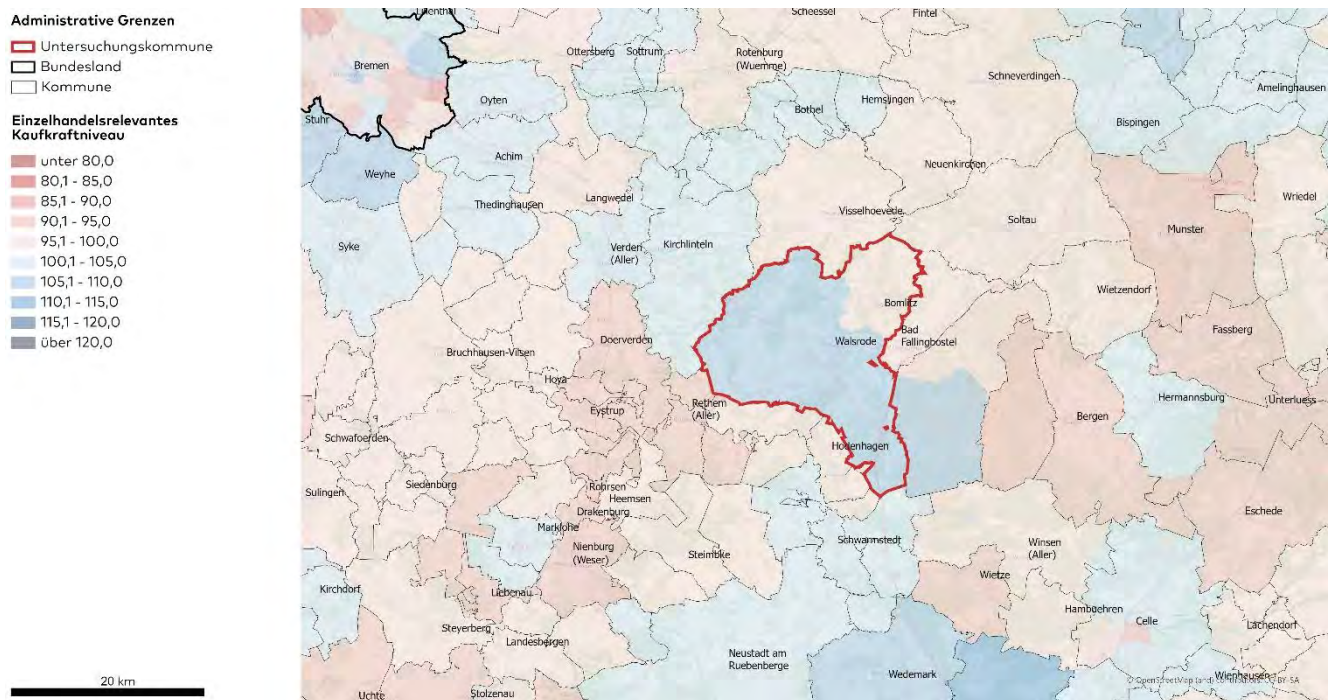


Abbildung 7: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Walsrode und Umgebung

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2021; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, Digital Data Services GmbH (DDS) 2014.

4.4 GESAMTSTÄDTISCHE ANGEBOTSANALYSE

Im Stadtgebiet von Walsrode wurden im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung (01/2022) insgesamt 184 Einzelhandelsbetriebe erfasst, welche über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 70.100 m² verfügen (siehe Tabelle 3)¹⁸. Um eine Bewertung vornehmen zu können, wird die Gesamtverkaufsfläche auf die Einwohnerzahl bezogen. Hierbei zeigt sich, dass Walsrode mit einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 2,25 m² je Einwohner deutlich über dem Bundesdurchschnitt (rd. 1,44 m² VKF/Einwohner¹⁹) liegt.

¹⁸ Neueröffnung „Tor zur Stadt“ 10/2020 noch nicht berücksichtigt.

¹⁹ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Tabelle 3: Einzelhandelsbestand in Walsrode

Strukturdaten	2017	Erhebung 01/2022	2022 (ohne Eingemein- dung von 2020)
Einwohner	24.589	31.124 (+26,6 %)	25.264 (+2,7 %)
Anzahl der Betriebe	181	184 (+1,7 %)	167 (-7,7 %)
Gesamtverkaufsfläche in m ²	65.800	70.100 (+6,5 %)	62.600 (-4,9 %)
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	2,68	2,25	2,35

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 01/2022; Einwohner: Stadt Walsrode (Stand: 31.12.2021); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Umsatzschätzung und Zentralität

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze²⁰ im Einzelhandel von Walsrode basiert auf allgemeinen und für die Stadt Walsrode spezifizierten angebots- und nachfrage-seitigen Eingangsparametern.

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung dienen Stadt + Handel vorlie-gende **durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen** so-wie **spezifische Kennwerte einzelner Anbieter**. Das umfangreiche Daten-portfolio von Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der Fachliteratur aktualisiert.
- 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 in Einzelfällen zum einen die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmen-bedingungen und zum anderen die mit Blick auf das mögliche Umsatzpo-tenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage in die Umsatzberechnung der Betriebe mit ein.
- Die über die zuvor dargestellten Arbeitsschritte ermittelten sortiments-spezifischen Umsätze werden mit nachfrageseitigen Rahmenbedingungen (s. dazu Kapitel 4.3) plausibilisiert. Dazu zählen insbesondere die einzel-handelsrelevante Kaufkraft sowie weitere sozioökonomische Entwicklun-gen (z. B. Pendlerverflechtungen).
- Im Rahmen eines Desk-Researchs werden die **relevanten Wettbewerbs-strukturen im engeren und weiteren Umfeld** identifiziert und hinsichtlich ihrer Wechselwirkung mit den Angeboten in Walsrode beurteilt. Dabei sind die Nahversorgungsstrukturen im engeren Umfeld sowie die großflächigen Einzelhandelsstandorte und Innenstädte der Nachbarkommunen im wei-teren Umfeld von besonderer Bedeutung.

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rd. 220,2 Mio. Euro brutto je Jahr ermitteln. Gemessen an der vorhandenen ein-

²⁰ Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

zelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 229,8 Mio. Euro ergibt sich somit eine Einzelhandelszentralität²¹ von rd. 0,96. Wie Tabelle 4 zu entnehmen ist, fällt die Zentralität in Walsrode je nach Warengruppe sehr differenziert aus.

²¹ Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) gibt das Verhältnis des örtlichen Einzelhandelsumsatzes zur örtlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft wieder. Bei einer Zentralität von über 1,00 ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 1,00 ist im Saldo von Nachfrageabflüssen auszugehen.

Tabelle 4: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Walsrode

Warengruppe	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	21.000	104,3	88,4	1,18
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	3.500	21,4	15,5	1,38
Blumen, zoologischer Bedarf	2.000	4,4	4,1	1,09
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	1.600	6,0	5,9	1,02
Kurzfristiger Bedarfsbereich	28.200	136,1	113,8	1,20
Bekleidung	5.800	14,2	18,5	0,77
Schuhe/Lederwaren	1.900	4,6	4,8	0,96
Pflanzen/Gartenbedarf	10.700	7,8	5,0	1,55
Baummarktsortiment i. e. S.	7.500	16,3	16,7	0,98
GPK/Hausrat/Einrichtungszu- behör	3.200	6,1	4,9	1,25
Spielwaren/Basteln/Hobby/Mu- sikinstrumente	1.000	2,9	5,2	0,56
Sportartikel/Fahrräder/Cam- ping	1.000	3,0	8,0	0,37
Mittelfristiger Bedarfsbereich	31.200	54,9	63,1	0,87
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	1.000	6,4	5,0	1,27
Teppiche/Gardinen/Deko- stoffe/Sicht- und Sonnenschutz	1.400	2,2	2,3	0,93
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tisch- wäsche	1.300	2,3	2,4	0,99
Möbel	4.500	6,4	13,7	0,47
Elektro/Leuchten/Haushaltsge- räte	1.100	2,9	8,2	0,36
Neue Medien/Unterhaltungs- elektronik	700	6,1	16,6	0,37
Uhren/Schmuck	300	1,9	2,6	0,70
Sonstiges	300	0,9	2,2	0,42
Langfristiger Bedarfsbereich	10.700	29,1	52,9	0,55
Gesamt	70.100	220,2	229,8	0,96

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 01/2022; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2021; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

In den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren/Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken können mit Zentralitäten von rd. 1,18 bzw. rd. 1,38 deutliche Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland generiert werden (siehe Tabelle 4).

In den Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe ist in der Summe mit einer Zentralität von rd. 1,20 auch insgesamt ein deutlicher Kauf-

kraftzufluss festzustellen, so dass Walsrode über die Stadtgrenzen hinaus Versorgungsfunktionen im Bereich des Grundbedarfs erfüllt. Die vergleichsweise hohen Zentralitäten sind dabei insbesondere auf die beiden Drogeriefachmärkte in den Walsroder zentralen Versorgungsbereichen (vgl. Kap. 6) sowie auf die beiden Verbrauchermärkte Kaufland und E-Center in nicht integrierter Lage zurückzuführen. Beide Angebotsformen konzentrieren sich zumeist in eher ländlich geprägten Räumen in den größeren Zentren (insb. Mittelzentren), da in den kleinen Umlandkommunen, i. d. R. das Bevölkerungs- bzw. Kaufkraftpotenzial zur Etablierung entsprechender Angebotsformen sich als nicht ausreichend darstellt.

Mit seinem Mittelzentrum hat die Stadt Walsrode neben der Versorgung mit Gütern des periodischen Bedarfs auch die Versorgung für den gehobenen Bedarf für die Walsroder Bürger und die im mittelzentralen Kongruenzraum lebende Bevölkerung zu übernehmen. Im Bereich des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches weist Walsrode mit rd. 0,87 und rd. 0,55 deutlich geringere Zentralitäten auf, die für ein Mittelzentrum und vor dem Hintergrund der in Kapitel 4.1 skizzierten Rahmenbedingungen als leicht unterdurchschnittlich zu bezeichnen sind, insb. im mittelfristigen Bedarfsbereich. Die höchsten Werte im mittelfristigen Bedarfsbereich werden dabei in den Sortimenten Pflanzen/Gartenbedarf (1,55) und GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör (1,25) erreicht, die insbesondere auf die entsprechenden Fachmarktstrukturen bzw. größere Fachgeschäfte zurückzuführen sind. Im langfristigen Bedarfsbereich weist nur das Sortiment Medizinische und orthopädische Artikel/Optik mit einer Zentralität von 1,27 einen Kaufkraftzufluss aus dem Walsroder Umland auf.

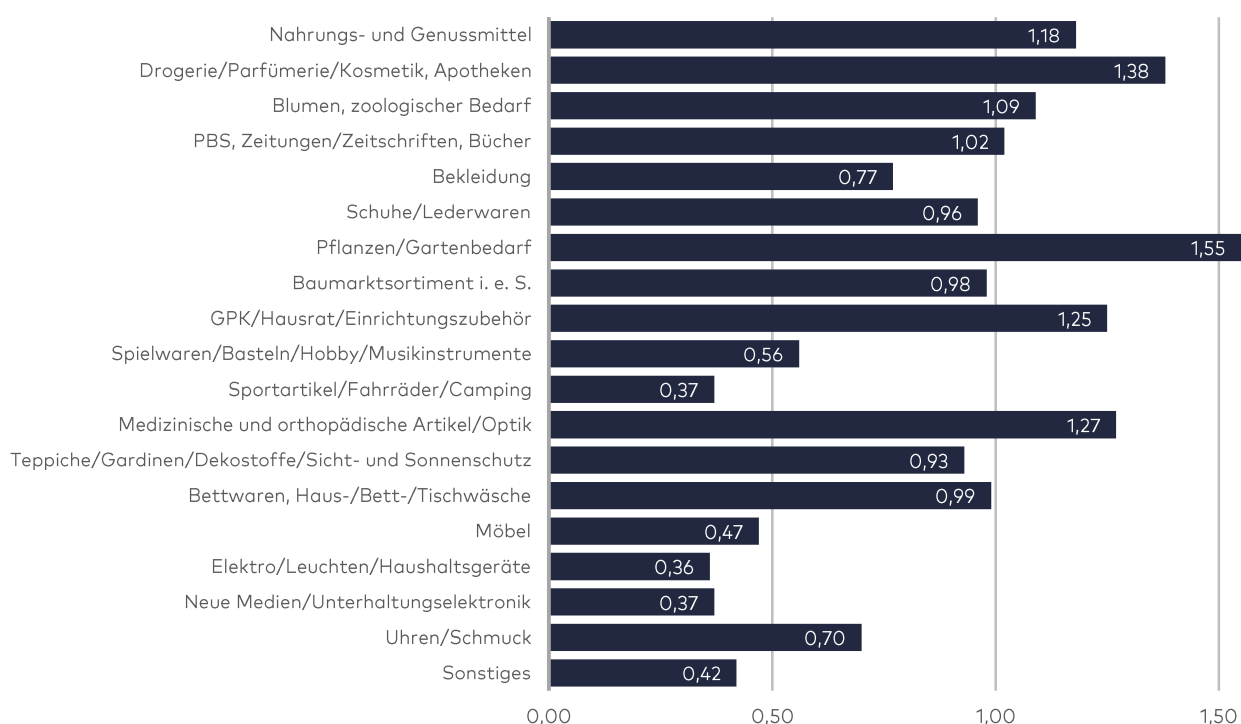


Abbildung 8: Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität von Walsrode

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Anhand der dargestellten Zentralitäten über alle Warengruppen wird deutlich, dass Walsrode den zugewiesenen mittelzentralen Versorgungsauftrag über die Stadtgrenzen hinaus im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich nur bedingt erfüllen kann. Welche Rolle die Walsroder Innenstadt dabei im Vergleich zu anderen

Einzelhandelsstandorten einnimmt, wird in den folgenden Kapiteln weitergehend dargestellt.

4.5 NAHVERSORGUNGSANALYSE

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bürger wird die Nahversorgungsstruktur von Walsrode im Folgenden vertiefend analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung **quantitativ**, **qualitativ** und **räumlich** gewährleistet wird. Zu den Trends im Bereich der Nahversorgung sei auf Kapitel 4.1 verwiesen.

Aufgrund der zentralörtlichen Strukturen der Stadt Walsrode (Mittelzentrum Walsrode, Grundzentrum Bomlitz) wird die Nahversorgungsanalyse für beide Verflechtungsbereiche durchgeführt.²²

Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation im Kongruenzraum für den periodischen Bedarf des Mittelzentrums Walsrode (ohne grundzentraler Kongruenzraum Bomlitz)

Der Kongruenzraum für den periodischen Bedarf des Mittelzentrums Walsrode (ohne ehemaliges Gemeindegebiet Bomlitz) weist insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 17.900 m² in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. von rd. 3.000 m² in der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken²³ auf, was einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,71 m² je Einwohner (Nahrungs- und Genussmittel) bzw. rd. 0,12 m² je Einwohner (Drogeriewaren) entspricht. Das quantitative Ausstattungsniveau für den periodischen Bedarf liegt somit sowohl im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel als auch im Bereich der Drogeriewaren über dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,41 m² je Einwohner²⁴ bzw. rd. 0,08 m² je Einwohner²⁵.

Tabelle 5 fasst die relevanten Rahmenbedingungen zusammen und schließt mit einer Bewertung der quantitativen und qualitativen Nahversorgungssituation in Form einer Ampel.

²² In Kommunen mit mehreren zentralen Orten ist auf der Ebene der Regionalplanung ein den zentralen Orten zugewiesener grundzentraler Kongruenzraum abzugrenzen, bislang wurde dieser für das Mittelzentrum Walsrode sowie das Grundzentrum Bomlitz noch nicht ausgewiesen. Im Folgenden wird davon ausgegangen, dass der grundzentrale Verflechtungsbereich für das Mittelzentrum Walsrode das ehemalige Stadtgebiet ohne die eingemeindete Gemeinde Bomlitz sowie für das Grundzentrum Bomlitz das ehemalige Gemeindegebiet Bomlitz darstellt.

²³ Die Warengruppe wird in diesem Kapitel aufgrund der Lesbarkeit im Folgenden mit Drogeriewaren abgekürzt.

²⁴ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m²); inkl. Non-Food-Flächen; ohne reine Getränkemärkte.

²⁵ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Erhebungen.

Tabelle 5: Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Walsrode (ohne grundzentraler Verflechtungsbereich des GZ Bomlitz)

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Einwohner	25.264					
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche in m²	17.900 (2017: 17.100 m², +4,7 %)			3.000 (2017: 2.800 m², +7,1 %)		
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner	0,71			0,12		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	25 % ZVB	30 % siL	45 % niL	66 % ZVB	13 % siL	21 % niL
Betriebstypenmix*	2x Verbrauchermarkt			3x Drogeriefachmarkt		
	2x Lebensmittelsupermarkt			3x Apotheken		
	5x Lebensmitteldiscounter			1x Fachgeschäft		
	1x Getränkemarkt					
	48x sonstige Lebensmittelgeschäfte					
Quantitative Nahversorgungssituation						
Qualitative Nahversorgungssituation						

Quelle: Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 01/2022; Einwohner: Stadt Walsrode (Stand: 31.12.2021); ZVB-Abgrenzung: EHK Walsrode 2017; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet).

Insgesamt sind in der Kernstadt neun strukturprägende Lebensmittelmärkte (VKF > 400 m²) vorhanden. Davon sind fünf Betriebe Lebensmitteldiscounter, bei weiteren zwei Betrieben handelt es sich um Supermärkte. Außerdem sind zwei Verbrauchermärkte in der Walsroder Kernstadt verortet. Ergänzt wird das Angebot an strukturprägenden Märkten durch einen Getränkemarkt. Bedingt durch die vorhandenen Anbieter ist das Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln hinsichtlich des Betriebstypenmixes als diversifiziert zu beschreiben.

Die Versorgung im Sortimentsbereich Drogeriewaren wird neben den oben genannten Lebensmittelmärkten (hier jedoch nur als Randsortiment) durch drei Drogeriefachmärkte sichergestellt. Bei drei weiteren Einzelhandelsbetrieben mit einem entsprechenden Hauptsortiment handelt es sich um Apotheken. Die Verkaufsflächenrelation und die Verkaufsflächenausstattung resultiert hier direkt aus den in der Walsroder Kernstadt vorhandenen Anbietern im Sortimentsbereich Drogeriewaren.

Die quantitative und qualitative Nahversorgungssituation ist insbesondere aus den oben genannten Gründen als deutlich überdurchschnittlich zu bewerten. Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der quantitativen und qualitativen Nahversorgung finden sich in Kapitel 7.

Räumliche Nahversorgungssituation im Mittelzentrum Walsrode (ohne Grundzentrum Bomlitz)

In der räumlichen Analyse der Nahversorgungsangebote werden im Folgenden Lebensmittelmärkte ab 400 m² VKF dargestellt, da ab dieser Betriebsgröße i. d. R. ein ausreichendes Warensortiment – insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel – handelsseitig bereitgestellt werden kann.

Um die Versorgungsqualität und die **räumliche Erreichbarkeit** der Angebote zu verdeutlichen wird eine Gehzeit von rd. 10 Minuten als Qualitätskriterium der fuß-

läufigen, wohnungsnahen Versorgung angenommen²⁶. Um möglichen topografischen Gegebenheiten und der individuellen Mobilität Rechnung zu tragen, wird dieser Nahbereich nicht nur für rd. 10 Gehminuten, sondern auch für rd. 8 und rd. 12 Gehminuten dargestellt (siehe Abbildung 9). Damit soll ferner verdeutlicht werden, dass die Nahversorgungsfunktion von Lebensmittelmärkten nicht schlagartig hinter einer „roten Linie“ endet, sondern die Qualität der fußläufigen Nahversorgung mit zunehmender Entfernung zum nächsten Lebensmittelmarkt sukzessive abnimmt. In Siedlungsgebieten jenseits der dargestellten Nahbereiche ist somit die räumliche Nahversorgungssituation als nicht optimal zu bezeichnen.

In Abhängigkeit von der Dichte der Wohnbebauung, topografischen Gegebenheiten, städtebaulichen/naturräumlichen Barrieren, der Attraktivität der Fußwegetze sowie dem Wettbewerbsumfeld sollte für die einzelfallbezogene Betrachtung jedoch ein an den örtlichen Gegebenheiten orientierter **situativer Nahbereich** abgegrenzt werden. Für Walsrode ist die Darstellung der Gehzeit-Isochronen daher lediglich als erste Einschätzungshilfe zu verstehen. So kann z. B. auch die Ausweisung eines deutlich über den **wohnungsnahen Bereiches** (rd. 10 Minuten Gehzeit) hinausgehenden Nahbereiches in begründeten Ausnahmefällen zielführend sein, um bislang und auch zukünftig dauerhaft nicht optimal fußläufig erreichbare Siedlungslagen (z. B. aufgrund zu geringer Mantelbevölkerung) einzuschließen, die im Einzugsbereich des Vorhabenbetriebs liegen.

In der räumlichen Analyse der Nahversorgungsangebote werden im Folgenden alle strukturprägenden, filialisierten Lebensmittelmärkte dargestellt.

Weitere konzeptionelle Empfehlungen leiten sich aus den **quantitativen und qualitativen Versorgungskriterien** ab, die u. a. folgende Aspekte berücksichtigen können:

- Verkaufsfläche in m²
- Gesamtstädtische Zentralität
- Verkaufsflächenausstattung (in m² je Einwohner)
- Verkaufsflächenanteile nach Lagebereich (ZVB, sonstige städtebaulich integrierte Lage, städtebaulich nicht integrierte Lage)
- Betriebstypenmix

Auch diese Qualitätskriterien wurden bei der Ausweisung von Standorttypen und Entwicklungszielen der Nahversorgung berücksichtigt. So kann z. B. ein Lebensmittelvollsortimenter im Standortverbund mit einem Lebensmitteldiscounter aufgrund der möglichen Komplettierung bzw. Verbesserung des Betriebstypenmixes die Nahversorgungssituation in einem Stadtteil verbessern, obwohl er keinen wesentlichen Beitrag zur Optimierung der (rein) räumlichen Nahversorgung liefert. Ebenso kann die Verlagerung eines Lebensmittelmarktes aus einer städtebaulich nicht integrierten Lage in eine städtebaulich integrierte Lage bei gleichzeitiger (geringer) Verkaufsflächenerweiterung trotz eingeschränkter absatzwirtschaftlicher Entwicklungspotenziale im betrachteten Stadtteil einen positiven Beitrag zur Nahversorgungsstruktur liefern.²⁷

²⁶ Auf Grundlage einer durchschnittlichen Fußgängergeschwindigkeit von 5 km/h.

²⁷ Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der Verkaufsflächenerweiterung und räumlichen Verlagerung sind natürlich trotzdem i. d. R. im Rahmen einer einzelfallbezogenen Verträglichkeitsanalyse zu prüfen.

Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick über das Grundgerüst der derzeitigen strukturprägenden Nahversorgungsstruktur in der Kernstadt Walsrode. Dabei ist eine überwiegend fußläufige Erreichbarkeit in großen Teilbereichen der Kernstadt teilweise sogar über mehrere Versorger gegeben. Gleichzeitig ist in einzelnen Randlagen der Hauptsiedlungsgebiete, wie zum Beispiel im Süd-Westen des Stadtgebiets eine eingeschränkte fußläufige Erreichbarkeit bis hin zu einer fehlenden fußläufig erreichbaren Nahversorgungsmöglichkeit festzustellen. Zudem ist eine Konzentration der größten Lebensmittelmärkte im vollsortimentierten Bereich in den östlichen Bereichen der Kernstadt Walsrode erkennbar. Auch die nördlichen und südlichen Wohnsiedlungsbereichen verfügen über vollsortimentierte Angebotsstrukturen. Der westliche Bereich der Walsroder Kernstadt ist hingegen lediglich über discountorientierte Angebotsstrukturen versorgt. Hier zeigt sich eine Versorgungslücke im vollsortimentierten Bedarfsbereich.

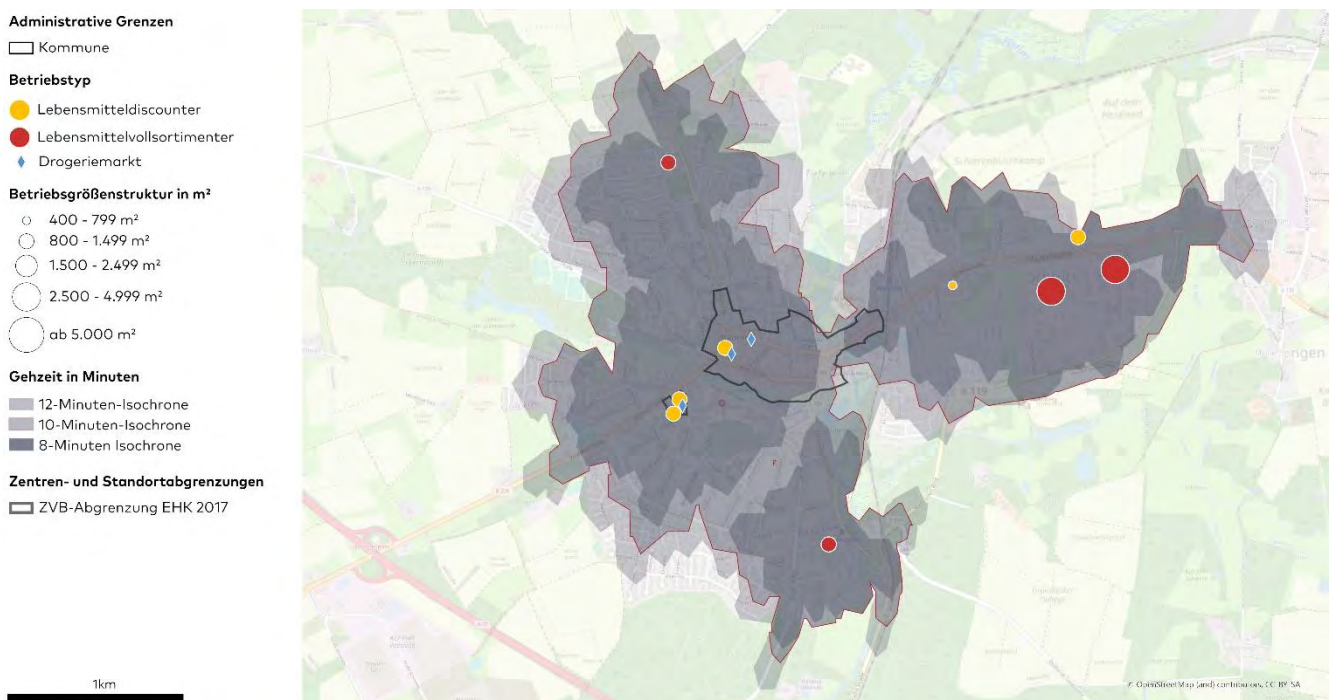


Abbildung 9: Räumliche Nahversorgungssituation von Walsrode

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 01/2022; Kartengrundlage: OpenStreet-Map – veröffentlicht unter ODbL.

Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation im Kongruenzraum des Grundzentrums Bomlitz

Der grundzentrale Kongruenzraum von Bomlitz weist insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 3.200 m² in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. von rd. 400 m² in der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken²⁸ auf, was einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,54 m² je Einwohner (Nahrungs- und Genussmittel) bzw. rd. 0,08 m² je Einwohner (Drogeriewaren) entspricht. Mit diesem quantitativen Ausstattungsniveau liegt der grundzentrale Kongruenzraum Bomlitz im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel über dem

²⁸ Die Warengruppe wird in diesem Kapitel aufgrund der Lesbarkeit im Folgenden mit Drogeriewaren abgekürzt.

Bundesdurchschnitt von rd. 0,41 m² je Einwohner und im Bereich der Drogeriewaren²⁹ im Bundesdurchschnitt von rd. 0,08 m² je Einwohner³⁰.

Tabelle 5 fasst die relevanten Rahmenbedingungen zusammen und schließt mit einer Bewertung der quantitativen und qualitativen Nahversorgungssituation in Form einer Ampel.

Tabelle 6: Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation im Grundzentrum Bomlitz

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Einwohner	5.860					
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche in m²	3.200			400		
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner	0,54			0,08		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	0 % ZVB	100 % siL	0 % niL	0 % ZVB	100 % siL	0 % niL
Betriebstypenmix*	1 x Lebensmittelsupermarkt 2 x Lebensmitteldiscounter 1 x Getränkemarkt 5 x sonstige Lebensmittelgeschäfte			2x Apotheken		
Quantitative Nahversorgungssituation						
Qualitative Nahversorgungssituation						

Quelle: Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 01/2022; Einwohner: Stadt Walsrode (Stand: 31.12.2021); ZVB-Abgrenzung: EHK; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet).

Insgesamt sind im Versorgungsgebiet des Grundzentrums Bomlitz drei strukturprägende Lebensmittelmärkte (VKF > 400 m²) vorhanden. Davon sind zwei Betriebe Lebensmitteldiscounter, bei einem weiteren Betrieb handelt es sich um einen Supermarkt. Ergänzt wird das Angebot an strukturprägenden Märkten durch einen Getränkemarkt. Bedingt durch die vorhandenen Anbieter ist das Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln hinsichtlich des Betriebstypenmixes signifikant durch Lebensmitteldiscounter geprägt. Es bestehen somit qualitative Defizite hinsichtlich des Nahversorgungsangebotes im Versorgungsgebiet des Grundzentrums Bomlitz.

Die Versorgung im Sortimentsbereich Drogeriewaren wird neben den oben genannten Lebensmittelmärkten (hier jedoch nur als Randsortiment) durch zwei Apotheken mit einem entsprechenden Hauptsortiment sichergestellt. Im Grundzentrum Bomlitz sind keine Drogeriefachmärkte angesiedelt. Die Verkaufsflächenausstattung resultiert hier direkt aus den in Bomlitz vorhandenen Anbietern im Sortimentsbereich Drogeriewaren (Apotheke, Randsortimente Lebensmittelmärkte).

Die quantitative Nahversorgungssituation im grundzentralen Kongruenzraum Bomlitz ist insbesondere aus den oben genannten Gründen als leicht überdurchschnittlich zu bewerten. Hingegen ist die qualitative Nahversorgungssituation als überdurchschnittlich discountorientiert zu werten. Empfehlungen zur Sicherung

²⁹ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m²); inkl. Non-Food-Flächen; ohne reine Getränkemarkte.

³⁰ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Erhebungen.

und Weiterentwicklung der quantitativen und qualitativen Nahversorgung finden sich in Kapitel 7.

Räumliche Nahversorgungssituation im Kongruenzraum des Grundzentrums Bomlitz

Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick über das Grundgerüst der derzeitigen strukturprägenden Nahversorgungsstruktur in Bomlitz³¹. Dabei ist eine überwiegend fußläufige Erreichbarkeit nahezu sämtlichen Teilbereichen des Kernortes gegeben. Einzelne Randlagen der Hauptsiedlungsgebiete wie zum Beispiel im Westen oder Osten des Siedlungsgebiets verfügen jedoch nur über eine eingeschränkte fußläufige Erreichbarkeit bis hin zu einer fehlenden fußläufig erreichbaren Nahversorgungsmöglichkeit.



Abbildung 10: Räumliche Nahversorgungssituation im Grundzentrum Bomlitz

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 01/2022; Kartengrundlage: OpenStreet-Map – veröffentlicht unter ODbL.

4.6 ZWISCHENFAZIT

Hinsichtlich der Analyse der gesamstädtischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen sind folgende wesentlichen Erkenntnisse festzuhalten, die im weiteren Verlauf als Grundlage für die Ableitung von konzeptionellen Handlungsansätzen zur Fortentwicklung der Zentren- und Standortstruktur in Walsrode dienen.

Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen

- Die Stadt Walsrode übernimmt als **Mittelzentrum** die Versorgungsfunktion für 31.124 Einwohner im eigenen Stadtgebiet.
- Während die Kernstadt von Walsrode im LROP als Mittelzentrum ausgewiesen ist, übernimmt der Ortsteil Bomlitz grundzentrale Versorgungsfunktionen.

³¹ Ortsteile ohne strukturprägende Nahversorgungsstrukturen sind nicht abgebildet.

- 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.

Gesamtstädtische Nachfragesituation

- Mit einer einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftkennziffer von rd. 107** liegt die Stadt Walsrode deutlich über dem Durchschnitt von Niedersachsen (rd. 99) sowie über dem Bundesdurchschnitt von 100.
- Die Einwohnerzahl im **zugeordneten mittelzentralen Kongruenzraum** umfasst 68.239.

Gesamtstädtische Angebotssituation

- Die Verkaufsflächenausstattung liegt mit rd. 2,25 m² je Einwohner deutlich **über dem Bundesdurchschnitt** von rd. 1,44 m² je Einwohner.
- Die Einzelhandelsbetriebe in Walsrode sind **überwiegend städtebaulich integriert**. Auch in Bezug auf die Verkaufsfläche ist mit rd. 57 % über die Hälfte in städtebaulich integrierten Lagen verortet.
- Das Einzelhandelsangebot in Walsrode ist insgesamt hinsichtlich der Anzahl der Betriebe und der gesamtstädtischen Verkaufsfläche als **angemessen** für ein Mittelzentrum zu bewerten.
- Dies wird durch die **Einzelhandelszentralität** von rd. 0,96 bestätigt, die jedoch je nach Warengruppe differenziert ausfällt.
- In den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken können mit Zentralitäten von rd. 1,18 bzw. rd. 1,38 **deutliche Kaufkraftzuflüsse** aus den umliegenden Regionen festgestellt werden.
- Im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich sind mit einer Einzelhandelszentralität von rd. 0,87 bzw. rd. 0,55 jedoch **deutliche Kaufkraftabflüsse** zu verzeichnen.

Nahversorgungssituation

- Die quantitative Nahversorgungssituation ist in der Stadt Walsrode mit einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,71 m² je Einwohner im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und rd. 0,12 m² je Einwohner im Bereich Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken als überdurchschnittlich und somit **leistungsfähig** zu bezeichnen.
- Die qualitative Nahversorgungssituation ist hinsichtlich der Vielfalt der Betriebsstrukturen (u. a. Verbrauchermärkte, Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Getränkemärkte, Drogeriefachmärkte) als insgesamt **diversifiziert und somit als attraktiv** zu bewerten.
- Hinsichtlich der räumlichen Nahversorgungssituation ist in Walsrode ein **gewisses Optimierungspotenzial** zu erkennen. In einzelnen Randlagen der Hauptsiedlungsgebiete, wie zum Beispiel im Süd-Westen des Stadtgebiets ist eine eingeschränkte fußläufige Erreichbarkeit bis hin zu einer fehlenden

fußläufig erreichbaren Nahversorgungsmöglichkeit festzustellen. Zudem ist eine Konzentration der größten Lebensmittelmärkte im vollsortimentierten Bereich in den östlichen Bereichen der Kernstadt Walsrode erkennbar. Auch die nördlichen und südlichen Wohnsiedlungsbereichen verfügen über vollsortimentierte Angebotsstrukturen. Der westliche Bereich der Walsroder Kernstadt ist hingegen lediglich über discountorientierte Angebotsstrukturen versorgt. Hier zeigt sich eine Versorgungslücke im vollsortimentierten Bedarfsbereich.

- Außerhalb des Hauptsiedlungsbereiches ist zwar keine wohnortnahe Versorgung in einem marktüblichen Lebensmittelmarkt möglich, allerdings verfügt auch keiner der Ortsteile über eine ausreichende Mantelbevölkerung zur Ansiedlung gängiger Betriebstypen.

Handlungsbedarf ergibt sich darüber hinaus für die Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen in Walsrode auf der einen Seite und der Sicherung der Innenstadt als soziale, wirtschaftliche und kulturelle Mitte der Stadt auf der anderen Seite. Der Einzelhandel kann als wesentlicher (jedoch nicht einziger) Frequenzbringer durch eine konsequente und zielführende bauleitplanerische Steuerung seinen Beitrag dazu leisten. Der Anspruch an eine entsprechende konzeptionelle Grundlage steigt dabei weiter. Insbesondere vor dem Hintergrund fortschreitender Konzentrations- und Filialisierungsprozesse, der Nachfolgeproblematik im inhabergeführten Einzelhandel, dem Online-Handel und sich stetig verändernden Konsumverhaltensmustern.

Entsprechende Handlungs- und Lösungsansätze sind in den nachfolgenden Teilbausteinen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes sowohl aus funktionaler als auch aus städtebaulicher Sicht zu erarbeiten.

Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Bevor aufbauend auf die Markt- und Standortanalyse konkrete Instrumente zur konzeptionellen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung vorgestellt werden können, sind zunächst der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen und die daraus resultierenden übergeordneten Entwicklungszielstellungen für Walsrode zu erarbeiten.

5.1 ABSATZWIRTSCHAFTLICHER ENTWICKLUNGSRAHMEN

Die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen (bis 2027). Im Entwicklungsrahmen werden Angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht.

5.1.1 Vorbemerkung zum ermittelten Entwicklungsrahmen

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

- Die absatzwirtschaftliche Betrachtung dient der Ermittlung möglicher Handlungsbedarfe auf Basis zukünftiger Angebots- und nachfrageseitiger Entwicklung. Die Betrachtung liefert keine „sklavische“ Grenze – sie dient vielmehr als Leitplanke für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung.
- Geringe oder fehlende Handlungsbedarfe stellen keinesfalls ein „Entwicklungsverbot“ dar. Insbesondere Entwicklungen im Innenstadtzentrum sind unter Beachtung landesplanerischer Ziele und Grundsätze zu befürworten.
- Werden über diese Handlungsbedarfe hinaus Verkaufsflächen geschaffen, so sind zunächst grundsätzlich erhöhte Umsatzumverteilungen zu erwarten. Die Standortfrage ist in diesem Fall entscheidend. Eine städtebauliche Beurteilung erfolgt einzelfallbezogen.
- Dies impliziert, dass der hier beschriebene Handlungsbedarf im engen Kontext mit den übergeordneten Entwicklungszielstellungen und dem Zentren- und Standortkonzept zu sehen ist. Erst im Kontext des räumlich gefassten Entwicklungsleitbilds kann die Erfüllung der Handlungsbedarfe zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

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

5.1.2 Rahmenbedingungen für die zukünftige Entwicklung

Bei der Herleitung möglicher Handlungsbedarfe für den Walsroder Einzelhandel bis 2027 werden konkret die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft, die Einwohnerentwicklung im Stadtgebiet sowie die Entwicklung der Online-Anteile nach Sortimentsbereichen zugrunde gelegt.

Einwohnerentwicklung im Einzugsgebiet

Zur Untersuchung der zukünftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Walsrode werden Prognosedaten des Landesamtes für Statistik Niedersachsen sowie der Stadt Walsrode zugrunde gelegt. Die Prognosen gehen von einer stagnierenden Einwohnerentwicklung von rd. 0,05 % bis 2027 bzw. einem leichten Bevölkerungswachstum von rd. 3 % bis 2027 für Walsrode und seinem Einzugsgebiet aus. Diese Entwicklung ist zudem mit einer zunehmenden Alterung der Bevölkerung verbunden, was nachfrageseitige Veränderungen mit sich bringt.

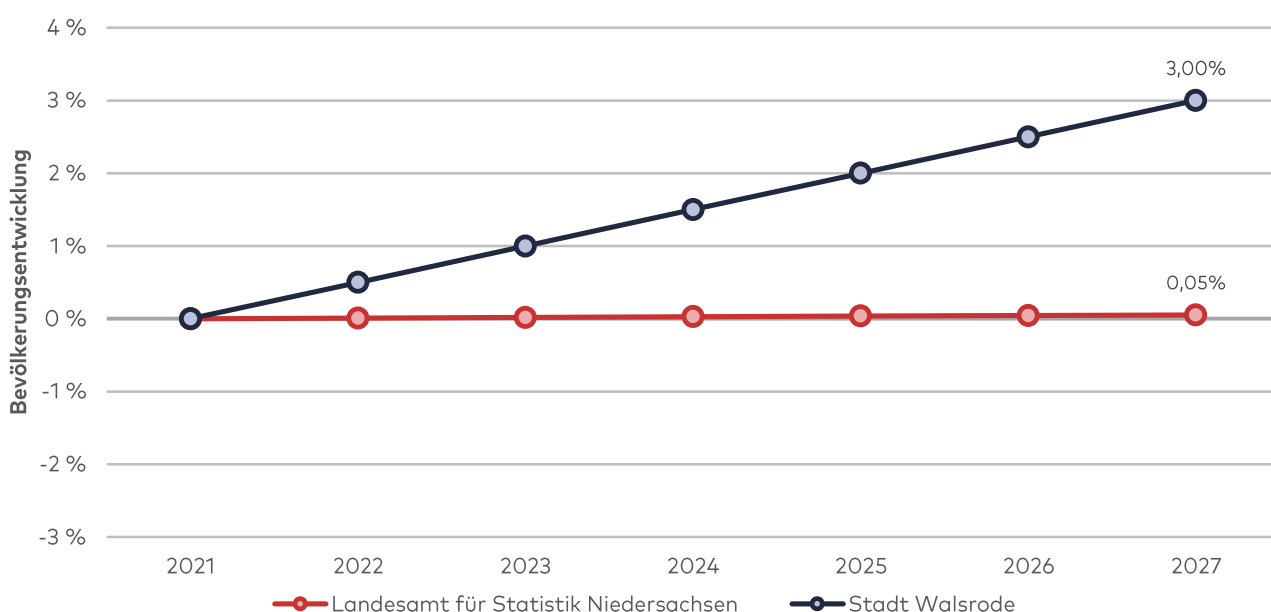


Abbildung 11: Einwohnerprognose für Walsrode

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bevölkerungsvorausberechnung; siehe Legende.

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft

Der Nettoumsatz im Einzelhandel stagnierte zwischen den Jahren 2000 und 2010 bei knapp über 400 Mrd. Euro pro Jahr. Seit etwa 2010 ist ein spürbarer Anstieg der einzelhandelsbezogenen Ausgaben festzustellen, sodass diese im Jahr 2021 bei rd. 587,8 Mrd. Euro lagen. Dies entspricht laut Hochrechnung einem Wachstum von rd. 19 % zwischen 2016 und 2021. Im Gegensatz dazu sind die allgemeinen Konsumausgaben in den letzten fünf Jahren lediglich um rd. 7 % gestiegen. Der Einzelhandelsanteil an den privaten Konsumausgaben lag nach deutlichen Rückgängen in den 2000er Jahren seit 2010 insgesamt relativ stabil bei rd. 31 %. 2020 stieg der Anteil auf rd. 35 % an. Der spürbar gestiegene absolute Einzelhandelsumsatz ist u. a. auf eine höhere Ausgabebereitschaft bei Lebensmitteln und auf das insgesamt positive Konsumklima der letzten Jahre zurückzuführen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der Nettoumsatz im Einzelhandel sowohl den stationären als auch den Online-Einzelhandelsumsatz beschreibt. Die Online-Ausgaben haben sich im gleichen Zeitraum deutlich erhöht (s. u.).

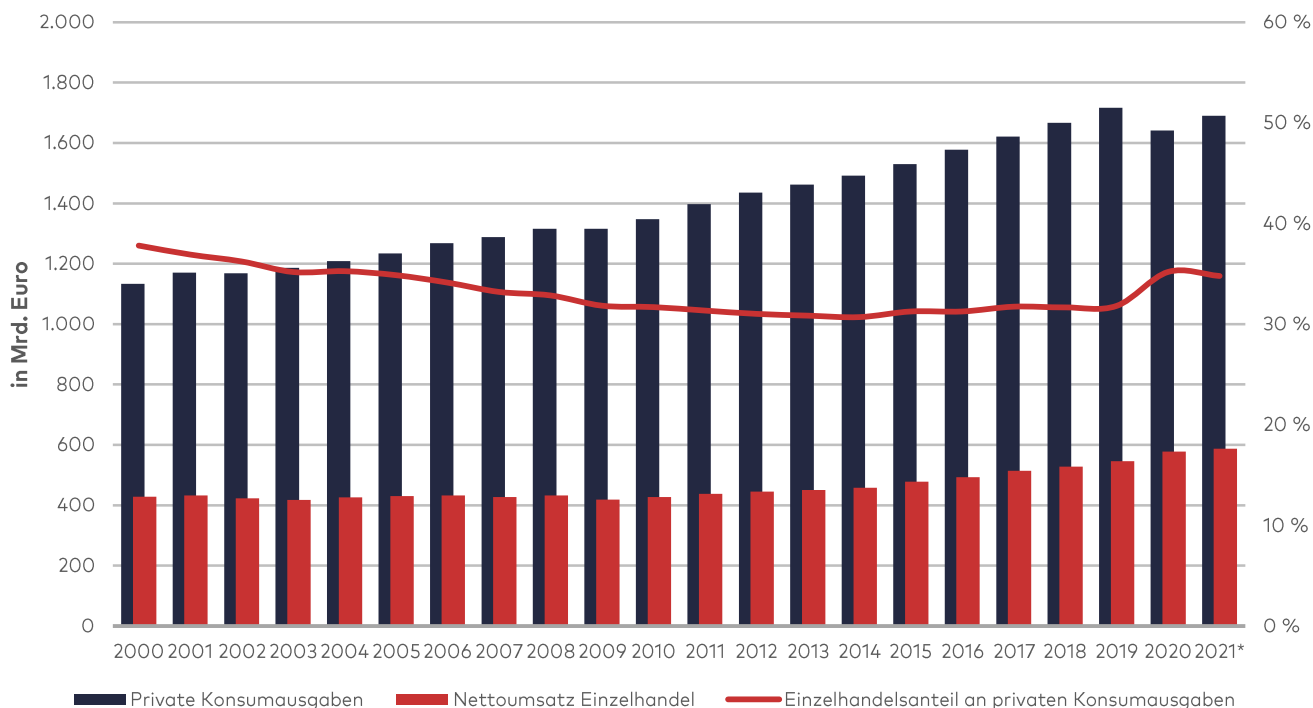


Abbildung 12: Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

In der Summe ist somit eine moderate Steigerung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben zu verzeichnen. Ob dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist angesichts aktueller Unsicherheiten in der Entwicklung des stationären Einzelhandels, insbesondere vor dem Hintergrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie und des Ukraine-Krieges, nicht präzise vorherzusagen. Für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens wird daher für die nächsten Jahre eine insgesamt stagnierende Entwicklung der stationär relevanten Kaufkraft mit sortimentsspezifischen Unterschieden angenommen. Für einzelne Sortimente ergeben sich allerdings deutliche Unterschiede. Während die stationär relevante Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel z. B. in den nächsten Jahren aufgrund der nur moderat zu erwartenden Steigerung des Online-Anteils, der Preisentwicklung sowie dem veränderten Konsumverhalten weiter deutlich ansteigt, ist insbesondere bei innenstadtaffinen Sortimenten (z. B. Bekleidung, Unterhaltungselektronik) von einem weiteren Rückgang der stationär relevanten Kaufkraft (insb. aufgrund des weiter zunehmenden Online-Anteils) auszugehen.

Entwicklung der Flächenproduktivität

Die Verkaufsfläche hat in Deutschland in den letzten Jahrzehnten durch Erweiterungen und Neuansiedelungen stark zugenommen. Aktuell entfallen auf jeden Bundesbürger rd. 1,44 m² Verkaufsfläche.³² Durch den beschriebenen Rückgang der absoluten Zahl der Einzelhandelsbetriebe herrschen immer mehr großflächige Betriebe vor. Die gleichzeitige Stagnation der Umsätze im Einzelhandel hat bis 2013 zu einem Rückgang der durchschnittlichen Flächenproduktivität, d. h. dem Umsatz pro Quadratmeter Verkaufsfläche, geführt (siehe nachfolgende Abbildung). Seit 2013 ist im Saldo ein leichter Anstieg der Flächenproduktivitäten zu

³² vgl. HDE 2018.

beobachten, dieser ist jedoch auf wenige Segmente des Einzelhandels beschränkt (u. a. Lebensmitteleinzelhandel).

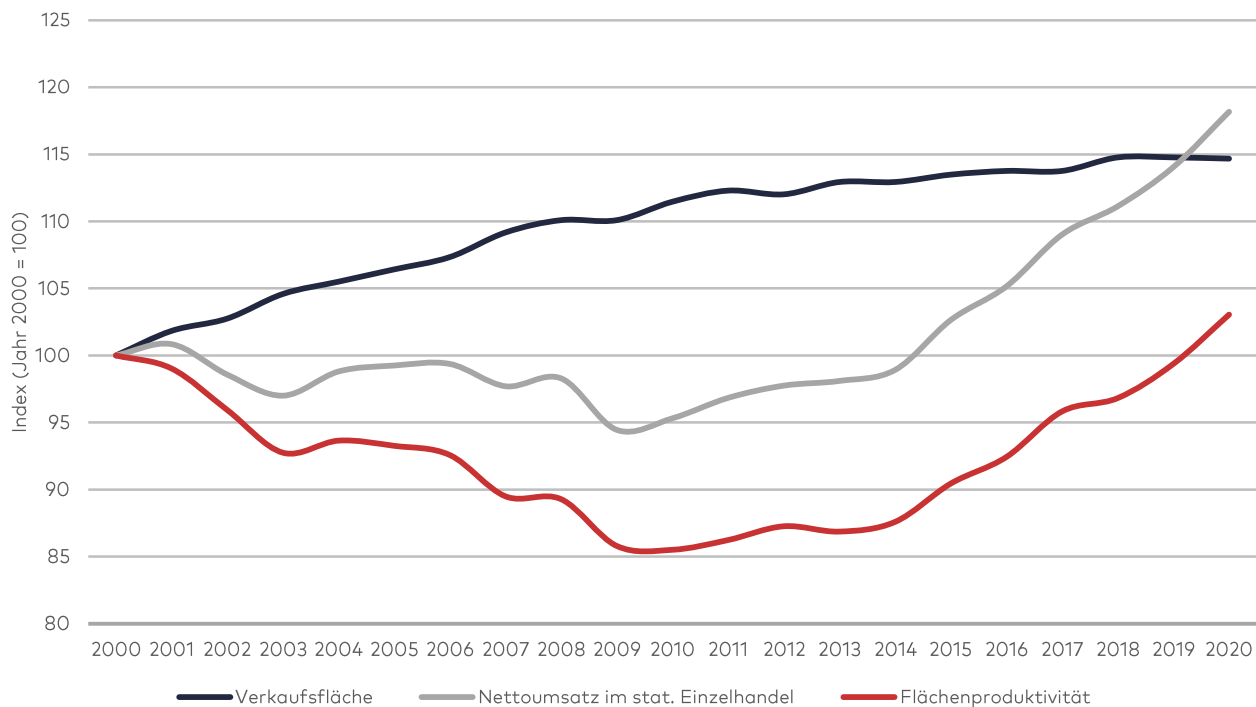


Abbildung 13: Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Inzwischen nehmen die Flächenproduktivitäten deutlich stärker zu. Dies lässt sich einerseits aufsteigende Umsätze im Zuge der guten konjunkturellen Entwicklung in Deutschland zurückführen. Andererseits erwirken auch Preissteigerungen (insb. im Lebensmittelbereich) einen Anstieg des Umsatzes je Quadratmeter.

In Hinblick auf die Entwicklung der Verkaufsfläche in Deutschland ist seit 2007 zunehmend eine Abschwächung des Wachstums bzw. eine Stagnation zu erkennen. Die Gründe hierfür liegen u. a. in dem sukzessive gesättigten Marktniveau, dem erstarkenden Online-Handel und den daraus resultierenden Insolvenzen prägender Einzelhandelskonzerne wie Schlecker, Praktiker, Strauss-Innovation, etc. Expansive Einzelhandelssegmente sind aktuell insbesondere der Lebensmitteleinzelhandel sowie Fachmarktzentren.

Entwicklung des Online-Handels

Eine besondere Herausforderung für den stationären Einzelhandel stellt der Online-Handel dar, dessen Bedeutung in Deutschland im Verlauf der letzten Jahre stetig angewachsen ist. So wird für das Jahr 2022 im Online-Segment ein Einzelhandelsumsatz von rd. 98,4 Mio. Euro (rd. 16,3 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes) prognostiziert. Der Anteil ist sortimentsspezifisch allerdings deutlich unterschiedlich ausgeprägt.

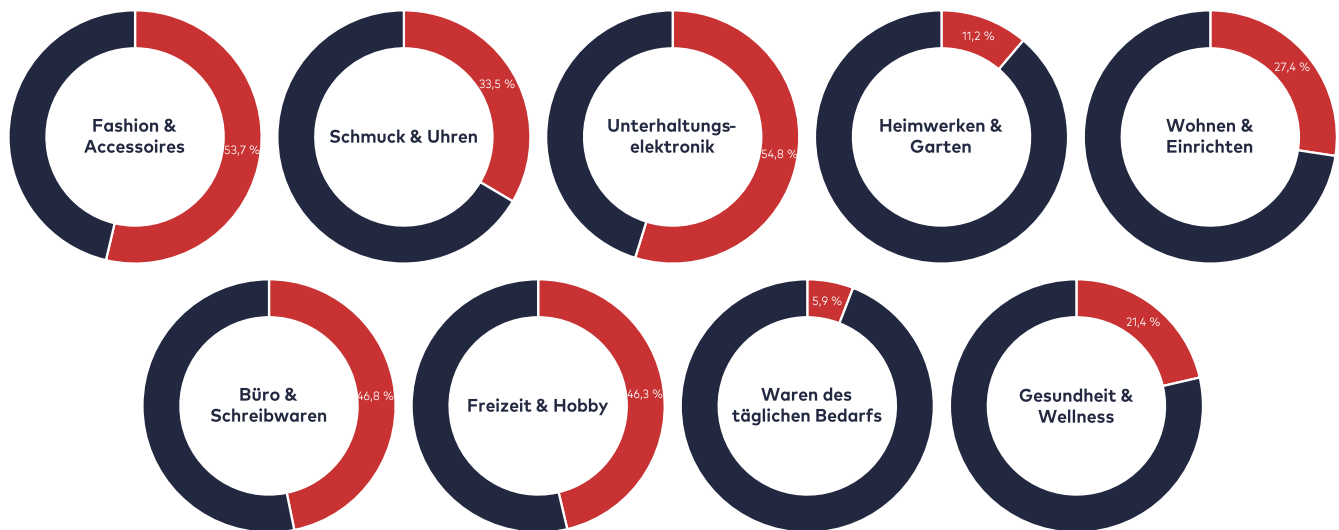


Abbildung 14: Anteil B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2027 (Prognose)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel Daten: Modellierung Stadt + Handel auf Grundlage Online-Monitor 2021.

Der Anteil ist sortimentsspezifisch allerdings deutlich unterschiedlich ausgeprägt. Insbesondere in den Warengruppen Papier/Büro/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte sowie Neue Medien/Unterhaltungselektronik nimmt der Online-Anteil am Gesamtumsatz im Einzelhandel stetig zu. Damit sind vor allem zentrenrelevante Sortimente und im besonderen Maße innerstädtische Leitsortimente betroffen. Aktuell vorliegende Prognosen gehen davon aus, dass der Online-Anteil im Jahr 2027 je nach Sortiment zwischen rd. 5,9 % und rd. 54,8 % liegen wird. Die im Zuge der COVID-19-Pandemie auferlegten Kontaktbeschränkungen und Geschäftsschließungen haben in der Tendenz zu einem deutlichen Wachstumsimpuls des Online-Handels geführt. Damit sind die Annahmen zum Online-Anteil als konservative Annahmen einzuordnen.

Weitere Strukturmerkmale im Einzelhandel

Die Anforderungen an den Standort entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im (zentren- und nahversorgungsrelevanten) Einzelhandel sind neben flächenseitigen (Flächenangebot) und verkehrsseitigen (mikro- und makroräumliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) Aspekten in erster Linie absatzwirtschaftliche Rahmenbedingungen (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Einwohnerentwicklung, Siedlungsstruktur, Zentralität des Ortes). Nicht selten wird auch die Nähe zu weiteren Betrieben des Einzelhandels gesucht, um Kopplungseinkäufe zu ermöglichen. Zudem ist der Einzelhandel zunehmend von nationalen und internationalen Konzernen geprägt. Die Konzentrationstendenzen betreffen im besonderen Maße den Lebensmitteleinzelhandel.

Mögliche sortimentsspezifische Entwicklungsimpulse

Die heutige Einzelhandelszentralität der Stadt Walsrode beträgt rd. 0,96, wobei jedoch sortimentsspezifisch deutliche Unterschiede erkennbar sind. Hieraus erwachsen für einige Warengruppen mögliche Entwicklungsimpulse in Form von Spielräumen zur Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben. Aus

den dargestellten Entwicklungsimpulsen (siehe Abbildung 15) ergeben sich gewisse Entwicklungsimpulse für die Mehrheit der Warengruppen.

Demnach ist für alle Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereiches aus fachgutachterlicher Sicht ein Entwicklungsimpuls von 1,00 stadtentwicklungspolitisch und hinsichtlich des landesplanerischen Versorgungsauftrages für ein Mittelzentrum langfristig plausibel.

Für die Mehrheit der Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches wird ein Entwicklungsimpuls von 1,40 als stadtentwicklungspolitisch und versorgungsstrukturell angemessen erachtet. Die Höhe des Entwicklungsimpulses kann aufgrund des weitläufigen Einzugsgebietes, des dortigen Einwohner- und Kaufkraftpotenzials (vgl. Kap. 4.3) und des landesplanerischen Versorgungsauftrages der Stadt Walsrode als Mittelzentrum als realistische Prognosevariante zugrunde gelegt werden.

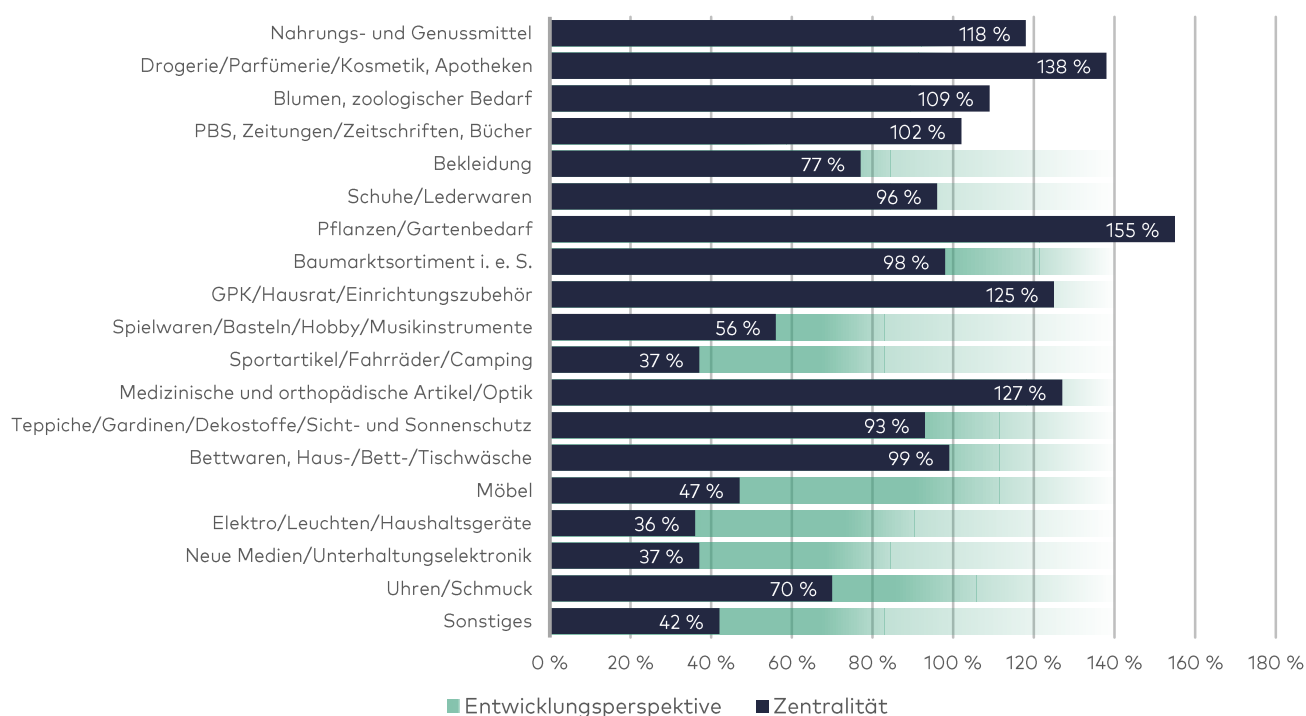


Abbildung 15: Sortimentsspezifische Zentralität und Entwicklungsimpuls

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik.

Für die Stadt Walsrode ergeben sich damit stadtentwicklungspolitisch und versorgungsstrukturell begründbare Spielräume v. a. in den Warengruppen des mittel- und z. T. langfristigen Bedarfsbereichs.

Zusammenfassung der relevanten Rahmenbedingungen

Eine zusammenfassende Übersicht zur Entwicklung der für den ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen zugrunde gelegten Parameter ist Tabelle 7 zu entnehmen.

Tabelle 7: Relevanten Rahmenbedingungen für den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen von Walsrode

Rahmenbedingung	Impuls	Entwicklungsperspektive für die Stadt Walsrode bis 2027
Demografische Entwicklung		Stagnierende bis leicht steigende Einwohnerentwicklung bei zunehmend höherem Anteil älterer Menschen
Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft		moderate Steigerung mit Zunahme des Online-Anteils und sortimentsbezogenen Unterschieden (z. B. periodischer Bedarfsbereich)
Entwicklung der Verkaufsflächenansprüche der Anbieter		leichte Impulse bei Filialisten insbesondere im periodischen Bedarfsbereich
Entwicklung des Online-Handels		konstant steigender Online-Anteil mit deutlichen sortimentspezifischen Unterschieden
Versorgungsstrukturelle und stadtentwicklungspolitische Impulse		sortimentsspezifische Entwicklungspotenziale im Rahmen des den gehobenen Bedarfs umfassenden Versorgungsauftrages

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

5.1.3 Handlungsbedarfe für die Einzelhandelsentwicklung in Walsrode

Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie der möglichen Entwicklungsimpulse ergeben sich für die Stadt Walsrode bis 2027 Spielräume, die in der Tabelle 8 in qualitativer Form dargestellt werden.

Tabelle 8: Entwicklungsprognose für 2027

Warengruppe	Spielräume	Entwicklungsmöglichkeiten & Zielstellung
Nahrungs- und Genussmittel		Insb. qualitativer Ausbau der Nahversorgung und Verbesserung der räumlichen Nahversorgung; Verbesserung der qualitativen Nahversorgungssituation in der westlichen Kernstadt Walsrode sowie im grundzentralen Kongruenzraum Bomlitz
Drogerie, Parfümerie & Kosmetik		sehr gute Angebotsabdeckung insb. durch vorhandene FM-Strukturen, Sicherung und Ergänzung des Angebots durch Fachgeschäfte (mit Priorität im Innenstadtzentrum)
Sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich		geringes Entwicklungspotenzial aufgrund der vorhandenen Bestandsstrukturen, mögliche Ergänzung um Fachgeschäfte
Fashion & Accessoires		Ergänzung um größere Fachgeschäft oder kleinen Fachmarkt
Heimwerken & Garten		Stärkung der Versorgungsfunktion im Bereich Baumarktsortimente, Qualitative Weiterentwicklung im Bereich Pflanzen/Garten
Freizeit & Hobby		Etablierung von größeren Einzelhandelsgeschäften/kleinem Fachmarkt mit den Warengruppen Spielwaren/Basteln/Hobby/ Musikinstrumente und Sportartikel/Fahrräder/Camping
Gesundheit & Wellness		kleinteilige Ergänzung des Angebotes durch auf Best-Ager orientierte Handelskonzepte (insb. bei steigenden Bedarfen im Zuge des demografischen Wandels)
Wohnen & Einrichten		Ergänzung von Angeboten insb. in der Warengruppe Möbel
Elektronik & Haushaltsgeräte		Ergänzung um zwei kleinere oder einen größeren Fachmarkt mit den Warengruppen Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte sowie Neue Medien/Unterhaltungselektronik
Uhren & Schmuck		geringes Entwicklungspotenzial aufgrund der vorhandenen Bestandsstrukturen, mögliche Ergänzung um Fachgeschäfte

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; ■■■ = hoher Handlungsbedarf vorhanden; □□□ = geringer Handlungsbedarf vorhanden.

Die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale verdeutlicht Spielräume in verschiedenen Warengruppen. Die Stadt Walsrode übernimmt als Mittelzentrum auch eine Versorgungsfunktion im Bereich des periodischen Bedarfs. Das Entwicklungspotenzial in den Sortimenten des periodischen Bedarfs ist deutlich begrenzt.

Entwicklungen im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** sollten daher vornehmlich zur bedarfsgerechten Angebotssicherung und Stärkung an stadtentwicklungspolitisch und konzeptionell gewünschten Standorten (insb. zentrale Versorgungsbereiche, Nahversorgungsstandorte) erfolgen. Hierbei sollten insbesondere die qualitative Nahversorgungssituation im grundzentralen Kongruenzraum von Bomlitz sowie die qualitative Verbesserung Nahversorgung der westlichen Kernstadt Walsrode im Fokus stehen (vgl. Empfehlungen Kapitel 7). Die Handlungsbedarfe im Bereich **Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheke** sind aufgrund der aktuellen Ausstattung als gering zu bezeichnen, hier sollte der Erhalt der Drogeriefachmärkte in den zentralen Versorgungsbereichen im Fokus stehen. Das Angebot kann durch qualitativ hochwertige Fachgeschäfte mit Fokus auf den ZVB Innenstadt ergänzt werden.

Auch bei den sonstigen Warengruppen des **kurzfristigen Bedarfsbereiches** ist lediglich ein geringes rechnerisches Verkaufsflächenpotenzial vorhanden.

In den Warengruppen des **mittelfristigen Bedarfsbereiches**, insb. **Fashion & Accessoires** und **Freizeit & Hobby** wird auf Grundlage der absatzwirtschaftlichen Betrachtungen die Ansiedlung von entsprechenden größeren Fachgeschäften bzw. kleineren -märkten für die Sortimente Bekleidung, Schuhe/Lederwaren sowie Spielwaren bzw. Sportartikel empfohlen.

Weitere Potenziale in den Warengruppen des **langfristigen Bedarfsbereiches** ergeben sich insbesondere in der Warengruppe **Elektronik & Haushaltsgeräte**. **Auch hier sollen die bestehenden Strukturen um zwei kleinere bzw. einen größeren Fachmarkt ergänzt werden** und die Ansiedlung dieser spezialisierten Angebotsformate bauleitplanerisch unterstützt werden.

5.2 ÜBERGEORDNETE ENTWICKLUNGSZIELSTELLUNGEN FÜR WALSRODE

Vor dem Hintergrund der Ergebnisse der Markt- und Standortanalyse sollen in Bezug auf die zukünftige Einzelhandelsentwicklung nach Teilräumen differenzierte, übergeordnete Entwicklungszielstellungen verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung angestrebt werden:

1. **Stärkung der Gesamtstadt:** Sicherung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Kernstadt Walsrode im regionalen Kontext durch Ausschöpfung der ermittelten absatzwirtschaftlichen Potenziale. Sicherung und Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion von Bomlitz.
2. **Städtebaulich-funktionale Stärkung der Zentren:** Erhalt und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche im Kontext ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion mit Schwerpunkt auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt bei gleichzeitiger Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die Nahversorgung.

3. **Sicherung und Stärkung der Nahversorgung:** Sicherung, Stärkung und Ergänzung der Nahversorgungsangebote in der Kernstadt an städtebaulich integrierten Standorten, wobei schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche vermieden werden sollen. Etablierung bzw. Sicherung einer ortsteilspezifisch angepassten Nahversorgung in kleineren Ortsteilen.
4. **Bereitstellung ergänzender Standorte:** Bauleitplanerische Vorbereitung von Flächen für den Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (v.a. großflächig). Vermeidung von Verdrängungsprozessen von Gewerbe und Handwerk in Gewerbegebiete durch eine Störung des Bodenpreisgefüges. Gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Zentren vermeiden. Die restriktive Handhabung zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente wird empfohlen.

Abbildung 16 veranschaulicht zusammenfassend die übergeordneten Entwicklungszielstellungen für die Stadt Walsrode.

1. Ziel Stärkung der Gesamtstadt	2. Ziel Stärkung und Weiterentwicklung der Zentren	3. Ziel Sicherung und Stärkung der Nahversorgung	4. Ziel Bereitstellung von ergänzenden Standorten
▪ Erhalt und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion von Walsrode und der grundzentralen Versorgungsfunktion des Grundzentrums Bomlitz ▪ Erhöhung der Einkaufsqualität ▪ Berücksichtigung von absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven ▪ Sicherung der Einzelhandelszentralität	▪ Stärkung und Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche durch Ergänzung und Weiterentwicklung des Angebots sowie Etablierung leistungsfähiger Strukturen im Rahmen der jeweiligen Versorgungsfunktion ▪ Profilierung der Innenstadt als attraktiver, multifunktionaler Besuchsort (auch Bündelung von Angeboten und Nutzungen jenseits des Einzelhandels)	▪ Zur Sicherung einer möglichst fußläufigen Nahversorgung in den zentralen Siedlungsgebieten: Nahversorgungsstandorte sichern, stärken und ergänzen ▪ Ortsteilspezifisch angepasste Nahversorgung in kleineren Ortsteilen ▪ gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Zentren vermeiden	▪ Ergänzung der Zentren durch Sonderstandorte für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem* Hauptsortiment ▪ zentrenrelevante Randsortimente nur im begrenzten Umfang an ergänzenden Standorten zulässig ▪ Bei einer Weiterentwicklung: Ausschluss von mehr als unerheblichen negativen Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstruktur notwendig ▪ Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Abbildung 16: Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Walsrode

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Zwischen diesen jeweils unterschiedlichen Zielen ist nachfolgend ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium zu entwickeln, sodass die Verfolgung des einen Zieles nicht die Umsetzung eines anderen Zieles gefährdet. Vor diesem Hintergrund erfolgt in den nächsten Schritten eine räumliche und inhaltliche Konkretisierung der übergeordneten Entwicklungszielstellungen in Form eines Zentren- und Standortkonzeptes, einer Liste zentrenrelevanter und zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente (Sortimentsliste für Walsrode) sowie in Form von bei Standortfragen anzuwendenden Steuerungsleitsätze.

Aufbauend auf die Markt- und Standortanalyse und abgeleitet aus den Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung werden im Folgenden ein Zentren- und Standortkonzept, eine Liste zentren- und zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente sowie die bei Standortanfragen anzuwendenden Steuerungsleitsätze für die Stadt Walsrode entwickelt.

Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzeptes ist die räumliche und funktionale Festlegung der zu empfehlenden künftigen zentralen Versorgungsbereiche. Die hierbei zugrunde zulegenden Kriterien werden nachfolgend detailliert vorgestellt.

6.1 PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG UND FESTLEGUNGSKRITERIEN VON ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHEN

Die Innenstädte und Ortszentren sowie die Neben- bzw. Stadtteilzentren 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 bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Zentrale Versorgungsbereiche bilden die Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches 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. Darüber hinaus sieht § 5 Abs. 2 BauGB vor, dass im Flächennutzungsplan die Ausstattung des Stadtgebiets mit zentralen Versorgungsbereichen dargestellt werden kann, um Einzelhandelskonzepten als informelles Planungsinstrument stärkeres rechtliches Gewicht zu verleihen. Schließlich ist die hervorgehobene Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche auch als Grundsatz der Raumordnung (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 Satz 3 ROG) eine Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung. Nach dieser Vorschrift sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen.

Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich, je nach Größe und Struktur einer Kommune, ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus einem Innenstadtzentrum, aus Neben- oder Stadtteilzentren sowie bzw. Nahversorgungszentren (siehe Abbildung 17). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtstädtische Standortsystem.

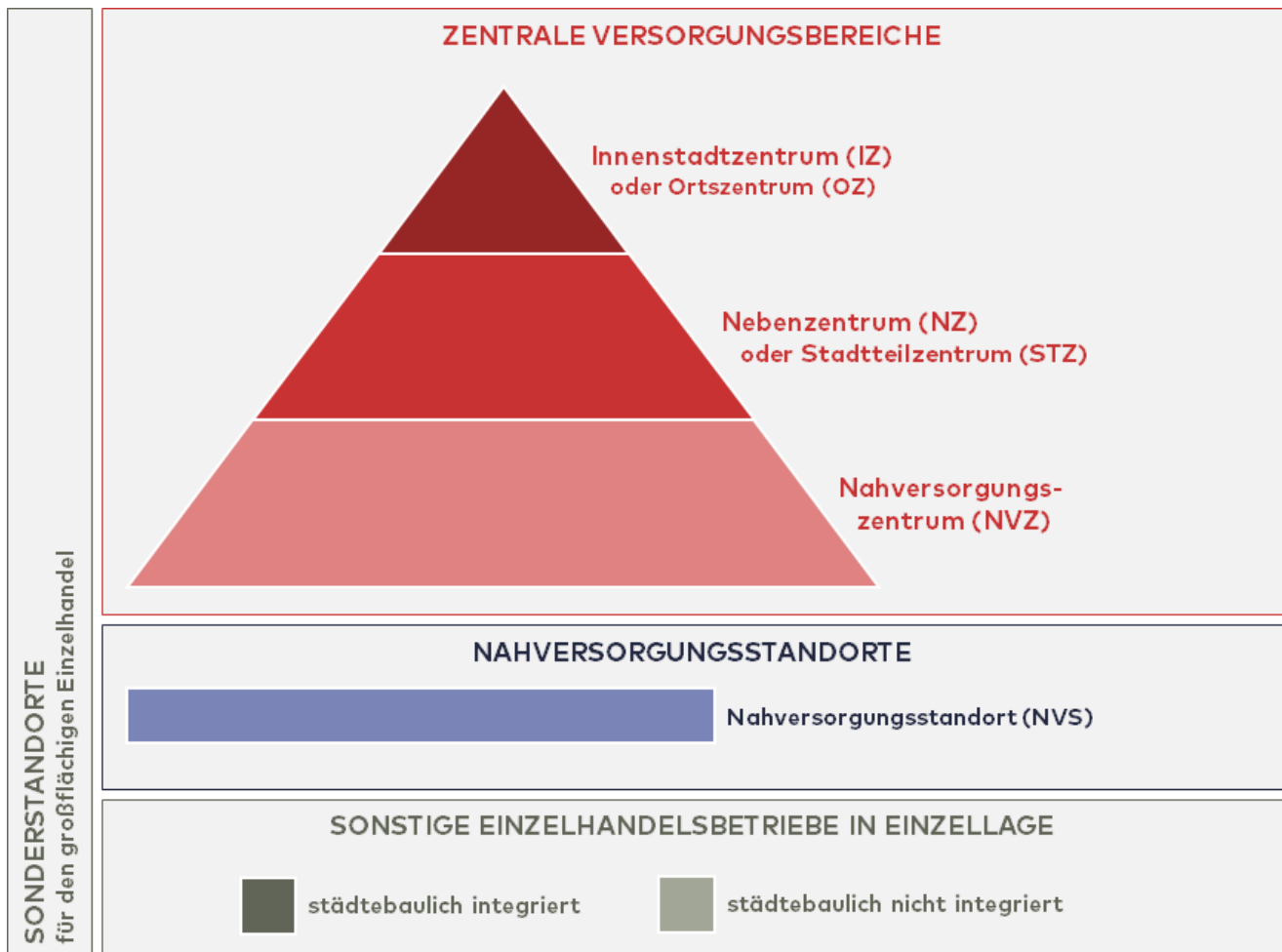


Abbildung 17: Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Die einzelnen Zentren unterscheiden sich hinsichtlich der Tiefe und der Breite der Versorgungsfunktion:³³

1. **Innenstadtzentren** verfügen über einen großen Einzugsbereich (i. d. R. gesamtes Stadtgebiet, ggf. weiteres Umland) und bieten regelmäßig ein breites Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches an.
2. **Stadtteilzentren** verfügen über einen mittleren Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Stadtteile größerer Städte) und bieten regelmäßig ein größeres Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz- und mittelfristigen (ggf. auch langfristigen) Bedarfsbereiches an.
3. **Nahversorgungszentren** verfügen über einen kleinen Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. Zentren).

³³ Vgl. Kuschnerus/Bischopink/Wirth 2018, S. 101.

kleinerer Orte) und bieten ein begrenztes Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurzfristigen (ggf. auch Teilbereiche des mittel- und langfristigen) Bedarfsbereiches an.

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.³⁴

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.³⁵

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 aufgrund 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.³⁶

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.³⁷

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 Gastronomieangebote – geprägt ist.

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung

³⁴ Vgl. Bundestag 2004: Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.

³⁵ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

³⁶ Vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06.

³⁷ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbraucherernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.³⁸

In der Planungspraxis ist die Beurteilung, ob bestimmte Lagen noch als zentrale Versorgungsbereiche mit der Funktion eines Grund- oder Nahversorgungszentrums einzustufen sind, zuweilen überaus anspruchsvoll. Regelmäßig ergeben sich Streitfälle bei zwar städtebaulich integrierten Bereichen mit einer historischen Zentrenfunktion, die aber nur über eine eingeschränkte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus verfügen. Standortbereiche, die nicht über eine ausreichende Größe und ein Spektrum von Waren und Dienstleistungen sowie keinen marktgängigen Lebensmittelmarkt verfügen, können gemäß aktueller Rechtsprechung keine zentrale Versorgungsfunktion in größeren Städten übernehmen und können somit bei fehlender Entwicklungsperspektive (z. B. in Form konkreter Potenzialflächen) nicht als zentraler Versorgungsbereich eingestuft werden.³⁹

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.

Abbildung 18 veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Bestandsstruktur hinausgeht.

³⁸ Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

³⁹ Vgl. OVG NRW Urteil 15. Februar 2012 – AZ: 10 A 1770/09.

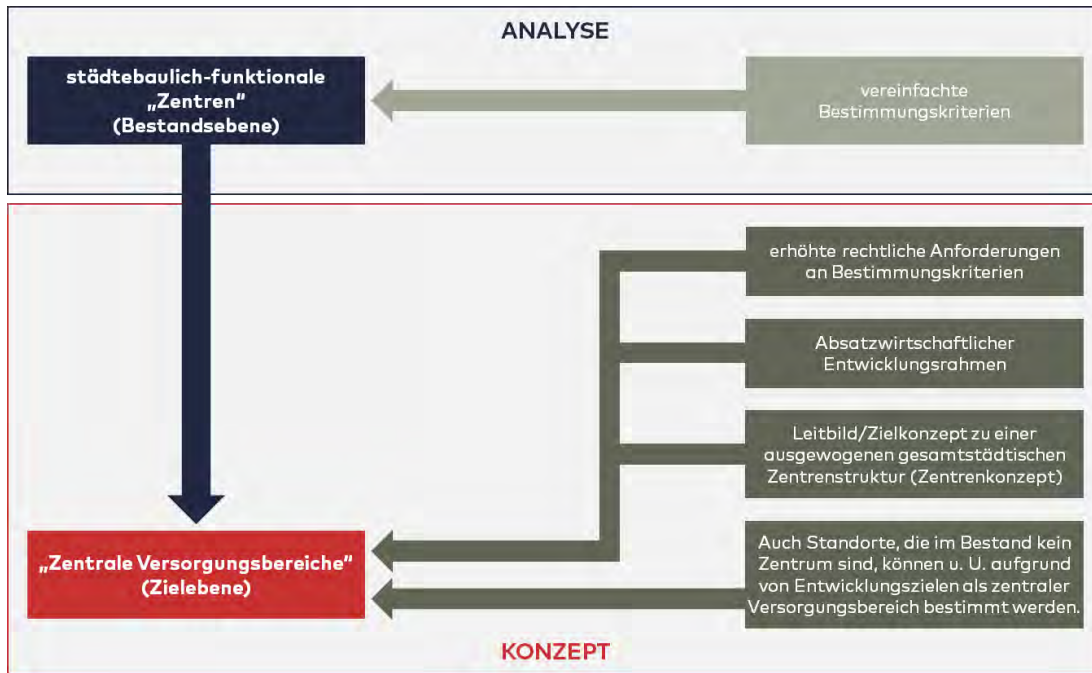


Abbildung 18: Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

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 (u. a. historische Nutzung) 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.

Zur Darstellung der Gesamtattraktivität des zentralen Versorgungsbereiches werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche

Misstände im Zentrum erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.⁴⁰

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 Versorgungsbereiches 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.⁴¹

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 potenzielle, empfohlene Entwicklungsflächen nur angeschnitten werden.

6.2 ZENTRENSTRUKTUR VON WALSRODE

Das Zentrenkonzept für die Stadt Walsrode aus dem Jahr 2017 definiert mit dem Innenstadtzentrum sowie dem Nahversorgungszentrum Verdener Straße insgesamt zwei zentrale Versorgungsbereiche innerhalb des Walsroder Stadtgebietes.

Die bestehenden Zentren aus dem Einzelhandelskonzept 2017 erfüllen die Kriterien der Rechtsprechung an einen zentralen Versorgungsbereich und werden hinsichtlich ihrer Abgrenzung und Funktionszuweisung unverändert fortgeschrieben.

Für einen weiteren Standortbereich wird zunächst eine Analyse durchgeführt, inwieweit dieser im hinreichenden Maße die Kriterien der Rechtsprechung an einen zentralen Versorgungsbereich erfüllen.

Als plakative Darstellungsform der Analyseergebnisse dient eine Ampelsystematik, aus der sich ein Erfüllen bzw. ein Nicht-Erfüllen der einzelnen Kriterien aufzeigen lässt. Folgende Kriterien kommen hierbei zur Anwendung:

⁴⁰ Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG NRW bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG, Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07).

⁴¹ Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

- **Räumliche Integration:** Einstufung, inwieweit ein Standort als städtebaulich integriert (Einbettung in Wohnbebauung bzw. direkter räumlich-funktionaler Bezug zur Wohnbebauung, d. h. er ist in der Regel von mindestens zwei (besser drei) Seiten von Wohnbebauung umgeben und fußläufig erreichbar) oder als städtebaulich nicht integriert (gewerbliche Lage/„Grüne Wiese-Standort“) einzustufen ist.
- **Anzahl der Einzelhandelsbetriebe:** Prüfung inwieweit die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe an einem Standortbereich hinreichend für die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs ist.
- **Mindestens ein größerer Nahversorgungsbetrieb:** Prüfung, ob der bzw. die am Standort vorhandene/n Nahversorgungsbetrieb/e eine Nahversorgungsfunktion übernehmen kann.
- **Versorgungsfunktion:** Prüfung, ob ein Standort eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich (modellhaft 1.000 m fußläufig) hinaus aufweist.
- **Städtebauliches Gewicht:** Einstufung, ob ein Standort hinsichtlich seines Verkaufsflächengewichtes für eine Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich eine hinreichende Ausstattung aufweist.
- **Zentrenergänzende Funktionen (ZEF):** Bewertung und Vielfalt der ZEF (private und öffentliche Dienstleitungen, Gastronomie, Kultur- oder Bildungseinrichtungen) an einem Standortbereich.
- **Entwicklungsmöglichkeiten (Potenzialflächen):** Prüfung, ob ein Standort bei einer aktuell nicht hinreichenden Ausstattung hinsichtlich der Anzahl der Betriebe und städtebaulichem Gewicht weiterentwickelt werden kann.

Für den Standortbereich im Stadtgebiet von Walsrode, das Ortszentrum Benefeld in der eingemeindeten Gemeinde Bomlitz, wurde folgende Bewertung vorgenommen:

Tabelle 9: Bewertung des zu prüfenden Standortbereiches (Bestand)

Standortbereich	Räumliche Integration	Anzahl der Einzelhandelsbetriebe	Mind. ein größerer NV-Betrieb	Versorgungsfunktion	Städtebauliches Gewicht	ZEF	Entwicklungsmöglichkeiten (Potenzialflächen)	Fazit
Ortszentrum Benefeld								

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Hierbei zeigt sich, dass der Standortbereich Ortszentrum Benefeld die rechtlichen Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich in seiner Bestandssituation nur bedingt im hinreichenden Maße erfüllt. Jedoch besteht am Standortbereich eine größere Potenzialfläche, die Entwicklungsmöglichkeiten für den Standortbereich bietet. Der Standortbereich wird somit als **perspektivischer ZVB Ortszentrum Benefeld** betrachtet.

Darüber hinaus lassen zwar mehrere andere Standorte gewisse Funktionsbündelungen und eine aus Einzelhandelssicht zu bewertende Agglomeration erkennen, diese weisen jedoch nicht hinreichend die genannten erforderlichen Merkmale für zentrale Versorgungsbereiche auf. Insbesondere sind bei solchen Agglomerationen der Grad der Nutzungsmischung, die städtebauliche Dichte und die damit ver-

bundene Vitalität auch hinsichtlich ergänzender Zentrenfunktionen (z. B. Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen) nicht ausreichend ausgeprägt. Von dieser Bewertung unberührt bleibt die Tatsache, dass solche Standorte durchaus gewisse Versorgungsfunktionen übernehmen können und sollten – etwa Versorgungsfunktionen für den unmittelbaren Nahbereich. Im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes werden weitere Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche identifiziert (siehe Kapitel 7).

Für die zentralen Versorgungsbereiche wurde ein idealtypischer Ausstattungskatalog entwickelt, der bei zukünftigen Entwicklungsmaßnahmen als Zielkriterium Beachtung finden sollte. Für das Innenstadtzentrum sind sämtliche der nachfolgenden Ausstattungsmerkmale von besonderer Relevanz. Für die Nahversorgungszentren finden sich Ausstattungsmerkmale im nachfolgenden Katalog wieder. Die Ausstattungsmerkmale sind nach unterschiedlichen Aspekten (Einzelhandelsausstattung, zentrenergänzende Funktionen, Städtebau/ Gestaltung, Erreichbarkeit) eingestuft worden.

Tabelle 10: Idealtypischer Ausstattungskatalog für zentrale Versorgungsbereiche (Einzelhandelsausstattung)

Einzelhandelsausstattung	Ort-/Nahversorgungszentrum
Strukturprägender Lebensmittelmarkt	■ ■
Vollumfängliches Lebensmittelangebot	■ □
Drogeriefachmarkt	□ □
Ergänzende Betriebe des Lebensmittelhandwerks	■ ■
Weitere Sortimente der kurzfristigen Bedarfsstufe	■ ■
Sortimentsbereiche der mittelfristigen Bedarfsstufe	■ □
Sortimentsbereiche der langfristigen Bedarfsstufe	□ □

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; ■■ = notwendig; ■ □ = optimale Ausstattung; □ □ = i. d. R. keine Bedeutung für den Zentrentyp

Tabelle 11: Idealtypischer Ausstattungskatalog für zentrale Versorgungsbereiche (zentrenergänzende Funktionen)

Zentrenergänzende Funktionen	Orts-/Nahversorgungszentrum
Imbissorientierte Gastronomieangebote	■ ■
Höherwertige Gastronomieangebote mit Freisitzen (Café, Restaurant)	■ □
Medizinische Angebote (Arztpraxen und weitere Angebote)	■ ■
Banken	■ □
Weitere einzelhandelsnahe Dienstleistungen (z. B. Friseur, Reinigung)	■ ■
Öffentliche Einrichtungen	■ □
Packstation/Post	■ □
Spielgeräte/Spielplatz für Kinder	■ □
Elektro-Tankstelle	■ □

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; ■■ = notwendig; ■ □ = optimale Ausstattung; □ □ = i. d. R. keine Bedeutung für den Zentrentyp

Tabelle 12: Idealtypischer Ausstattungskatalog für zentrale Versorgungsbereiche (Städtebau/Gestaltung)

Städtebau/Gestaltung	Orts-/Nahversorgungszentrum
Städtebaulich integrierte Lage	■ ■
Ansprechende städtebauliche Gestaltung	■ ■
Angenehme Aufenthaltsqualität und Einkaufsatmosphäre	■ ■
Barrierefreie Gestaltung	■ ■

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; ■■ = notwendig; ■ □ = optimale Ausstattung; □ □ = i. d. R. keine Bedeutung für den Zentrentyp

Tabelle 13: Idealtypischer Ausstattungskatalog für zentrale Versorgungsbereiche (Erreichbarkeit)

Erreichbarkeit	Orts-/Nahversorgungszentrum
Stellplatzanlagen standortspezifisch bemessen	■ ■
Gute fußläufige Erreichbarkeit	■ ■
Fahrradfreundliche Erreichbarkeit und Stellplatzmöglichkeiten	■ ■
Gute MIV-Anbindung (Erschließungsstraße 1. Priorität)	■ ■
Gute ÖPNV-Anbindung (Qualität und Quantität)	■ ■

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; ■■ = notwendig; ■ □ = optimale Ausstattung; □ □ = i. d. R. keine Bedeutung für den Zentrentyp

6.2.1 Innenstadtzentrum Walsrode

Das Innenstadtzentrum Walsrode ist hinsichtlich der Ausdehnung der größte zusammenhängende, städtebaulich integrierte Geschäftsbereich der Stadt Walsrode. Dieser weist städtebauliche Zentrenmerkmale wie z. B. eine gewisse städtebauliche Dichte, Nutzungsmischung und urbanes Leben auf.

Die Festlegungsempfehlung orientiert sich an der im Einzelhandelskonzept 2017 festgelegten Abgrenzung, welche sich auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen sowie der Entwicklungsziele im Einzelnen als sachgerecht darstellt und somit fortgeschrieben wird.



Abbildung 19: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum Walsrode

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 01/2022; Kartengrundlage: Stadt Walsrode.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Einzelhandelsstruktur im Innenstadtzentrum Walsrode nach der räumlichen Zentrenabgrenzung dar:

Tabelle 14: Einzelhandelsstrukturelle Kenndaten ZVB Innenstadtzentrum Walsrode

Einzelhandelsstruktur	2017	2022
Anzahl der Betriebe	101	88 (-13 %)
Anzahl der Betriebe anteilig bezogen auf Gesamtstadt	56 %	48 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	18.300	16.600 (-9 %)
Gesamtverkaufsfläche anteilig bezogen auf Gesamtstadt	k. A.	24 %
Anzahl der Leerstände (Leerstandsquote in %)	26 (21 %)	18 (17 %)
Zentrenergänzende Funktionen	148	153

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 01/2022; VKF auf 100 m² gerundet

Im ZVB Innenstadtzentrum ist im Vergleich zu 2017 ein Rückgang der Betriebe und der Verkaufsfläche zu beobachten, wobei der Rückgang der Betriebszahlen etwas stärker ausgeprägt ist. Das Innenstadtzentrum bleibt damit in Hinblick auf die Betriebe der größte Standortbereich in der Stadt Walsrode. Bei den Leerständen ist ein leichter Rückgang zu erkennen, wohingegen im Bereich der zentrenergänzenden Funktionen ein leichter Anstieg zu erkennen ist. Zur perspektivischen Stärkung und Weiterentwicklung der Innenstadt werden im Folgenden Entwicklungsempfehlungen aufgezeigt.

Überlegungen zur Stärkung der Innenstadt

■ Stärkung der Multifunktionalität der Innenstadt

Stärkerer Fokus auf Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung, Kunst, Kultur etc.. Für nicht mehr aktivierbare Leerstände ist auch eine Wohnnutzung im Bereich der Innenstadt denkbar.

- **Digitale Sichtbarkeit der Innenstadt stärken**
Die digitale Sichtbarkeit von Einzelhandel, gastronomischen Betrieben und Dienstleistern sollte noch stärker digital einsehbar sein. Hier ist eine übersichtliche und einheitliche, gemeinsame Darstellung, insb. für Besucher und Touristen, sinnvoll. Die Walsrode App bietet hier bereits Möglichkeiten, an die es anzuknüpfen gilt.
- **Erhöhung der Aufenthaltsqualität**
Eine attraktive Innenstadt bietet auch immer eine hohe Aufenthaltsqualität. Dies kann bspw. durch attraktive Bepflanzungen, Grünflächen, modernes Sitzmobiliar etc. unterstützt werden. Mit dem Grünen Band Walsrode im Bereich zwischen Moorstraße und Langestraße ist bereits ein bedeutender Meilenstein in Planung.
- **Zielgerechte Profilierung der funktionalen und städtebaulichen Qualität der Innenstadt**
Erarbeitung von Profilierungsempfehlungen für Funktionsstruktur, Angebotssportfolie, Nutzungsqualitäten, Stadtraumqualitäten, Erreichbarkeit/Lesbarkeit oder Immobilienqualitäten.
- **Stärkere Ausrichtung auf die „Visitor-Journey“**
Definition einer zukünftigen Visitor Journey für die relevanten Zielgruppen des Innenstadtzentrums Walsrode.
- **Weitere Erhöhung der Einzelhandelsqualität**
Erhöhung der Einzelhandelsqualität durch Qualifizierung des Bestandes, z. B. in Form von Weiterbildungsangeboten für Gewerbetreibende oder eine Service-Offensive. Zudem gezielte Ansprache qualitativ hochwertiger Nutzungen, z. b. durch das Citymanagement.
- **Weitere Qualifizierung von Standortmerkmalen und des „USP“**
Gerade vor dem Hintergrund des wachsenden Onlinehandels wird eine Innenstadt mit Charakter und Persönlichkeit immer wichtiger. Hier gilt es Standortmerkmale zu qualifizieren und den „USP“ des Walsroder Innenstadtzentrums noch stärker herauszustellen (vgl. Exkurs).
- **Herausarbeitung der Vielfalt von Lagequalitäten**
Das Innenstadtzentrum ist kein homogener Standortbereich. Vielmehr gliedert es sich in viele verschiedene Lagebereiche, die über unterschiedliche Lagequalitäten verfügen. Diese sollten herausgearbeitet und gestärkt werden, um die unterschiedlichen Charakteristika zu betonen.
- **Stärkerer Fokus auf Erlebnisfähigkeit der Innenstadt**
Der Erlebniseinkauf spielt insb. beim klassischen „Einkaufsbummel“ eine immer wichtigere Rolle. Der Einkauf wird dabei emotional aufgeladen und mit anderen Aktivitäten, wie bspw. einem Restaurant oder Café Besuch verbunden.
- **Etablierung einer „Task Force“ Innenstadt**
Gründung eines Netzwerks, um innerstädtische Akteure zu vernetzen, bei dem vorhandene Strukturen als Ansatz dienen können. Mögliche Ziele sind:
 - Veranstaltung eines regelmäßiges Austauschtreffen
 - Schaffung einer agilen Arbeitsgruppe
 - Planung gemeinsamer Aktionen
 - Entwicklung einer digitalen Darstellungsplattform
 Die Aufteilung der Akteure in kleinere Arbeitskreise zu verschiedenen Themenbereichen kann dabei sinnvoll sein. Mögliche Akteure sind:

- Citymanagement,
- Stadtverwaltung ,
- Stadtmarketingverein,
- Gewerbetreibende,
- Initiativen und Vereine,
- Immobilieneigentümer,
- Jugendeinrichtungen,
- Bildungseinrichtungen,
- kirchliche Einrichtungen,
- Kreative/ Kulturschaffende und weitere

Ein Positivbeispiel für eine bereits etablierte Task Force sind die „Stadtmaacher Coburg“. Hier arbeiten Vertreter des City- und Quartiersmanagements, der Wirtschaftsförderung, der Stadt Coburg sowie der städtischen Wohnbaugesellschaft im Rahmen einer festen Projektgruppe und mit festen, eingeplanten Zeitkontingenten zusammen. Instrumente, Methoden und Maßnahmen werden in der Projektgruppe gebündelt und koordiniert.

Exkurs: Prozessuale Innenstadtentwicklung

Die Entwicklung einer zukunftsfähigen Innenstadt ist kein Konzept oder Projekt, sondern ein Prozess – und diesen Ansatz gilt es in Städten zu initiieren (vgl. Abbildung 20). Der Fokus sollte dabei nicht allein auf einer tiefgreifenden Analyse liegen oder Beteiligungsformaten ohne klares Ziel liegen, sondern sowohl auf einer Positionierung der Innenstadt und als auch auf einem möglichst umsetzungsorientierten, praxisnahen Vorgehen. Daher steht eine enge Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung sowie weiteren relevanten lokalen Stakeholdern und die Erarbeitung von umsetzungsorientierten Handlungsempfehlungen klar im Fokus. Eine erfolgreiche Innenstadtentwicklung steht und fällt mit der Qualität der Prozessgestaltung. Darum sollte dieser klar strukturiert werden und trotzdem einen agilen Prozess darstellen – mit modernen Dialog- und Partizipationsformaten, die logisch aufeinander aufbauen. In der nachfolgenden Abbildung ist ein solcher möglicher Prozess zur Stärkung der Walsroder Innenstadt mit seinen Phasen beispielhaft aufbereitet.

So wird in der ersten Phase („**status quo**“) zunächst die Ist-Situation anhand von Ausstattungswerten, Kennzahlen, städtebaulichen Analysen oder bspw. Befragungsergebnissen analysiert. In der darauf aufbauenden zweiten Phase („**Positionierung**“) wird im Schwerpunkt über verschiedene methodische Ansätze und Beteiligungsformate ein Leitbild und eine Positionierungsstrategie für die Innenstadt entwickelt.

In der Phase drei, der „**Profilierung**“ steht die Erarbeitung einer Profilierungsstrategie als „Storyboard“ für die Innenstadtentwicklung im Fokus. Zudem werden die verschiedenen Quartiere einer Innenstadt profiliert sowie Handlungsfelder für die Innenstadt sowie die einzelnen Quartiere abgeleitet.

In der vierten Phase, der sog. „**Operationalisierung**“ wird schließlich ein umsetzungsorientierter Zeit- und Maßnahmenplan erarbeitet. Außerdem geht es an die Umsetzung erster Starter Projekte sowie die Weiterentwicklung langfristiger Schlüsselprojekte.

In Phase fünf, der „**Verstetigung**“, geht es schließlich an die weitere Umsetzung sowie die Verstetigung der in den vorherigen Phasen gebildeten Strukturen (insb. Gründung einer Task-Force).

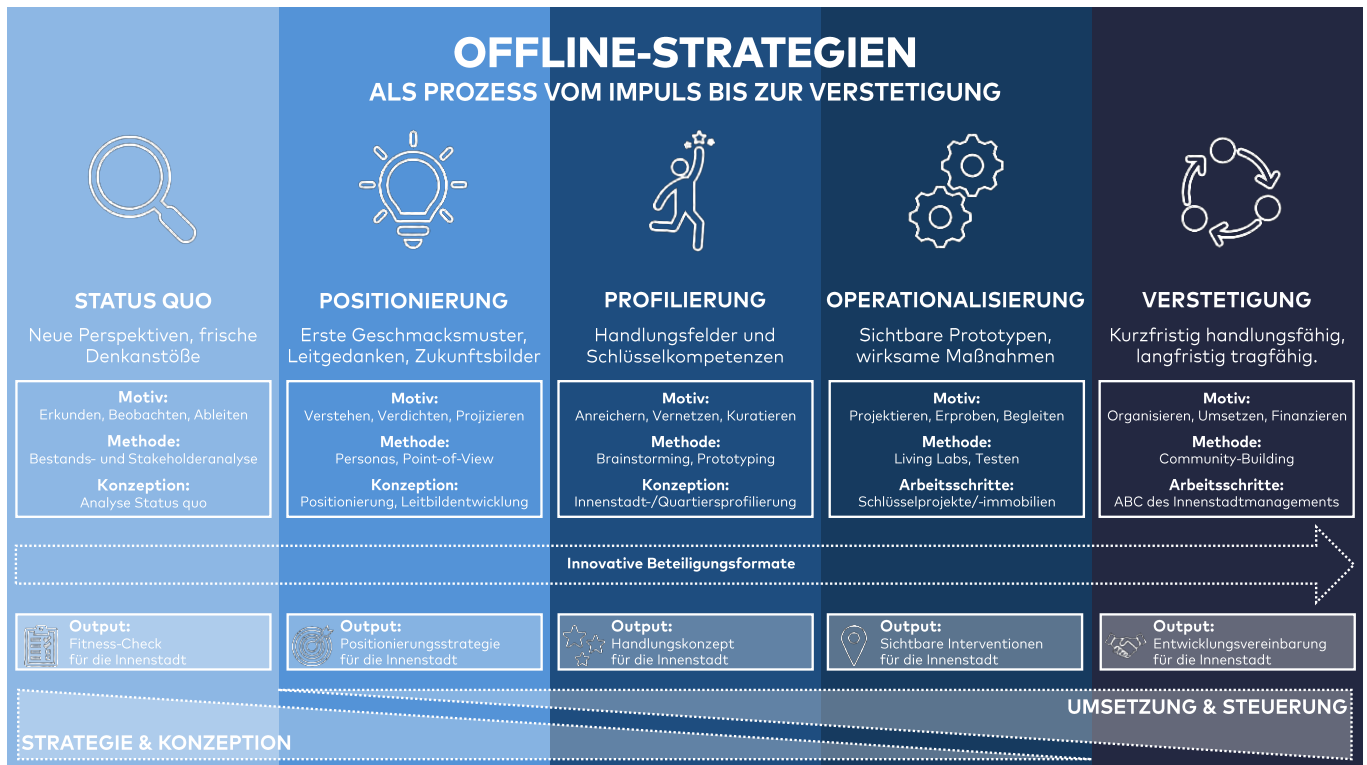


Abbildung 20: Prozessuale Gestaltung eines strategischen Rahmenkonzeptes für die Innenstadtentwicklung

Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel.

6.2.2 Nahversorgungszentrum Verdener Straße

Das Nahversorgungszentrum Verdener Straße ist ein zentraler Versorgungsbe-
 reich im Süden der Kernstadt Walsrode, der eine Versorgungsfunktion primär für
 den kurzfristigen Bedarfsbereich übernimmt. Das Nahversorgungszentrum weist
 dabei städtebauliche Zentrenmerkmale wie z. B. eine gewisse städtebauliche
 Dichte und Nutzungsmischung auf. Das Nahversorgungszentrum Verdener
 Straße übernimmt für das nördliche Stadtgebiet und die unmittelbar angrenzen-
 den Wohnsiedlungslagen eine Versorgungsfunktion für den periodischen Bedarf.
 Die Festlegungsempfehlung entspricht der des Zentrenkonzepts 2017 festgeleg-
 ten Abgrenzung, welche sich auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standort-
 merkmale und Nutzungsstrukturen sowie der Entwicklungsziele im Einzelnen als
 sachgerecht darstellt und somit fortgeschrieben wird.



Abbildung 21: Räumliche Abgrenzung Nahversorgungszentrum Verdener Straße

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 01/2022; Kartengrundlage: Stadt Wals

Die nachfolgende Tabelle stellt die Einzelhandelsstruktur im Nahversorgungszentrum Verdener Straße nach der räumlichen Zentrenabgrenzung dar:

Tabelle 15: Einzelhandelsstrukturelle Kenndaten Nahversorgungszentrum Verdener Straße

Einzelhandelsstruktur	2017	2022
Anzahl der Betriebe	5	5
Anzahl der Betriebe anteilig bezogen auf Gesamtstadt	3 %	3 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	2.800	2.800 (0 %)
Gesamtverkaufsfläche anteilig bezogen auf Gesamtstadt	k.A.	4 %
Anzahl der Leerstände (Leerstandsquote in %)	0	0 (0 %)
Zentrenergänzende Funktionen	2	2

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 01/2022; VKF auf 100 m² gerundet.

Im Vergleich zu 2017 ist im Bereich des Nahversorgungszentrum Verdener Straße eine konstante Entwicklung zu konstatieren.

6.2.3 Perspektivisches Ortszentrum Benefeld

Aufgrund der Standortmerkmale soll zukünftig der Standortbereich Ortszentrum Benefeld als perspektivischer zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden.

Das Ortszentrum weist eine Versorgungsfunktion primär für den kurzfristigen Bedarf auf, ergänzt wird diese durch Waren des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs. Der zentrale Versorgungsbereich übernimmt eine Versorgungsfunktion für das Gebiet der einst selbstständigen Gemeinde Bomlitz insb. im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel.

Räumliche Ausprägung

Das Ortszentrum Benefeld erstreckt sich im Ortsteil Benefeld entlang der westlichen Cordinger Straße und umfasst den dort ansässigen Lebensmittelsupermarkt sowie die angrenzenden Nutzungen. Der Lebensmittelsupermarkt ist der einzige Vollsortimenter auf dem Gebiet der eingemeindeten Gemeinde Bomlitz und wirkt somit deutlich über den unmittelbaren Nahbereich hinaus.

Der Standortbereich ist eingebettet in aufgelockerte z. T. mehrgeschossige Wohnbebauung. Im nordöstlichen Bereich befindet sich eine großräumige Potenzialfläche, welche aktuell landwirtschaftlich genutzt wird. Im Bereich des Lebensmittelmarktes weist der Standortbereich ein eher funktionales Erscheinungsbild und eine geringere Aufenthaltsqualität auf. Der Bereich ist durch die direkte Lage an der Cordinger Straße eine optimale verkehrliche Erreichbarkeit per MIV auf, für die Erreichbarkeit mittels ÖPNV befindet sich in zentraler Lage des Standortbereichs die Bushaltestelle Benefeld Combi-Markt, die über die Buslinie 557 im halbstündigen Takt bedient wird. Die fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohnsiedlungsgebieten wird über mehrere Fußwege gewährleistet. Der Bereich verfügt im Bestand über drei Einzelhandelsbetriebe, welche eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.400 m² aufweisen. Zudem sind drei Leerstände in dem in Rede stehenden Bereich vorzufinden. Das Angebot wird arrondiert durch sechs zentrenergänzende Funktionen (vgl. nachfolgende Tabelle).

Tabelle 16: Einzelhandelsstrukturelle Kenndaten im perspektivischen Ortszentrum Benefeld

Einzelhandelsstruktur	2017	2022
Anzahl der Betriebe	k.A.	3
Anzahl der Betriebe anteilig bezogen auf Gesamtstadt	k.A.	1,6 %
Gesamtverkaufsfläche in m ²	k.A.	1.400
Gesamtverkaufsfläche anteilig bezogen auf Gesamtstadt	k.A.	2,2 %
Anzahl der Leerstände (Leerstandsquote in %)	k.A.	3
Zentrenergänzende Funktionen	k.A.	6

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 01/2022; VKF auf 100 m² gerundet.

Da das Angebot im Bestand die Kriterien der Rechtsprechung an einen zentralen Versorgungsbereich nur bedingt im hinreichenden Maße erfüllt (Anzahl der Einzelhandelsbetriebe, städtebauliches Gewicht), sollte das Angebot mittelfristig durch die Erschließung der Potenzialfläche im Nord-Osten des Standortbereichs ergänzt werden.

Es ergibt sich auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen sowie der Entwicklungsziele im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (siehe Kapitel 6.1) begründete Abgrenzung des perspektivischen zentralen Versorgungsbereiches:

- Im Norden und Westen begrenzen die rückwärtigen Grundstücksgrenzen des Fachmarktzentrums um den Combi Markt sowie die nördlich daran anschließende Potenzialfläche den zentralen Versorgungsbereich.

- Die südliche Grenze des ZVB bildet im westlichen Bereich die Cordinger Straße, im östlichen Bereich begrenzen die rückwärtigen Grundstücksgrenzen den zentralen Versorgungsbereich.
- Im Osten wird das Ortszentrum vor allem durch die östliche Grundstücksgrenze der Potenzialfläche begrenzt.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des perspektivischen zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in Abbildung 22 für das Ortszentrum dargestellt.

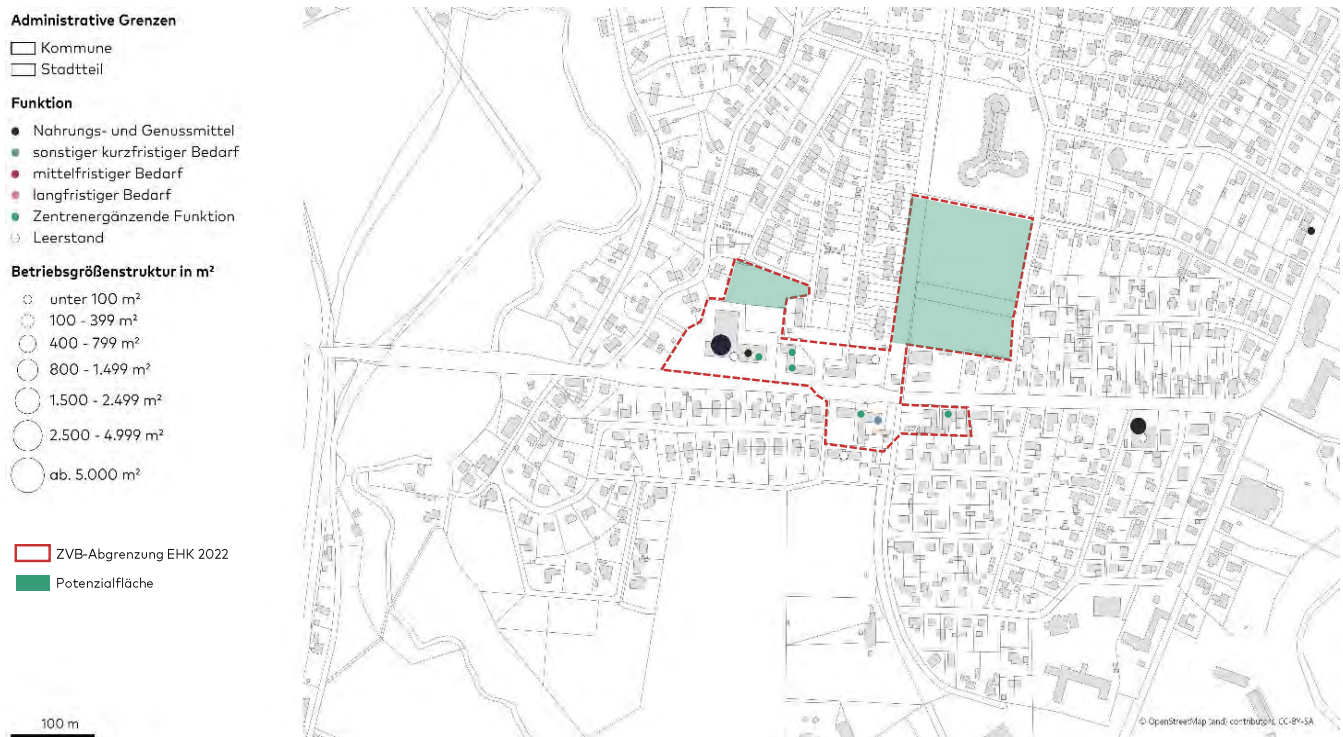


Abbildung 22: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Benefeld

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 01/2022; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel 2022; Kartengrundlage: Stadt Walsrode.

Entwicklungsziele und -empfehlungen

Aufgrund der Versorgungsfunktion des Ortszentrums Benefeld für das Gebiet der ehemals selbstständigen Gemeinde Bomlitz, steht die Sicherung und Stärkung der bestehenden Angebote im zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich im Mittelpunkt. Diese sollen in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Walsrode, die einen Bezug zum Ortszentrum Benefeld aufweisen, berücksichtigt werden. Darüber hinaus sollte zur Stärkung der zentralen Versorgungsfunktion und zur Sicherung der standörtlichen Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung im Rahmen der RROP Fortschreibung geprüft werden, inwieweit der Bereich in Benefeld in die Abgrenzung des zentralen Siedlungsbereiches aufgenommen werden kann.

ENTWICKLUNGEMPFEHLUNGEN ORTSZENTRUM BENEFELD

- Mittelfristig notwendig: Erschließung der Potenzialflächen im Norden und Nord-Osten des Standortbereichs
- Versorgungsfunktion für das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Bomlitz, insb. für den Bereich Nahrungs- und Genussmittel
- Bestandssicherung und Weiterentwicklung der Versorgungsfunktion im periodischen Bedarf

- Fokus auf nahversorgungsrelevante Sortimente, dabei insbesondere bedarfsorientierte Angebotsergänzung
- Arrondierung des standörtlichen Angebotes durch zentrenrelevante Sortimente (kleinflächig)
- Erhalt und qualitative Weiterentwicklung mit zentrenergänzenden Funktionen
- Stärkung des städtebaulich-funktionalen Zusammenhangs innerhalb des Standortbereichs
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität (Sitzgelegenheiten, Begrünung etc.)
- Stärkung des Standort anhand des Ausstattungskataloges

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

7.1 NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

In Walsrode wird die Ausweisung sogenannter Nahversorgungsstandorte geprüft. Dabei handelt es sich um Einzelhandelsstandorte von Lebensmittelmärkten (sowie zum Teil ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben), die eine strukturell bedeutsame Nahversorgungsfunktion übernehmen, aber nicht die Anforderungen der Rechtsprechung an zentrale Versorgungsbereiche erfüllen (siehe dazu auch Kapitel 6.1). Die gezielte Ausweisung solcher Nahversorgungsstandorte und die nähere planerische Befassung mit ihnen tragen begünstigend dazu bei, die Nahversorgung in der Stadt Walsrode dauerhaft zu sichern sowie gezielt und nachfragegerecht weiterzuentwickeln.

Die Prüfung von Nahversorgungsstandorten in diesem Bericht orientiert sich an den Bestandsstrukturen der Stadt Walsrode. Um auch zukünftige, zum Zeitpunkt der Konzeptausarbeitung noch nicht absehbare Standortentwicklungen bewerten zu können, werden im Folgenden die durch das Einzelhandelskonzept vorgegebenen Kriterien für Nahversorgungsstandorte aufgeführt.

KRITERIEN FÜR NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

- **Der Standort muss städtebaulich integriert sein:** Der Standort muss im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zu größeren Gebieten mit Wohnbebauung stehen bzw. soll idealerweise größtenteils von Wohnbebauung umgeben sein. Darüber hinaus soll eine fußläufige Anbindung an die zugeordneten Wohnsiedlungsbereiche vorliegen (z. B. Fußwege, Querungshilfen über stark befahrene Straßen, keine städtebaulichen oder naturräumlichen Barrieren). Bei einer bauleitplanerisch gesicherten Realisation der städtebaulichen Integration gilt dieses Kriterium ebenfalls als erfüllt.
- **Der Standort soll in das Netz des ÖPNV eingebunden sein:** Der Standort soll innerhalb eines 300 m-Radius zu einem regelmäßig frequentierten Haltepunkt des ÖPNV liegen. Mindestens soll sich der Standort innerhalb eines 600 m-Radius zu einem regelmäßig frequentierten Haltepunkt befinden. Von einer regelmäßigen Anbindung kann bei einer mind. einstündigen Taktung über einen Zeitraum von sechs Stunden ausgegangen werden.
- **Der Standort soll nicht zu stark in die Versorgungsfunktion zentraler Versorgungsbereiche eingreifen:** Zentrale Versorgungsbereiche sind die primären Standortbereiche zur Sicherung der Nahversorgung. Nahversorgungsstandorte sichern nachgeordnet die wohnortnahe Versorgung von Siedlungsbereichen, die (auch perspektivisch) nicht ausreichend durch zentrale Versorgungsbereiche versorgt werden. Diese Funktion ist bei einer zu großen Nähe von Nahversorgungsstandorten an zentrale Versorgungsbereiche i. d. R. nicht erfüllt. Darüber hinaus können bei einer zu großen Nähe städtebaulich negative Wechselwirkungen zwischen Betrieben an Nahversorgungsstandorten und Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen nicht ausgeschlossen werden.

- **Der Standort soll wesentlich zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung beitragen:** Das Kriterium ist als erfüllt anzusehen, wenn der Standort die Nahversorgung als Ganzes verbessert bzw. sichert. Dabei muss ein überwiegender Teil folgender Teilkriterien erfüllt sein:
 - Sicherung/Optimierung der **räumlichen Nahversorgung**: Ein nicht unerheblicher Anteil der Bevölkerung im fußläufigen Nahbereich des Standortes soll insb. durch diesen Standort versorgt werden.
 - Sicherung/Optimierung der **quantitativen Nahversorgung**: Der (Vorhaben-)Betrieb am Standort soll zur Verbesserung einer unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung oder Zentralität im Stadtteil beitragen.
 - Sicherung/Optimierung der **qualitativen Nahversorgung**: Der (Vorhaben-)Betrieb am Standort soll zur Verbesserung des Betriebstypenmixes, z. B. bei fehlendem oder nicht marktgängigem Lebensmittelvollsortimenter, bzw. zum Erhalt attraktiver Nahversorgungsstrukturen im Stadtteil beitragen.

Im Folgenden werden die Standortbereiche von vorhandenen oder projektierten Lebensmittelmärkten in Walsrode dargestellt, die die Kriterien an einen Nahversorgungsstandort im hinreichenden Maße (perspektivisch) erfüllen. Mit dem Kaufland (Heinrich-Hertz-Straße) und dem E-Center (Rudolf-Diesel-Straße) erfüllen im Stadtgebiet zwei Lebensmittelmärkte aufgrund mangelnder Integration in Wohnbebauung nicht die Kriterien an einen Nahversorgungsstandort. Der Standortbereich wird im Rahmen des Sonderstandortkonzeptes eingeordnet.

Standort Ebbinger Straße (Rewe)

Der Standort an der Ebbinger Straße befindet sich in einer städtebaulich integrierten Lage. Die Zufahrt mit dem MIV erfolgt über die Ebbinger Straße, daneben existiert eine fußläufige Verbindung zu den westlich angrenzenden Siedlungsbereichen. Für die nördlichen Siedlungslagen übernimmt der Standort eine bedeutende Versorgungsfunktion. Der nächste ÖPNV-Haltepunkt liegt direkt am Standortbereich und liegt damit im empfohlenen Radius von 300 m. Aufgrund der Entfernung zum ZVB Innenstadtzentrum Walsrode (rd. 750 m) sind Wechselwirkungen zu diesem nicht auszuschließen, aufgrund der Angebotsstrukturen beider Standortbereiche jedoch kaum realistisch. Standörtlichen Planvorhaben konnte im Rahmen von Verträglichkeitsgutachten eine Unschädlichkeit gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen attestiert werden. Neben dem Lebensmittelsupermarkt Rewe ist noch ein Bäckerfachgeschäft an diesem Standort angesiedelt.

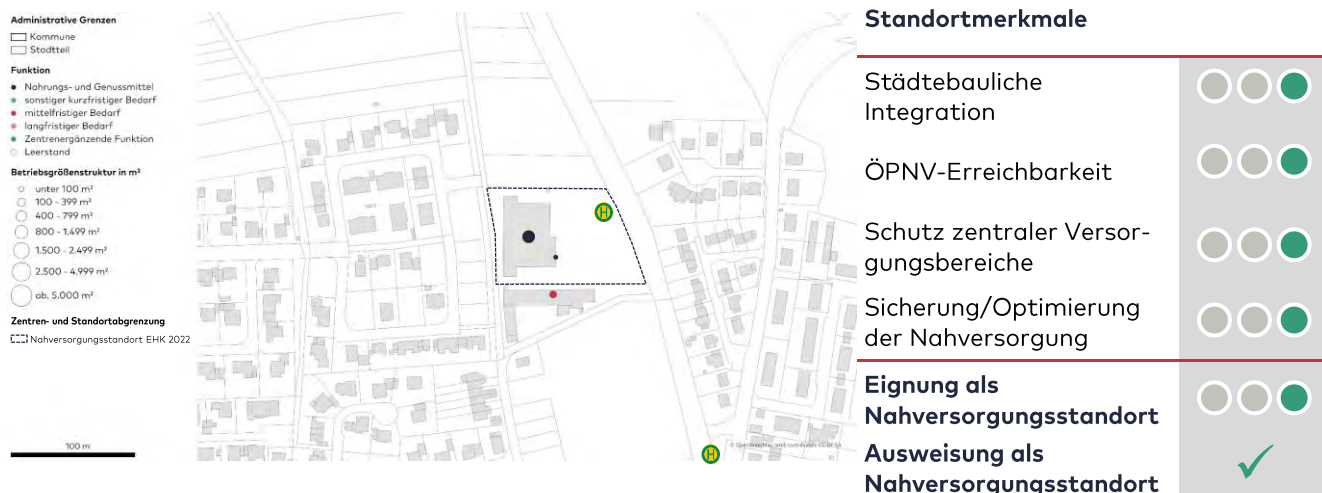


Abbildung 23: Bewertung des Standortes Ebbinger Straße (Rewe)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 01/2022; Kartengrundlage: Stadt Walsrode.

Vor dem Hintergrund der Anforderungen des LROP wird der Standort als Nahversorgungsstandort ausgewiesen. Für den Standortbereich werden folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen ausgesprochen:

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Ausweisung als **Nahversorgungsstandort**
- Sicherung und Weiterentwicklung des standörtlichen Angebotes (Lebensmittelmarkt)
- zurückhaltender Umgang mit weiteren Handelsansiedlungen im nahversorgungsrelevantem Sortimentsbereich; Ansiedlungen wären im Kontext einer grundsätzlichen Weiterentwicklung der Nahversorgungssituation der Stadt zu diskutieren
- keine Ergänzung durch Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment
- Verbesserung der fußläufigen Anbindung der direkt angrenzenden Wohngebiete

Standort Ernst-August-Straße (Rewe)

Der Standort befindet sich an der Ernst-August-Straße befindet sich in einer städtebaulich integrierten Lage, da dieser überwiegend von Wohnbebauung umgeben ist. Als Lebensmittelsupermarkt übernimmt der Standort eine bedeutende Versorgungsfunktion für den vollsortimentierten Bereich für die südöstlichen Siedlungsbereiche der Kernstadt Walsrodes. Der nächstgelegene Bushaltepunkt befindet sich in rd. 200 m Entfernung nördlich des Nahversorgungsstandortes. Aufgrund der Lage des Nahversorgungsstandortes und einer Entfernung von rd. einem Kilometer zum nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich ist nicht zu erwarten, dass der Standort bedeutsame Auswirkungen auf diesen hat.

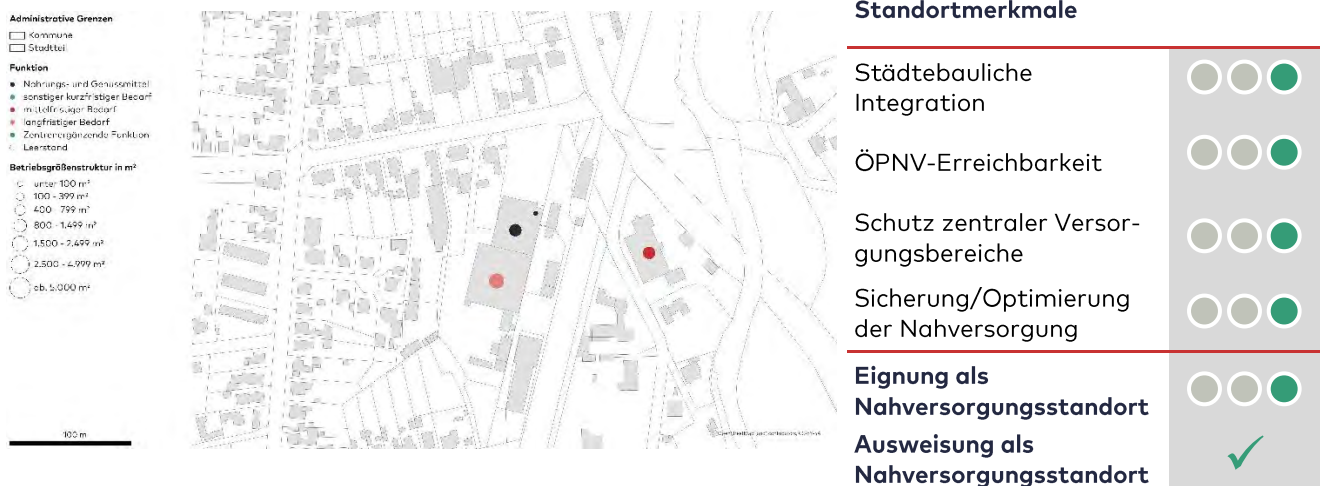


Abbildung 24: Bewertung des Standortes Ernst-August-Straße (Rewe)

Quelle: : Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 01/2022; Kartengrundlage: Stadt Walsrode

Der Standort hat eine deutlich erkennbare Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungslagen, insbesondere in westlicher und nördlicher Richtung. Vor dem Hintergrund der Anforderungen des LROP wird der Standort als Nahversorgungsstandort ausgewiesen. Vor diesem Hintergrund werden folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen ausgesprochen:

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Ausweisung als **Nahversorgungsstandort**
- Sicherung und Weiterentwicklung des standörtlichen Angebotes (Lebensmittelmarkt)
- zurückhaltender Umgang mit weiteren Handelsansiedlungen im nahversorgungsrelevantem Sortimentsbereich; Ansiedlungen wären im Kontext einer grundsätzlichen Weiterentwicklung der Nahversorgungssituation im Süden der Stadt zu diskutieren
- keine Ergänzung durch Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment

Standort Quintusstraße West (Netto)

Der Standort befindet sich im westlichen Bereich der Quintusstraße, ist in alle Richtungen von Wohnbebauung umgeben und befindet sich damit in einer städtebaulich integrierten Lage. Als Lebensmitteldiscounter übernimmt der Standort eine Versorgungsfunktion für den discountierten Bereich für die östlichen Siedlungsbereiche der Kernstadt Walsrode. Die Entfernung zum nächsten ÖPNV-Haltepunkt beträgt rd. 350 m und liegt damit leicht oberhalb des empfohlenen Radius von 300 m. Wechselwirkungen mit dem Lebensmittelmarkt im ZVB Innenstadtzentrum Walsrode sind aufgrund der Entfernung von über einem Kilometer unwahrscheinlich. An dem ausgewiesenen Nahversorgungsstandort sind keine weiteren Einzelhandelsbetriebe lokalisiert.

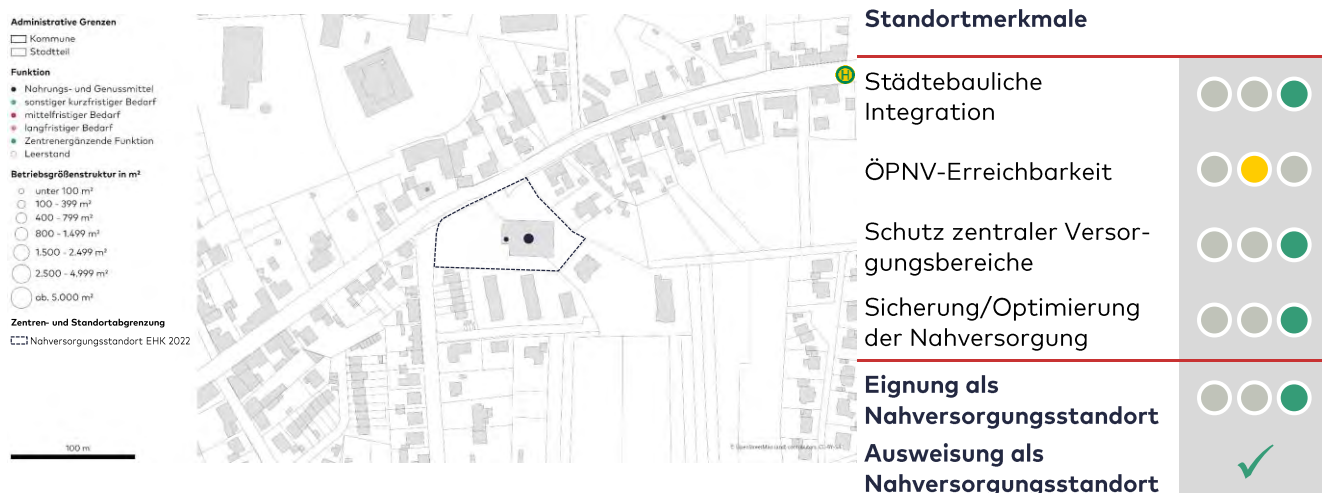


Abbildung 25: Bewertung des Standortes Quintusstraße West (Netto)

Quelle: : Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 01/2022; Kartengrundlage: Stadt Walsrode

Der Standort hat eine deutlich erkennbare Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungslagen, insbesondere in westlicher und südlicher Richtung. Vor dem Hintergrund der Anforderungen des LROP wird der Standort obgleich einer etwas weiteren Entfernung zum nächstgelegenen ÖPNV-Haltepunkt als Nahversorgungsstandort ausgewiesen. Vor diesem Hintergrund werden folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen ausgesprochen:

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Ausweisung als **Nahversorgungsstandort**
- Sicherung und Weiterentwicklung des standörtlichen Angebotes (Lebensmittelmarkt)
- zurückhaltender Umgang mit weiteren Handelsansiedlungen im nahversorgungsrelevantem Sortimentsbereich; Ansiedlungen wären im Kontext einer grundsätzlichen Weiterentwicklung der Nahversorgungssituation der Stadt zu diskutieren
- keine Ergänzung durch Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment
- Attraktivierung der fußläufigen Anbindung an den ÖPNV-Haltepunkt (ggf. auch Verbesserung der ÖPNV-Erreichbarkeit)

Standort Quintusstraße Ost (Lidl)

Der Standort befindet sich im östlichen Bereich der Quintusstraße und ist überwiegend von Wohnbebauung umgeben. Als Lebensmitteldiscounter übernimmt der Standort gemeinsam mit dem Standort im westlichen Bereich der Quintusstraße eine Versorgungsfunktion für den discountierten Bereich für die östlichen Siedlungsbereiche der Kernstadt Walsrode. Der nächste ÖPNV-Haltepunkt befindet sich in direkter Nähe zum Standort. Aufgrund der Lage des Nahversorgungsstandortes und einer fußläufigen Entfernung von mehr als zwei Kilometern zum Lebensmittelmarkt im ZVB Innenstadt ist nicht zu erwarten, dass der Standort bedeutsame Auswirkungen auf diesen hat. Neben dem Lebensmitteldiscounter Lidl sind zurzeit keine weiteren Einzelhandelsbetriebe an diesem Standort angesiedelt.

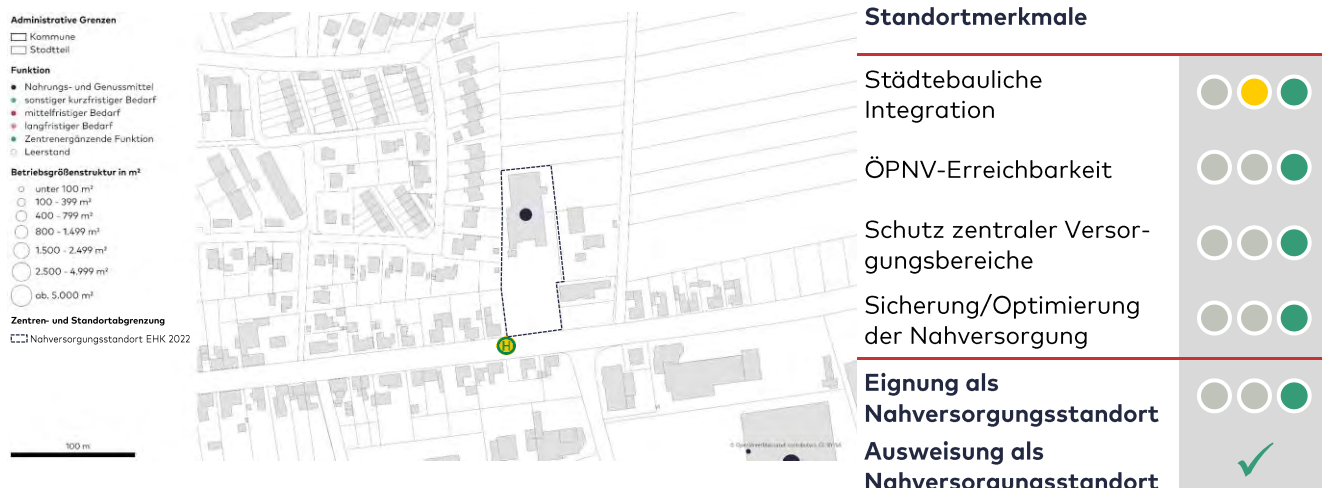


Abbildung 26: Bewertung des Standortes Quintusstraße Ost (Lidl)

Quelle: : Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 01/2022; Kartengrundlage: Stadt Walsrode

Der Standort hat eine deutlich erkennbare Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungslagen, insbesondere in westlicher Richtung. Vor dem Hintergrund der Anforderungen des LROP wird der Standort als Nahversorgungsstandort ausgewiesen. Vor diesem Hintergrund werden folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen ausgesprochen:

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Ausweisung als **Nahversorgungsstandort**
- Sicherung und Weiterentwicklung des standörtlichen Angebotes (Lebensmittelmarkt)
- zurückhaltender Umgang mit weiteren Handelsansiedlungen im nahversorgungsrelevantem Sortimentsbereich; Ansiedlungen wären im Kontext einer grundsätzlichen Weiterentwicklung der Nahversorgungssituation der Stadt zu diskutieren
- keine Ergänzung durch Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment

Standort „Grünenthalstadion“ Verdener Straße (Planstandort Famila)

Der potenzielle Nahversorgungsstandort liegt im westlichen Bereich des Kernstadt Walsrode und grenzt unmittelbar nördlich an die Verdener Straße (B 209) an. Der Standortbereich ist teilweise in Wohnbebauung eingebettet, zudem ist in unmittelbarer westlicher und nördlicher Nachbarschaft des Standortes die Ausweisung weiterer Wohngebiete vorgesehen. Der Standort ist somit perspektivisch, nach Realisierung der genannten Wohnbaupotenziale, als städtebaulich integriert zu bewerten.

Im Bereich der westlichen Kernstadt Walsrodes ist aktuell mit zwei Lebensmittel-discountern eine Discountlastigkeit der Nahversorgungsstruktur festzustellen. Aus diesem Grund wird empfohlen, eine qualitative Aufwertung des dortigen Lebensmittelangebotes zu fokussieren. Da im NVZ Verdener Straße (das überwiegend Versorgungsfunktionen für die westliche Kernstadt übernimmt) sowie in unmittelbar an das NVZ anschließenden Siedlungsbereichen keine Potenzialflächen zur Verfügung stehen, die für eine Ansiedlung eines vollsortimentierten Lebensmittelmarktes geeignet sind, soll im Bereich der westlichen Kernstadt ein potenzieller Nahversorgungsstandort entwickelt werden. Somit übernimmt der Standortbereich perspektivisch eine Versorgungsfunktion für den vollsortimentierten Bereich für die westlichen Kernsiedlungsbereiche. Die Entfernung zum

nächsten ÖPNV-Haltestpunkt beträgt aktuell rd. 700 m und liegt damit oberhalb des empfohlenen Mindestradius von 600 m. In rd. 400 m fußläufiger Entfernung befindet sich zudem eine Haltestelle des Bürgerbusses, diese wird jedoch nur auf Anfrage angefahren. Eine Verbesserung der ÖPNV-Anbindung ist aktuell in Planung.

Der pot. Nahversorgungsstandort liegt rd. 600 m fußläufige Entfernung vom nächsten Lebensmittelmarkt im NVZ Verdener Straße entfernt. Wechselwirkungen mit dem relativ nahegelegenen Nahversorgungszentrum sind aufgrund der Entfernung somit grundsätzlich nicht auszuschließen. Den standörtlichen Planvorhaben konnte jedoch im Rahmen von Verträglichkeitsgutachten eine Unschädlichkeit gegenüber zentralen Versorgungsbereichen sowie der weiteren Nahversorgung attestiert werden. Neben dem Verbrauchermarkt Famila sind am Standort im kurzfristigen Bedarfsbereich ein Bäckereibetrieb und ein Lotto-/Tabak-/Zeitschriftengeschäft geplant.

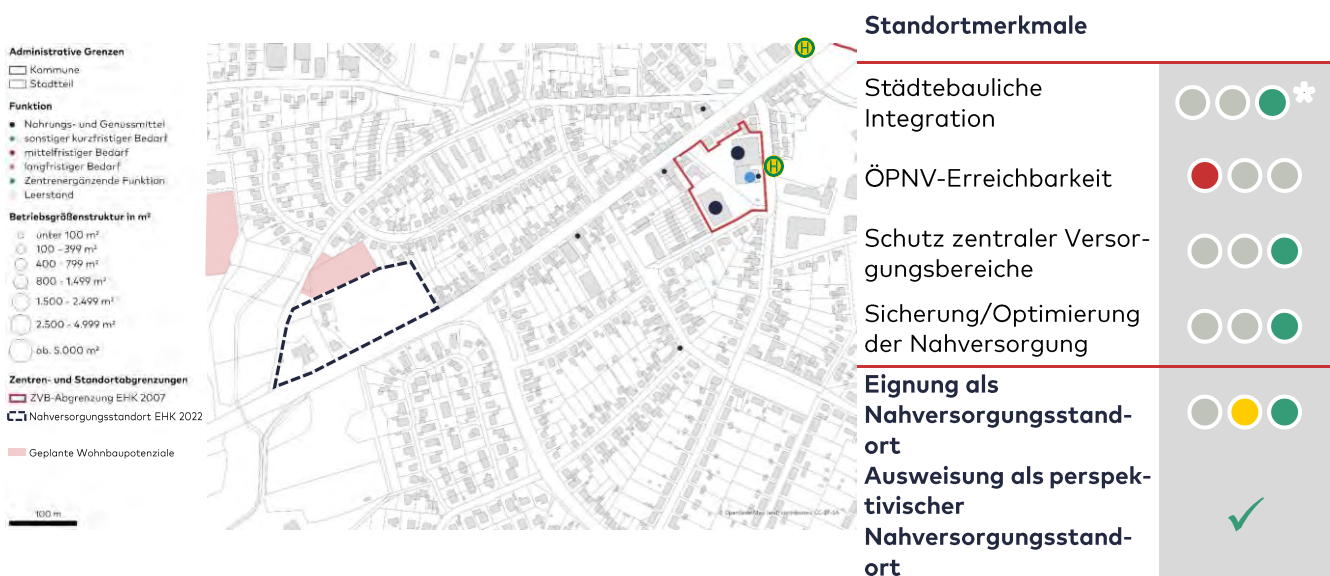


Abbildung 27: Bewertung des Standortes Standort „Grünenthalstadion“ Verdener Straße (Planstandort Famila)

Quelle: : Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 01/2022; Kartengrundlage: Stadt Walsrode, + nach Realisierung geplanter Wohnbaupotenziale:

Der perspektivische Nahversorgungsstandort übernimmt eine deutlich erkennbare Versorgungsfunktion im vollsortimentierten Bedarfsbereich für die umliegenden Siedlungslagen, insbesondere im Bereich der westlichen Kernstadt. Vor dem Hintergrund der Anforderungen des LROP wird der Standort als perspektivischer Nahversorgungsstandort ausgewiesen. Für den Nahversorgungsstandort werden folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen ausgesprochen:

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Ausweisung als **perspektivischer Nahversorgungsstandort**
- 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).

Standort Walsroder Straße Bomlitz (Netto)

Der Standort befindet sich im südöstlichen Bereich vom Bomlitz in Siedlungsrandlage. Der Standortbereich ist teilweise in Wohnbebauung eingebettet, zudem ist in unmittelbarer westlicher und südlicher Nachbarschaft des Standortes die Ausweisung weiterer Wohngebiete vorgesehen. Der Standort ist somit perspektivisch, nach Realisierung der genannten Wohnbaupotenziale, als städtebaulich integriert zu bewerten. Als Lebensmitteldiscounter übernimmt der Standort gemeinsam eine Versorgungsfunktion für den discountierten Bereich für den Ortsteil Bomlitz sowie benachbarte Ortschaften. Der nächste ÖPNV-Haltepunkt befindet sich in rd. 450 m nördlicher Entfernung, die ÖPNV-Anbindung ist somit nicht als optimal zu klassifizieren. Aufgrund der Lage des Nahversorgungsstandortes und einer fußläufigen Entfernung von mehr als zwei Kilometern zum Lebensmittelmarkt im perspektivischen ZVB Ortszentrum Benefeld ist nicht zu erwarten, dass der Standort bedeutsame Auswirkungen auf diesen hat. Neben dem Lebensmitteldiscounter Netto sind zurzeit keine weiteren Einzelhandelsbetriebe an diesem Standort angesiedelt.



Abbildung 29: Bewertung des Standortes Walsroder Straße Bomlitz (Netto)

Quelle: : Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 01/2022; Kartengrundlage: Stadt Walsrode, * nach Realisierung geplanter Wohnbaupotenziale

Der Standort hat eine deutlich erkennbare Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungslagen im Ortsteil Bomlitz. Vor dem Hintergrund der Anforderungen des LROP wird der Standort als Nahversorgungsstandort ausgewiesen. Vor diesem Hintergrund werden folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen ausgesprochen:

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Ausweisung als **Nahversorgungsstandort**
- Sicherung und Weiterentwicklung des standörtlichen Angebotes (Lebensmittelmarkt)
- zurückhaltender Umgang mit weiteren Handelsansiedlungen im nahversorgungsrelevantem Sortimentsbereich (nur deutlich kleinflächige Betriebe, d. h. insbesondere keine Fachmärkte)
- keine Ergänzung durch Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment

Abschließend wird die räumliche Nahversorgungssituation in der Stadt Walsrode zusammenfassend kartographisch dargestellt (vgl. nachfolgende Abbildung).



Abbildung 30: Darstellung der räumlichen Nahversorgungssituation in Walsrode Kernstadt

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 01/2022; Kartengrundlage: Stadt Walsrode und OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

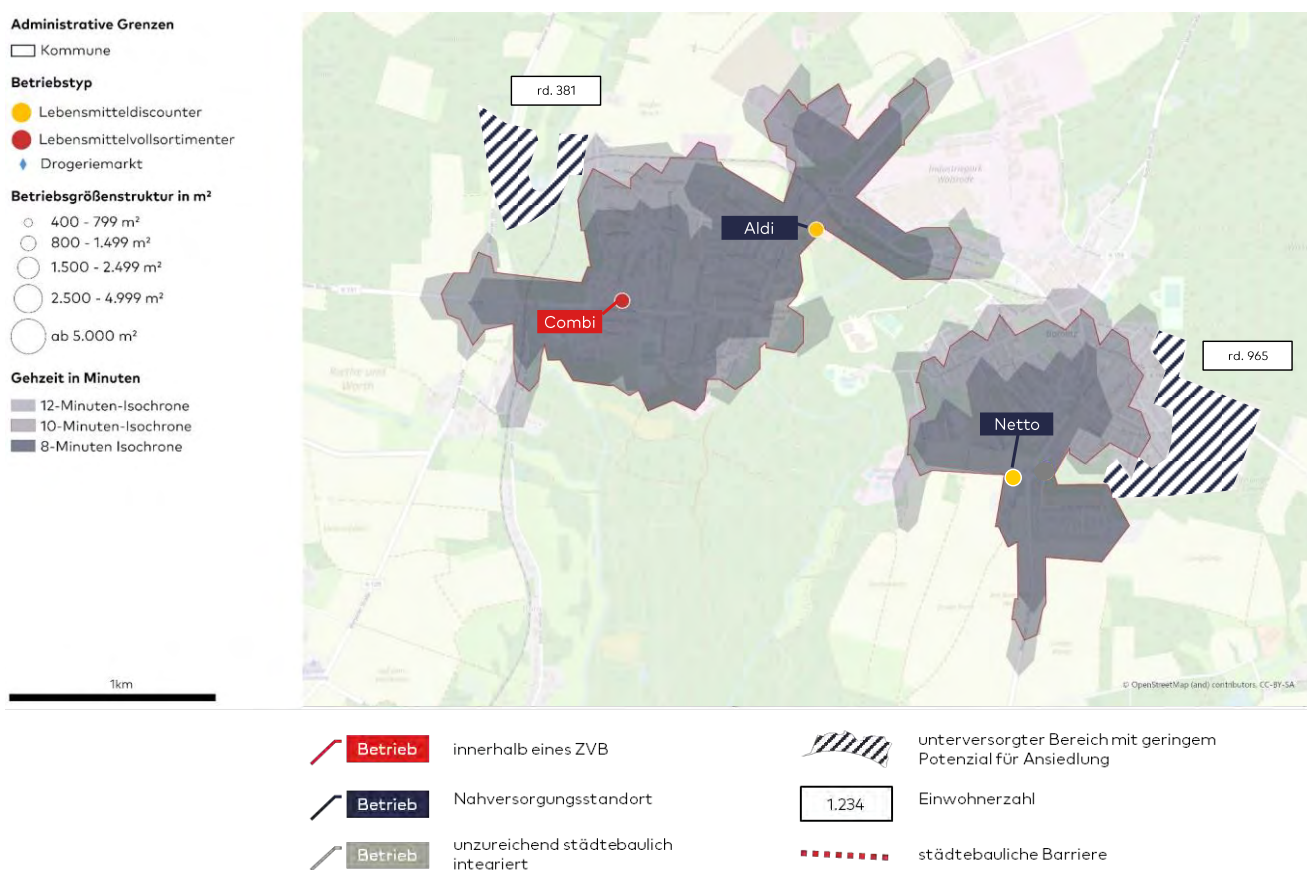


Abbildung 31: Darstellung der räumlichen Nahversorgungssituation in Bomlitz/Benefeld

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 01/2022; Kartengrundlage: Stadt Walsrode und OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

7.2 HANDLUNGSPRIORITÄTEN

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

EMPFEHLUNGEN ZUR NAHVERSORGUNG IN WALSRODE

Ziel 1: Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche

- Sicherung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche resultieren könnten
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels)

Ziel 2: Integrierte Nahversorgungsstandorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche entwickeln, sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln

- Entwicklung, Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung bestehender konzeptkonformer Standorte
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen an städtebaulich-funktional nicht gewünschten Standorten resultieren könnten
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels) ohne gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung auszuüben (insbesondere durch positive Begleitung entsprechender Planungsvorhaben)
- Orientierung an den Kriterien für Nahversorgungsstandorte bei betrieblichen Neuansiedlungen an konzeptionell wünschenswerte Standorte

Ziel 3: Keine Ansiedlungen/Erweiterungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen

Sonstige Empfehlungen:

- grundsätzlich: Neuansiedlungen/Verlagerungen zur Versorgung des Gebietes (nur gebietsbedienende Ansiedlungen ohne negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung)
- qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung im Hinblick auf Betriebstypenmix, Andienung, Parkplätze und Service
- Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung von alternativen Angeboten in kleineren Orts-teilen ohne das Kaufkraftpotenzial für einen eigenen marktgängigen „Standard“-Lebensmit-telmarkt
- ansonsten konsequenter Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhan-del

Für diese Empfehlungen gelten die Steuerungsleitsätze (siehe Kapitel 10), die ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl der zentralen

Versorgungsbereiche als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche beinhalten. Zudem wird empfohlen die vorstehenden Entwicklungsziele durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen umzusetzen.

Zur Analyse der stadtentwicklungspolitischen Tragweite einer Verkaufsflächenerweiterung eines Nahversorgungsvorhabens sollte stets eine Einzelfallbetrachtung inkl. eines städtebaulichen Konzeptes für das betreffende Ansiedlungsvorhaben und den zentralen Versorgungsbereich erarbeitet werden.

7.3 EMPFEHLUNGEN FÜR DIE WALSDRODER ORTSTEILE

Vor dem Hintergrund des Ziels der Gewährleistung einer weitestgehend flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung gewinnt eine optimierte räumliche Verteilung der Betriebe an Bedeutung. Außerhalb der Kernstadt bestehen lediglich in den Ortsteilen Benefeld und Bomlitz zur Zeit der Bestandserhebung (01/2022) weitere strukturprägende Lebensmittelmärkte.

In den weiteren Ortsteilen sind keine weiteren strukturprägenden Lebensmittelmärkte ($G\text{-VKF} > 400 \text{ m}^2$) verortet. Hier bestehen jedoch z. T. kleinteilige nahversorgungsrelevante Angebote, wie beispielsweise Bäcker und Hofläden. Diese übernehmen bedeutende Nahversorgungsfunktionen für die örtliche Bevölkerung, insbesondere vor dem Hintergrund einer zunehmenden Alterung der Bevölkerung, die häufig mit einem Rückgang der individuellen Mobilität verbunden ist.

Die für die Ansiedlung von strukturprägenden Lebensmittelmärkten notwendige Mantelbevölkerung von rd. 3.000 Einwohnern (in Abhängigkeit von den örtlichen Strukturen) wird aktuell außerhalb der Kernstadt in keinem Ortsteil erreicht, so dass diese kaum rentabel betrieben werden könnten.

In Zukunft sollte deshalb der Fokus in diesen Lagen auf alternativen Vertriebskonzepten und Versorgungsangeboten liegen. Dazu gehören:

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

Gerade der mobile Handel in Form von Verkaufswagen ist im ländlichen Raum eine Alternative, um 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 Ortsteil ergänzen und durch Attraktivitätssteigerung gleichzeitig dessen Marktdurchdringung erhöhen. Bisher gibt es in diesem Bereich jedoch keinen bundesweit flächendeckend tätigen Anbieter und auch hinsichtlich der Ausgestaltung der Angebote lassen sich deutliche Unterschiede feststellen.

Eine weitere Alternative, die Nahversorgung im ländlichen Raum sicherzustellen, sind Hofläden, welche meist als Direktverkauf landwirtschaftlicher Betriebe dienen. Diese Läden bieten zudem die Möglichkeit, durch eine Erweiterung einen Multifunktionsladen zu gestalten, welche dem Konsumenten, ähnlich wie Nahversorgungsagglomerationen oder Zentren, vielfältige Kopplungsmöglichkeiten bieten können.

Neben den zentralen Versorgungsbereichen bestehen in Walsrode zwei weitere strukturprägende Einzelhandelsagglomeration mit einem gewissen Standortgewicht. Im folgenden Kapitel wird zunächst erörtert, welche Entwicklungsempfehlungen für Sonderstandorte grundsätzlich erkennbar und zugunsten einer gewinnbringenden gesamtstädtischen Standortbalance zu formulieren sind. Darauf aufbauend wird die strukturprägende Einzelhandelsagglomeration außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche analysiert und Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung des Standortes gegeben.

8.1 KONZEPTIONELLE EINORDNUNG VON SONDERSTANDORTEN

Im Sinne der gesamtstädtischen Standortbalance und der übergeordneten Entwicklungszielstellung zur Einzelhandelsentwicklung in Walsrode (vgl. Kapitel 5.2) sind mehrere Zielstellungen mit der Ergänzung durch Sonderstandorte verbunden. Diese sind in der Zielstellung des Einzelhandelskonzeptes grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zu verstehen. Sie dienen der Ergänzung des Einzelhandels im Innenstadtzentrum, indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen,

- die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen bzw. eine geringe Flächenproduktivität aufweisen,
- die im zentralen Versorgungsbereich nur bedingt oder gar nicht angesiedelt werden können oder sollen,
- die Sortimente führen, die den zentralen Versorgungsbereich wie auch die flächendeckende Nahversorgungsstruktur in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen.

Primär sollten an Sonderstandorten also die großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden. Die gezielte Ausweisung von Sonderstandorten 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 Sonder- und Fachmarktstandorte vor einem schleichend unter Druck geratenen Bodenpreisgefüge, das von der Einzelhandelsfunktion ausgehen könnte, geschützt werden. Dies wird insbesondere den auf günstige

Grundstücke und Entwicklungsspielräume angewiesenen sonstigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben zugutekommen.

8.2 BEURTEILUNG DER STRUKTURPRÄGENDEN EINZELHANDELSAGGLOMERATION VORBRÜCK

Im Zuge der städtebaulichen Analyse und Vor-Ort-Erhebung der sortimentsspezifischen Verkaufsflächen kann der Standortbereich Vorbrück als strukturprägende Einzelhandelsagglomeration außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in Walsrode identifiziert werden. Im Zuge des vorliegenden Konzeptes wird der Standortbereich Vorbrück, welcher Merkmale eines Sonderstandortes aufweist, geprüft. Der Standortbereich verfügt sowohl über zentren- bzw. zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente (u. a. Kaufland, E-Center, Takko, ABC Schuhcenter) als auch über eine hohe Verkaufsfläche mit nicht zentren- sowie nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortimenten (u.a. OBI, Hammer).

Die nachfolgende Tabelle stellt die Einzelhandelsstruktur am Sonderstandort Vorbrück nach der räumlichen Zentrenabgrenzung dar:

Tabelle 17: Einzelhandelsstrukturelle Kenndaten am Sonderstandort Vorbrück

Einzelhandelsstruktur	2017	2022
Anzahl der Betriebe	21	24 (+14 %)
Anzahl der Betriebe anteilig bezogen auf Gesamtstadt	12 %	13 %
Gesamtverkaufsfläche in m ²	25.200	27.200 (+8 %)
Gesamtverkaufsfläche anteilig bezogen auf Gesamtstadt	k.A.	39 %
Anzahl der Leerstände (Leerstandsquote in %)	3	0 (0 %)
Zentrenergänzende Funktionen	21	k.A.

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 01/2022; VKF auf 100 m² gerundet.

Im Vergleich zu 2017 ist Wachstum des Standortbereichs festzustellen, sowohl in Hinblick auf die Betriebe als auch auf die Gesamtverkaufsfläche. Der Standortbereich ist in Hinblick auf die Gesamtverkaufsfläche mit rd. 39 % der Gesamtverkaufsfläche, anteilig bezogen auf Gesamtstadt, der größte Standortbereich im Stadtgebiet Walsrode.

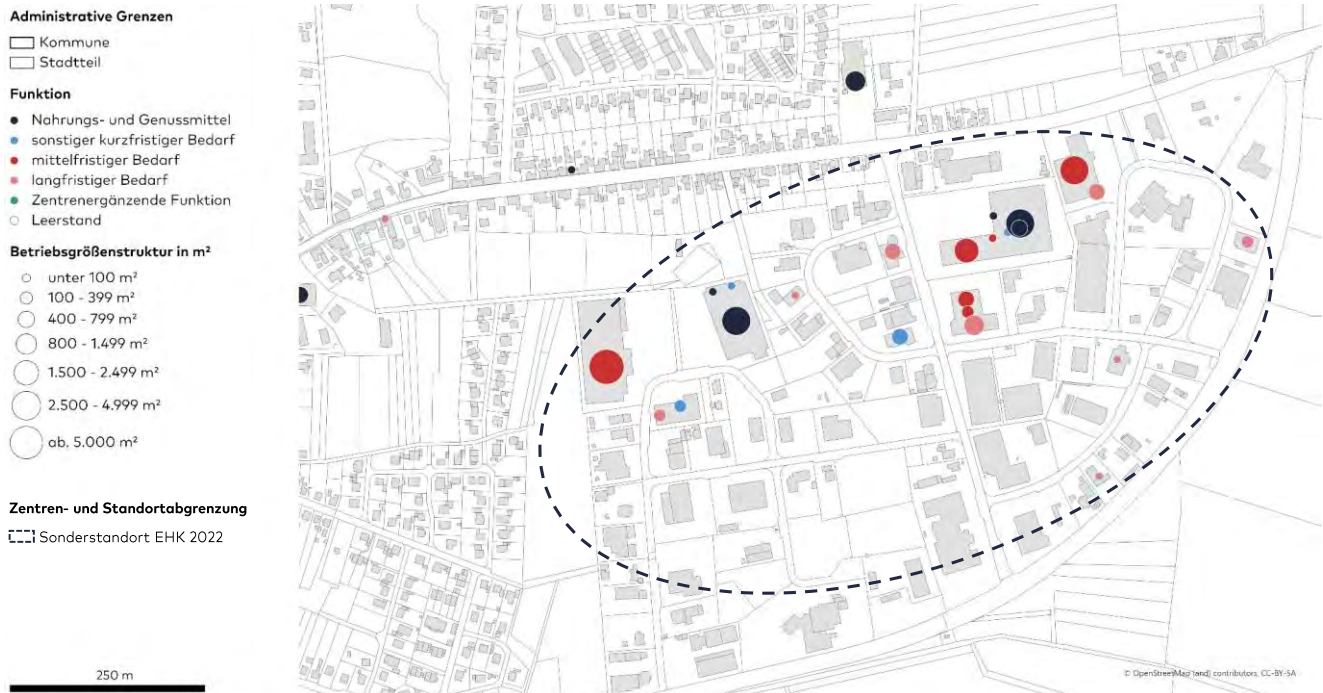


Abbildung 32: Einzelhandelsstruktur Standortbereich Vorbrück

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 01/2022; Kartengrundlage: Stadt Walsrode.

Im Rahmen der vorliegenden Konzeptfortschreibung werden für den Standortbereich **Vorbrück** folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen ausgesprochen:

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Positivstandort für den groß- und kleinflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- keine Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment abseits der genehmigten Flächen und Nutzungen
- restriktiver Umgang mit zentren-relevantem und zentren- und nahversorgungsrelevantem Randsortiment gemäß LROP
- Dynamischer Bestandsschutz für genehmigte Einzelhandelsbetriebe, sofern zur Ausübung der genehmigten Nutzung erforderlich

→ **Ausweisung als Sonder- bzw. Ergänzungsstandort für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel**

8.3 BEURTEILUNG DER STRUKTURPRÄGENDEN EINZELHANDELSAGGLOMERATION GRAESBECKER WEG

Im Nachgang der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts Walsrode 2017 hat Bauking den Kombinationsstandort aus hagebaumarkt und Baustoffhandel am Graesbecker Weg 75 im Jahr 2019 geschlossen. In diesem Kontext bestehen seitens der Stadt Walsrode Entwicklungsabsichten, den Standortbereich zu revitalisieren.

Bewertung relevanter städtebaulicher Aspekte

Der in Rede stehende Standort befindet sich am Graesbecker Weg 75 im Osten der Kernstadt von Walsrode. Der Standortbereich ist gemäß aktuell gültigen Flä-

chennutzungsplan (FNP) aus dem Jahre 1980 als Gewerbegebiet mit der Zweckbestimmung „nur für Baustoffhandel“ ausgewiesen. Seitens der Stadt Walsrode werden die planerischen Grundlagen für die Ansiedlung von (großflächigen) nicht zentrenrelevanten Einzelhandel durch eine entsprechende Änderung des FNP sowie die Aufstellung des B-Plans Nr. 140 geschaffen.

Das Standortumfeld ist im Norden und Westen durch Wohnsiedlungsbereiche geprägt, im Nordosten ist der Standortbereich Vorbrück verortet. Im Süden und Osten endet der zusammenhängende Siedlungsbereich des Kernortes Stadtgebiet Walsrode, es schließen landwirtschaftliche Ackerflächen und Grünflächen an.

In diesem Kontext ist darauf hinzuweisen, dass die Lagezugehörigkeit des Standortes zum zentralen Siedlungsgebiet i. S. d. LROP Niedersachsen 2017 derzeit nicht überprüft werden kann, da gemäß der aktuellen Fassung des regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Heidekreis 2015 (im Entwurf) keine zentralen Siedlungsgebiete in den jeweiligen zentralen Orten ausgewiesen werden. Das zentrale Siedlungsgebiet ist von der Regionalplanung in Abstimmung der Kommune abzugrenzen. Städtischerseits wird der Standort zugehörig zum zentralen Siedlungsbereich eingeschätzt. Angesichts seiner Lage im östlichen Randbereich des Kernortes Stadtgebiet Walsrode bestehen auch nach Auffassung von Stadt + Handel deutliche Hinweise darauf, dass der Standort dem zentralen Siedlungsgebiet i. S. d. LROP Niedersachsen 2017 zuzuordnen ist.

Die verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über die direkt an den Standort angrenzende Straße Graesbecker Weg (K 119), welche als eine der wesentlichen Hauptverkehrsstraßen im östlichen Stadtgebiet eine leistungsfähige Verbindung in Richtung der nördlich gelegenen B 209 (rd. 0,8 km) und somit in die Walsroder Kernstadt gewährleistet. Darüber hinaus sind über die B 209 auch die dezentralen Stadteile im Osten und Westen von Walsrode sowie die angrenzenden Kommunen (u. a. Bad Fallingbommel) gut zu erreichen. Im Süden mündet der Graesbecker Weg zudem in die L 190, über die eine direkte verkehrliche Anbindung an die Auf- und Abfahrt Walsrode-Süd der BAB 27 (rd. 2,4 km) besteht. Die Erreichbarkeit des Standortes am Graesbecker Weg mittels motorisierten Individualverkehr (MIV) ist folglich als sehr gut zu bewerten.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt aktuell über die Bushaltestelle „Walsrode, Dürerring“ (Haltestelle Bürgerbus Walsrode) in rd. 400 m fußläufiger Entfernung. In diesem Kontext sollte eine Optimierung der ÖPNV-Anbindung angestrebt werden bzw. wäre dies mit einer möglichen Entwicklung des Standortes zu verknüpfen.

In der Zusammenführung ergibt sich für den Standort eine gute Integration in das Siedlungsgefüge, die aus der Lage im östlichen Randbereich des Kernortes Stadtgebiet Walsrode, dem räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Wohnbebauung und der sehr guten verkehrlichen Erreichbarkeit insbesondere für den MIV resultiert. Es bestehen deutliche Hinweise darauf, dass der Standort dem zentralen Siedlungsgebiet i. S. d. LROP Niedersachsen 2017 zuzuordnen ist.

Bis zur Schließung des Kombinationsstandortes aus hagebaumarkt und Baustoffhandel im Jahr 2019 wurde der in Rede stehende Standort über drei Jahrzehnte durch den großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel (Baumarktsortiment i. e. S) geprägt. Handwerks-, produzierende und weiterverarbeitende Gewerbebetriebe sind am Standort bzw. im näheren Standortumfeld nicht verortet.

Aktuell stellen die leerstehenden Bestandsstrukturen jedoch einen deutlichen städtebaulichen Missstand dar. In diesem Zusammenhang ist insbesondere auf die Lage des Standortes an einer der bedeutendsten Hauptverkehrsstraßen im südöstlichen Bereich des Kernortes Stadtgebiet Walsrode und der guten Einsehbarkeit des Standortes hinzuweisen. Durch die angestrebten Entwicklungsabsichten seitens der Stadt Walsrode könnte der aktuell bestehende städtebauliche Missstand beseitigt werden. Die nachfolgende Tabelle stellt die Einzelhandelsstruktur am Sonderstandort Graesbecker Weg nach der aktuellen räumlichen Zentrenabgrenzung dar:

Tabelle 18: Einzelhandelsstrukturelle Kenndaten am Graesbecker Weg

Einzelhandelsstruktur	2017	2022
Anzahl der Betriebe	2	-
Anzahl der Betriebe anteilig bezogen auf Gesamtstadt	12 %	-
Gesamtverkaufsfläche in m ²	3.100	-
Gesamtverkaufsfläche anteilig bezogen auf Gesamtstadt	k.A.	-
Anzahl der Leerstände (Leerstandsquote in %)	-	-
Zentrenergänzende Funktionen	-	-

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 01/2022; VKF auf 100 m² gerundet.

Der Standort wurde bereits über Jahrzehnte hinweg durch den großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel vorgeprägt. Durch den aktuellen Leerstand des ehemaligen Kombinationsstandortes hat sich allerdings ein städtebaulicher Missstand an frequentierter und gut einsehbarer Lage herausgebildet, der durch eine Entwicklung des Standortes beseitigt werden könnte.

Wie aufgezeigt verfügt der in Rede stehende Standort grundsätzlich über geeignete Standortqualitäten für die Ansiedlung von großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel (u. a. räumliches Entwicklungspotenzial, Anbindung an den Kernort Stadtgebiet Walsrode, gute verkehrliche Erreichbarkeit, historische Vorprägung durch den großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel).

Darüber hinaus sind nach Abstimmung mit der Stadt Walsrode alternative Entwicklungsflächen für den großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel aktuell nicht verfügbar bzw. nicht realisierbar. In diesem Kontext ist nochmals darauf hinzuweisen, dass gemäß der aktuellen Fassung des RROP für den Landkreis Heidekreis 2015 (im Entwurf) bisher kein zentrales Siedlungsgebiet für die Stadt Walsrode bestimmt wurde.

Aufgrund der fehlenden Festlegung zentraler Siedlungsgebiete im RROP für den Landkreis Heidekreis 2015 (im Entwurf) wurde das städtischerseits ursprünglich

vorgesehene SO-Gebiet aus dem B-Plans Nr. 109 „Gewerbegebiet Honerdingen III“ herausgenommen, um kurzfristig die Ansiedlung von Gewerbe im vorgenannten B-Plangebiet zu ermöglichen.

Die Gewerbegebietsflächen („Große Schneede“) an der BAB 27 wurden seitens des Landkreises Heidekreis von vornherein als zentraler Siedlungsbereich verneint, womit eine großflächige Einzelhandelsansiedlung nicht den landesplanerischen Zielstellungen (hier: Integrationsgebot) entspricht.

Auch innerhalb des Standortbereiches Vorbrück bestehen gegenwärtig keine geeigneten räumlichen Entwicklungspotenziale zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Die bereits im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Walsrode 2017 geprüfte Potenzialfläche im Bereich Albert-Einstein-Straße wurde mittlerweile bebaut und steht demnach für eine großflächige Ansiedlung nicht mehr zur Verfügung. Auch eine Entwicklung der nördlich an den räumlichen Geltungsbereich des B-Plan Nr. 58 „Gewerbegebiet Quintusstraße III (3. Änderung)“ angrenzenden Fläche ist angesichts der nicht gegebenen Verfügbarkeit unrealistisch. Darüber hinaus sprechen die nicht optimale verkehrliche Erschließung (kein direkter Anschluss an die Hauptstraßen) sowie die erforderlichen Bauleitplanungen für Schaffung von Baurecht gegen eine Entwicklung.

Neben dem in Rede stehenden Standort im Bereich Graesbecker Weg sind – in Abstimmung mit der Stadt Walsrode – alternative Entwicklungsflächen zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel aktuell nicht verfügbar bzw. nicht realisierbar. Dies gilt gegenwärtigen auch für den ausgewiesenen Sonderstandort Vorbrück.

Hinsichtlich der Standortfragestellung konnte herausgestellt werden, dass der Standort am Graesbecker Weg grundsätzlich geeignete Rahmenbedingungen für die Ansiedlung von großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel bereitstellt. Im Zuge der erfolgten Bewertung relevanter städtebaulicher Aspekte ist im Kontext des Standortes dabei abschließend festzuhalten:

- Das zentrale Siedlungsgebiet ist abschließend von der Regionalplanung in Abstimmung der Kommune abzugrenzen. Nach Auffassung der Stadt Walsrode wird der Standort zugehörig zum zentralen Siedlungsbereich eingeschätzt. Auch nach Auffassung von Stadt + Handel bestehen deutliche Hinweise darauf (gute Integration in das Siedlungsgefüge, räumlich-funktionaler Zusammenhang zur Wohnbebauung, sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit insbesondere für den MIV), dass der Standort dem zentralen Siedlungsgebiet i. S. d. LROP Niedersachsen 2017 zuzuordnen ist.
- Städtischerseits werden die planerischen Grundlagen für die Ansiedlung von (großflächigen) nicht zentrenrelevanten Einzelhandel durch eine entsprechende Änderung des FNP sowie die Aufstellung des B-Plans Nr. 140 geschaffen.
- Der Standort wurde bereits über Jahrzehnte hinweg durch den großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel (Baumarktsortiment i. e. S.) geprägt. Der großflächige nicht zentrenrelevante Einzelhandel stellt demnach grundsätzlich eine adäquate Nachnutzung des Standortbereiches dar.

- Durch die Ansiedlung großflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe werden keine Gewerbebetriebe am Standort bzw. im näheren Standortumfeld verdrängt.
- Durch eine Revitalisierung kann der derzeit bestehende städtebauliche Missstand an frequentierter und gut einsehbarer Lage beseitigt werden.
- Alternative Entwicklungsflächen für den großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel sind derzeit nicht verfügbar bzw. nicht realisierbar. Dies gilt gegenwärtig auch für den ausgewiesenen Standortbereich Vorbrück.

Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Aspekte wird der Standort Grasbecker Weg im Zuge der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Walsrode konzeptionell als Sonderstandort für den (großflächigen) nicht zentrenrelevanten Einzelhandel ausgewiesen (vgl. nachfolgende Abbildung).



Abbildung 33: Einzelhandelsstruktur Standortbereich Graesbecker Weg

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 01/2022; Kartengrundlage: Stadt Walsrode.

Im Rahmen der vorliegenden Konzeptfortschreibung werden für den Standortbereich **Graesbecker Weg** folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen ausgesprochen:

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Positivstandort für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- keine Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- restriktiver Umgang mit zentren-relevantem und zentren- und nahversorgungsrelevantem Randsortiment gemäß LROP

➔ **Ausweisung als Sonder- bzw. Ergänzungsstandort für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel**

Zur Feinststeuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Walsrode als zentrenrelevant sowie als 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 Steuerungsleitsätzen festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzeptes entspricht. Die Sortimentsliste aus dem Einzelhandelskonzept 2017 für die Stadt Walsrode wird unverändert fortgeschrieben.

Tabelle 19: Sortimentsliste für die Stadt Walsrode („Walsroder Liste“)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
Zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bücher	47.61	Einzelhandel mit Büchern
	47.79.2	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	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)
	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufgaben 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. Nähmaschinen, 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	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
(Schnitt-)Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Blumen)

Quelle: eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2016/ 17.* WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
Zentrenrelevante Sortimente		
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
Telekommunikationsartikel	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
Uhren/ Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt. (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)
	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Anglerbedarf)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstge- werblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Ge- schenkartikeln
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)

Zentren- sowie nahversorgungsrelevante Sortimente

Drogeriewaren, Parfümerieartikel und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körper- pflegemitteln
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/ 17.* WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
Nicht zentrenrelevante Sortimente⁴²		
Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Ver- deutlichung 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 Rasen- mähern, 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: Ein- zelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungsein- richtungen und Tresore)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)

⁴² Kurzform für nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

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)
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 Feinsteuierung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründungen) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandelskonzeptes als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen. Zur Gewährleistung einer hinreichenden Bestimmtheit und Bestimmbarkeit erfolgt im Anhang eine Zuordnung der Kurzbezeichnungen der Sortimente zu den Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen.

Die Steuerungsleitsätze 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.

10.1 EINORDNUNG UND BEGRÜNDUNG DER STEUERUNGSLEITSÄTZE

In den vorstehenden Kapiteln erfolgte eine Darstellung von übergeordneten Entwicklungszielstellungen, absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräumen, der Zentren- und Standortsteuerung des künftigen Einzelhandelskonzeptes sowie einer Spezifizierung der zentrenrelevanten Sortimente. Für die konkrete Zulässigkeitsbewertung von Vorhaben oder die Ausgestaltung von Bebauungsplänen fehlt jedoch eine Verknüpfung dieser Konzeptbausteine zu einem Bewertungsinstrument. Dieses Instrument wird durch die nachfolgenden Steuerungsleitsätze zur Verfügung gestellt.

Die Steuerungsleitsätze 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 Einzelhandels in Walsrode 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 Steuerungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei. Sie garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber.

Die Steuerungsleitsätze 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.

10.2 STEUERUNGSLEITSÄTZE FÜR WALSRODE

Folgende Steuerungsleitsätze werden für Walsrode empfohlen:

Leitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist zukünftig primär in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln.

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen zukünftig auf den **ZVB Innenstadtzentrum** fokussiert werden, um eine weitere Spezialisierung und Qualifizierung der Einzelhandelslage zu begünstigen.

- In den hierarchisch nachgeordneten **Zentren** (Nahversorgungs- und perspektivisches Ortszentrum) begrenzt im Rahmen der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums (i.d.R. kleinflächig).
- Zusätzlich zu den genannten Regelungen können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auch **in den sonstigen städtebaulich integrierten Lagen** ausnahmsweise, in stark begrenztem Maße und deutlich untergeordnet zulässig sein, wenn keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind (bspw. Fachgeschäfte als Funktionsunterlagerung von Wohnhäusern).
- **In nicht integrierten Lagen** sollen zukünftig Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment im Rahmen planungsrechtlicher Möglichkeit restriktiv gehandhabt werden.

Die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume dienen im ZVB Innenstadtzentrum Walsrode als Leitlinie, deren Überschreiten im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes beitragen kann. Die Entwicklungsspielräume stellen für das Walsroder Innenstadtzentrum daher keine Entwicklungsgrenze dar, da es sich bei der Innenstadt um einen stadtentwicklungspolitisch höchst bedeutsamen Einzelhandelsstandort handelt.

Die Begrenzung der Ansiedlung bzw. des Ausbaus von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment in den weiteren zentralen Versorgungsbereichen begründet sich aus dem Schutz des Innenstadtzentrums vor einem zu deutlichen Standortgewicht in den hierarchisch nachgeordneten zentralen Versorgungsbereichen. Es bleibt jedoch gleichzeitig ein der Bedeutung der zentralen Versorgungsbereiche angemessener Entwicklungsrahmen für diese erhalten. Im Rahmen der Bauleitplanung ist im Einzelfall der Nachweis zu erbringen, dass das geplante Vorhaben vorrangig der Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereichs dient und daraus keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Walsrode oder den Nachbarkommunen resultieren.

Zusätzlich zu den genannten Regelungen können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auch in den sonstigen städtebaulich integrierten Lagen ausnahmsweise, in stark begrenztem Maße und deutlich untergeordnet zulässig sein, wenn keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Diese sind i. d. R. dann nicht anzunehmen, wenn Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment eine strukturprägende Größenordnung nicht überschreiten und überwiegend das auf die Nahversorgung bezogene Angebot um weitere Sortimente punktuell im „engeren Gebiet“ begrenzt ergänzen.

Leitsatz II: Zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment soll zukünftig primär in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt und zur Gewährleistung der Nahversorgung sekundär auch an Nahversorgungsstandorten vorgesehen werden.

Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollen zukünftig primär auf die **zentralen Versorgungsbereiche** fokussiert werden (klein- und großflächig). Eine Differenzierung der Zulässigkeit von unter-

schiedlichen Ansiedlungstypen in den zentralen Versorgungsbereichen, insbesondere bei Lebensmittelbetrieben und Drogeriefachmärkten, soll gemäß der Hierarchiestufe und Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches erfolgen.

Zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung kann sekundär auch an **Nahversorgungsstandorten** (siehe Kriterien zu Nahversorgungsstandorten und Standortbewertungen im Nahversorgungskonzept) Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vorgesehen werden, sofern negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden⁴³.

Unabhängig davon kann **in sonstigen städtebaulich integrierten Lagen**, deutlich nachgeordnet, kleinflächiger Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment in Form von so genannten Nachbarschaftsläden oder Convenience-Stores zulässig sein. Diese sollen die bestehende Nahversorgungsstruktur ergänzen, sofern sie der Versorgung des „engeren Gebietes“ dienen. Dieser wird im Katalog E des Institutes für Handelsforschung wie folgt definiert: „Der Convenience-Store (Nachbarschaftsladen) ist ein **kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb** (Einzelhandel im institutionellen Sinne), der **ein begrenztes Sortiment an Lebensmitteln sowie gängigen Haushaltswaren zu einem eher hohen Preisniveau** anbietet. **Teilweise können eine Tankstelle und Dienstleistungsangebote (z. B. Schnellrestaurant, Reinigung) angeschlossen sein. [...] In der Bundesrepublik Deutschland sind Nachbarschaftsläden kleinflächige Lebensmittel- oder Gemischtwarengeschäfte mit wohnungsnahem, frequenzintensivem Standort.**“ Das Bundesverwaltungsgericht definiert in einem Urteil die als betriebstypisch anzusehende Gesamtverkaufsfläche mit bis zu 400 m².

In städtebaulich nicht integrierten Lagen ist zukünftig kein Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vorzusehen. Ausnahmsweise können in Gewerbe- und Industriegebieten Tankstellenshops oder Kioske zur Versorgung der dort arbeitenden Bevölkerung zugelassen werden.

Grundsätzlich soll eine Differenzierung der Zulässigkeit von unterschiedlichen Ansiedlungstypen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere bei Lebensmittelbetrieben, gemäß der Standortkategorie bzw. der Versorgungsfunktion erfolgen. Für Vorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind im Rahmen künftiger Konformitätschecks zum Einzelhandelskonzept die Kriterien für Nahversorgungsstandorte anzuwenden (vgl. Kapitel 7.1).

Leitsatz III: Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll primär an den Sonderstandorten angesiedelt werden.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollen primär an den Sonderstandorten

⁴³ Neben den dargestellten Nahversorgungsstandorten können entsprechende Planvorhaben auch an Standorten entwickelt werden, die im hinreichenden Maße die Kriterien an Nahversorgungsstandorte erfüllen, sofern mehr als unerhebliche negative/schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgungssituation ausgeschlossen werden können.

angesiedelt werden. Darüber hinaus können sie grundsätzlich im gesamten zentralen Siedlungsgebiet des Mittelzentrums Walsrode vorgesehen werden, wenn städtebauliche Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegensprechen.

Dabei ist außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente⁴⁴ auf bis **zu 10 % bzw. 800 m² der Gesamtverkaufsfläche** je Betrieb zu begrenzen. Eine ausdifferenzierte Begrenzung der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente sollte im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

Zudem soll stets **eine deutliche Zuordnung** des Randsortimentes zum Hauptsortiment gegeben sein (z. B. Wohneinrichtungszubehör als Randsortiment in Möbelmärkten, Zooartikel als Randsortiment in Gartenmärkten, Berufsbekleidung als Randsortiment in Baumärkten, nicht jedoch Bekleidung generell oder Unterhaltungselektronik). Hierdurch werden Vorhaben aus Kundensicht klar definiert und es wird eine Angebotsdiversität jenseits der zentralen Versorgungsbereiche vermieden.

Leitsatz IV: Ausnahmsweise kann eine Entwicklungsfläche zur Ansiedlung eines einzelhandelsbasierten Vorhabens in die zentralen Versorgungsbereiche aufgenommen werden.

Dieser Sachverhalt ist an eine intensive Einzelfallprüfung geknüpft, welche mindestens die folgenden Kriterien enthalten soll und weiterhin durch Ratsbeschluss der Stadt Walsrode politisch legitimiert werden muss:

- Für das Einzelhandelsvorhaben stehen im ZVB nachweislich **keine Entwicklungsflächen** zur Verfügung.
- Die Entwicklungsfläche befindet sich in einer **städtebaulich integrierten Lage**.
- Das Einzelhandelsvorhaben ist mit der Einzelhandelsstruktur im ZVB **funktional abgestimmt** (sowohl sortiments- als auch verkaufsflächenbezogen) und **ergänzt/arrondiert** das Angebot im ZVB.
- Die Entwicklungsfläche steht in einem **direkten städtebaulich-funktionalen Zusammenhang** mit dem ZVB.
- Die Erweiterung entspricht einer **gemeindeentwicklungspolitisch abgewogenen** Fortentwicklung des ZVB (als Ganzes) und ist abgestimmt mit den **gesamstädtischen Leitsätzen** zur verkaufsflächen-, standort- und sortimentsbezogenen Fortentwicklung der Einzelhandelsstrukturen in Walsrode.

Leitsatz V: Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben.

Zulässig sind derartige Betriebe, wenn die Verkaufsfläche

⁴⁴ Der Begriff Randsortimente ist durch die Rechtsprechung konkretisiert. Hierzu sei unter anderem auf das Urteil des OVG NRW – AZ: 7 A D 108/96.NE verwiesen. Es muss eine eindeutige Zuordnung des Randsortiments zum Hauptsortiment möglich sein.

- dem Hauptbetrieb **räumlich zugeordnet** ist,
- in **betrieblichem Zusammenhang** errichtet ist,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig **deutlich untergeordnet** ist sowie eine **sortimentsbezogene Zuordnung** zum Hauptbetrieb besteht.
- eine **Verkaufsflächenobergrenze von max. 800 m²** nicht überschreitet. Eine Begrenzung der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

Ebenso sind nur Verkaufsstellen zulässig, welche im überwiegenden Maß **selbst hergestellte Waren** veräußern sowie im Falle eines Handwerksbetriebs solche Waren, welche der Kunde des jeweiligen Gewerks als **branchenübliches Zubehör** betrachtet oder die im Zusammenhang mit der erbrachten Dienstleistung stehen.

In jedem Fall ist eine solche Verkaufsstelle im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens als „Fabrik- oder Werksverkauf“ bzw. als „Handwerksbetrieb mit Zubehör“ zu beantragen.

Entsprechende Ausnahmeregelungen für den ‚Annexhandel‘ auf Grundlage des § 31 Abs. 1 BauGB sind entsprechend sorgfältig in Hinblick auf die Anforderungen an die Bestimmtheit auszuarbeiten (vgl. OVG NRW 10 A 1343/12; OVG NRW 2 D 13/14.NE).

Für landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich ergeben sich die Bestimmungen über die Regelungsinhalte des § 35 BauGB.

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.

Die Stadt Walsrode verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur über die notwendige Ausgangsbasis für eine Stärkung der vorhandenen Standorte, insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche mit klar definierten Versorgungsaufgaben. Während der Erarbeitung dieses Einzelhandelskonzeptes wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung und die parallel einberufenen Facharbeitskreise – 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 formuliert und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen. Durch den Beschluss des Einzelhandelskonzeptes durch das zuständige kommunalpolitische Gremium (Stadtrat) werden die Empfehlungen für die Verwaltung zu einer insbesondere zu berücksichtigenden sonstigen städtebaulichen Planung, die also mit hohem Gewicht in die Abwägung einzustellen ist (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB). Zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen zu gewährleisten (siehe Abbildung 34).



Abbildung 34: Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

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 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. Insbesondere kann das Einzelhandelskonzept erste Erkenntnisse für

eine aktive Weiterentwicklung der Innenstadt bieten, um sich stärker gegenüber Konkurrenzstandorten (insbesondere benachbarten Zentren) sowie dem Online-Handel positionieren sollte.

Durch die Covid-19-Pandemie und den Ukraine-Krieg ist aus fachgutachterlicher Sicht von Folgewirkungen auf die Einzelhandels- und Zentrenstruktur der Stadt Walsrode auszugehen. Da das Ende der Krisen noch nicht endgültig absehbar ist, kann derzeit keine abschließende Bewertung der Auswirkungen vorgenommen werden. Von einer Verstärkung des Trends von stationären zu digitalen Absatzkanälen ist allerdings auszugehen. Neben den unterschiedlichen Branchen des Einzelhandels stehen auch weitere wichtige Frequenznutzungen in Zentren vor der Herausforderung, die wirtschaftlichen Verwerfungen zu kompensieren.

Aufgrund der hohen Dynamik im Einzelhandel ist mittelfristig auch weiterhin ein Bedarf zur Fortschreibung der einzelhandelsbezogenen Grundlagenermittlung und Zielerarbeitung für ein zu aktualisierendes Einzelhandelskonzept zu erkennen. Insbesondere die konzeptionellen Bausteine des Konzepts bedürfen einer Erfolgskontrolle und ggf. einer laufenden Fortschreibung. Ob ein solcher Bedarf 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 Konzeptes erfolgen sollte.

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR

Hahn-Gruppe (Hrsg.) (2017): Retail Real Estate Report Germany 2017/2018. Bergisch Gladbach.

Handelsverband Deutschland (HDE) / IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2017): Online-Monitor 2019. Berlin.

ILG Gruppe (Hrsg.) (2019): Der Mieter im Fokus – Handelsimmobilien neu Denken. Ausgabe 2017/2018. München.

IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2021): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2021. Köln.

Kuschnerus, Ulrich / Bishopink, Olaf / Wirth, Alexander (2018): Der standortgerechte Einzelhandel. 2. Auflage. Bonn.

Landesamt für Statistik Niedersachsen (2021): Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für die Jahre 2025 und 2030 – korrigierte Version vom 22.10.2021. Hannover.

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

Landkreis Heidekreis (2022): Ermittlung der mittelfunktionalen Kongruenzräume für die Mittelzentren Munster, Soltau und Walsrode im Landkreis Heidekreis. Soltau.

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

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

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2015): Bevölkerung Deutschlands bis 2060 – 13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung. Wiesbaden.

DATENBANKEN

EHI Retail Institute (Hrsg.): handelsdaten.de

Handelsverband Deutschland (Hrsg.): einzelhandel.de

Statistische Ämter der Länder und des Bundes (Hrsg.): regionalstatistik.de

Statistisches Bundesamt (Hrsg.): destatis.de

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG	SEITE
Abbildung 1:	Erarbeitungsschritte des Einzelhandelskonzeptes.....12
Abbildung 2:	Gesellschaftliche Wandlungsprozesse15
Abbildung 3:	Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel17
Abbildung 4:	Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten.....18
Abbildung 5:	Entwicklung des Online-Anteils am Einzelhandelsumsatz20
Abbildung 6:	Zentralörtliche Funktion Walsrode.....21
Abbildung 7:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Walsrode und Umgebung24
Abbildung 9:	Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität von Walsrode.....28
Abbildung 12:	Räumliche Nahversorgungssituation von Walsrode32
Abbildung 15:	Räumliche Nahversorgungssituation im Grundzentrum Bomlitz34
Abbildung 16:	Einwohnerprognose für Walsrode38
Abbildung 17:	Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland....39
Abbildung 31:	Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel40
Abbildung 19:	Anteil B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2027 (Prognose).....41
Abbildung 20:	Sortimentsspezifische Zentralität und Entwicklungsimpuls....42
Abbildung 21:	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Walsrode.....45
Abbildung 22:	Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft).....47
Abbildung 23:	Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen50
Abbildung 25:	Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum Walsrode.....55
Abbildung 21:	Prozessuale Gestaltung eines strategischen Rahmenkonzeptes für die Innenstadtentwicklung58
Abbildung 28:	Räumliche Abgrenzung Nahversorgungszentrum Verdener Straße.....59
Abbildung 23:	Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Benefeld61
Abbildung 31:	Bewertung des Standortes Ebbinger Straße (Rewe)65
Abbildung 32:	Bewertung des Standortes Ernst-August-Straße (Rewe)66
Abbildung 33:	Bewertung des Standortes Quintusstraße West (Netto)67

Abbildung 34:	Bewertung des Standortes Quintusstraße Ost (Lidl).....	68
Abbildung 35:	Bewertung des Standortes Standort „Grünenthalstadion“ Verdener Straße (Planstandort Famila).....	69
Abbildung 36:	Bewertung des Standortes Cordinger Straße Bomlitz (Aldi) ...	70
Abbildung 37:	Bewertung des Standortes Walsroder Straße Bomlitz (Netto)	71
Abbildung 38:	Darstellung der räumlichen Nahversorgungssituation in Walsrode Kernstadt.....	72
Abbildung 38:	Darstellung der räumlichen Nahversorgungssituation in Bomlitz/Benefeld.....	72
Abbildung 40:	Einzelhandelsstruktur Standortbereich Vorbrück	78
Abbildung 40:	Einzelhandelsstruktur Standortbereich Graesbecker Weg.....	82
Abbildung 45:	Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik	91

Tabellenverzeichnis

TABELLE	SEITE
Tabelle 1:	Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistische Quellen13
Tabelle 2:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen..... 23
Tabelle 3:	Einzelhandelsbestand in Walsrode 25
Tabelle 4:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Walsrode..... 27
Tabelle 5:	Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Walsrode (ohne grundzentraler Verflechtungsbereich des GZ Bomlitz)30
Tabelle 6:	Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation im Grundzentrum Bomlitz..... 33
Tabelle 7:	Relevanten Rahmenbedingungen für den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen von Walsrode.... 43
Tabelle 8:	Entwicklungsprognose für 2027 43
Tabelle 9:	Bewertung des zu prüfenden Standortbereiches (Bestand) 52
Tabelle 10:	Idealtypischer Ausstattungskatalog für zentrale Versorgungsbereiche (Einzelhandelsausstattung)..... 53
Tabelle 11:	Idealtypischer Ausstattungskatalog für zentrale Versorgungsbereiche (zentrenergänzende Funktionen) 53
Tabelle 12:	Idealtypischer Ausstattungskatalog für zentrale Versorgungsbereiche (Städtebau/Gestaltung) 54
Tabelle 13:	Idealtypischer Ausstattungskatalog für zentrale Versorgungsbereiche (Erreichbarkeit) 54
Tabelle 14:	Einzelhandelsstrukturelle Kenndaten ZVB Innenstadtzentrum Walsrode..... 55
Tabelle 15:	Einzelhandelsstrukturelle Kenndaten Nahversorgungszentrum Verdener Straße..... 59
Tabelle 14:	Einzelhandelsstrukturelle Kenndaten im perspektivischen Ortszentrum Benefeld60
Tabelle 14:	Einzelhandelsstrukturelle Kenndaten am Sonderstandort Vorbrück..... 77
Tabelle 14:	Einzelhandelsstrukturelle Kenndaten am Graesbecker Weg... 80
Tabelle 15:	Sortimentsliste für die Stadt Walsrode („Walsroder Liste“)....83

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch	ZVB	zentraler Versorgungsbe- reich
BauNVO	Baunutzungsverordnung		
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung		
BVerfGH	Bundesverfassungsge- richtshof		
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht		
Drog	Drogeriewaren		
EH	Einzelhandel		
EHK	Einzelhandelskonzept		
EuGH	Europäischer Gerichtshof		
EW	Einwohner		
GVKF	Gesamtverkaufsfläche		
ISEK	Integriertes Stadtentwick- lungskonzept		
IZ	Innenstadtzentrum		
LROP	Landes-Raumordnungspro- gramm Niedersachsen		
MIV	motorisierter Individualver- kehr		
niL	städtebaulich nicht inte- grierte Lage		
NuG	Nahrungs- und Genussmit- tel		
NVZ	Nahversorgungszentrum		
ÖPNV	öffentlicher Personennah- verkehr		
OVG	Oberverwaltungsgericht		
RROP	Regionales Raumordnungs- programm		
siL	städtebaulich integrierte Lage		
VG	Verwaltungsgericht		
VKF	Verkaufsfläche		

Glossar

Andienung

Im Zusammenhang mit Einzelhandel versteht man unter Andienung die Anlieferungsmöglichkeiten, diese kann bspw. über einen Parkplatz oder einen speziell dafür vorgesehenen Bereich geschehen.

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).

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 m². 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 sortimentspezifischer Beratung einsetzt; übersichtliche Warenanordnung in meist ebenerdigem Betrieb mit niedrigem bis mittlerem Preisniveau. Verkaufsfläche in der Regel > 400 m².

Serviceorientierte Fachmärkte bieten neben ihrem Warensortiment auch eine Vielfalt sortimentsbezogener und selbstständig vermarktbarer Dienstleistungen an. Bei diskontorientierten Fachmärkten wird zugunsten des Preises auf jedwede Beratung oder Dienstleistung verzichtet. Der Spezialfachmarkt führt 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).

Fristigkeitsstufen

Warengruppen lassen sich in 3 Fristigkeitsstufen - oder auch Bedarfsstufen genannt - aufteilen. Der kurzfristige Bedarf beinhaltet z. B. Lebensmittel und Drogeriewaren und wird auch als periodischer Bedarf bezeichnet. Die mittelfristige Fristigkeitsstufe ist bereits dem aperiodischen Bedarf zuzuordnen, entsprechende Sortimente werden mindestens über mehrere Wochen oder Monate genutzt. Typische Sortimente dieser Fristigkeitsstufe sind z.B. Bekleidung, Schuhe oder Sportartikel. Die Sortimente der langfristigen Bedarfsstufe werden über einen langen Zeitraum (bspw. mehrere Jahre) hinweg genutzt, entsprechende Sortimente sind bspw. Elektrowaren, Möbel und Uhren und Schmuck.

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 Fremddregionen 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 m², in Einzelfällen auch darüber. Der Umsatzanteil durch Non-Food-Artikel liegt zwischen 10 – 13 %.

Multi- und Cross Channel Vertriebsstrategien

Multi-Channel bezeichnet einen mehrgleisigen Vertriebsweg des Handels. Bei diesem Ansatz existieren die verwendeten Vertriebskanäle nebeneinander, ohne jedoch miteinander verknüpft zu sein (bspw. Online Shop und stationäres Geschäft).

Handelsbetriebe mit Cross-Channel Strategie verfügen ebenfalls über mehrere Vertriebskanäle, diese sind jedoch miteinander verknüpft. Der Kunde kann somit bspw. ein Produkt online vorbestellen und in einer Filiale abholen, oder bspw. in einem Online-Shop die Warenverfügbarkeit vor Ort überprüfen oder aber den Artikel direkt online bestellen.

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.

Preiseinkauf

Ein Preiseinkauf bezeichnet einen Einkauf bei dem auf Waren mit geringen Preisen zurückgegriffen wird. Diese lassen sich in Discontern finden, die sich durch ein relativ schmales und flaches Warensortiment, einfache Warenpräsentation und Eigenmarken auszeichnen, um so einen Preisvorteil gegenüber Markenwaren zu erzielen. Besonders preissensible Kunden führen Preiseinkäufe durch.

Same- Hour- Delivery/ One-Hour -Delivery

Unter One-Hour-Delivery versteht man die Lieferung von Produkten innerhalb einer Stunde nach Bestellvorgang. Der Versandhändler „Amazon Prime“ hat dieses Liefersystem 2015 entwickelt, dieses ist jedoch nur Ballungsräumen für ein ausgewähltes Sortiment verfügbar.

SB-Warenhaus

Einzelhandelsbetrieb (großflächig) mit mindestens 5.000 m² Verkaufsfläche in meist peripherer Lage, der Waren überwiegend in Selbstbedienung und ohne kostenintensiven Kundendienst anbietet. Hohe Werbeaktivität in Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Das Sortiment ist umfassend und bietet ein Sortiment des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs von bis zu 100.000 Artikeln. Der Umsatzschwerpunkt (> 50 %) liegt bei Nahrungsmitteln. Der Non-Food-Anteil kommt auf 60 – 75 % bei der Fläche (35 – 50 % des Umsatzes).

Schnäppcheneinkauf

Bei einem Schnäppcheneinkauf werden besonders preiswerte (Marken-)waren/Dienstleistungen erworben. Sie zeichnen sich durch einen erheblichen Rabatt auf den normalen Preis aus und sind meist zeitlich befristet.

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 Grundsortiment ist das Sortiment, mit dem der größte Umsatz gemacht wird. Kern- und Grundsortiment 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 /städtebaulich 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 Versorgungsbe-
reich einzuordnen.

Nicht integrierte Lage (niL)/ autokundenorientierter Standort

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

Zentraler Versorgungsbereich

Zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen sämtliche städtebaulich-funktionalen Zentren (Innenstadt, 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.

KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund
Handelsregisternummer
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