

Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Wittingen

- Bericht im Entwurf -



Auftragnehmer

Stadt + Handel

Stadt + Handel

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR
Huckarder Str. 12
44147 Dortmund

Tel. 0 231. 8 62 68 90
Fax. 0 231. 8 62 68 91
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhler
Dipl.-Geogr. Martina Klapper

Dortmund, August 2008

Kurzfassung

Die Stadt Wittingen beabsichtigt, die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentrenstruktur auf eine tragfähige und städtebaulich-funktional ausgewogene Gesamtkonzeption zu gründen. Hierdurch soll die ‚Leitfunktion Einzelhandel‘ einerseits eine bestmögliche Vitalität und eine nachfragewirksame Attraktivität des Innenstadtzentrums gewährleisten. Andererseits wird es hierdurch möglich, konkrete Entwicklungsziele auch für das nachgeordnete Nahversorgungszentrum in Knesebeck zu definieren. Und nicht zuletzt soll durch die Gesamtkonzeption die alltägliche Lebensqualität in Wittingen durch eine funktionierende wohnortnahe Grundversorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs gesichert und ausgebaut werden.

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

Im Einzelnen wird im Einzelhandelsentwicklungskonzept der aktuelle Zustand der Wittinger Einzelhandelsstruktur für alle relevanten Standorte und für alle angebotenen Warengruppen beschrieben und bewertet. Ausgehend von dieser empirisch-analytisch abgeleiteten Bewertung werden zukünftige absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen für alle Warengruppen aufgezeigt. In Verbindung mit empfohlenen strategischen räumlichen Entwicklungsleitlinien (Szenarien und die „Ziel-Trias“) sowie dem gesamtstädtischen Zentren- und Standortkonzept werden darauf aufbauend Ansiedlungsleitsätze entwickelt, die vorhabenspezifische Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten vorbereiten. Hierzu werden zudem die Wittinger Liste zentrenrelevanter Sortimente definiert und Musterfestsetzungen abgeleitet.

Zusammengefasst stellen sich Angebots- und Nachfrageseite in der Stadt Wittingen wie folgt dar:

- Von den 112 Einzelhandelsbetrieben sind rd. 43 % im Innenstadtzentrum angesiedelt, wodurch sich eine starke Einzelhandelsausstattung im Innenstadtzentrum ergibt
- Vor dem Hintergrund eines kleinen Einzugsbereichs und einer geringen Einwohnerzahl erreicht das Innenstadtzentrum eine insgesamt gute strukturelle Ausstattung; diese gute strukturelle Ausstattung spiegelt

sich auch in einer deutlichen Kundenzufriedenheit mit dem Innenstadtzentrum wieder

- Die ermittelte Einzelhandelszentralität von 117 % ist für das Mittelzentrum Wittingen grundsätzlich angemessen, aber steigerungsfähig
- Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ergibt sich aus den Ausstattungsdaten nur kaum Optimierungserfordernis: es besteht eine sehr gute lokale Einkaufsorientierung über 90 % der vorhandenen Kaufkraft und eine kaum steigerbare Zentralität von rd. 120 % im kurzfristigen Sortimentsbereich

Besondere Aufmerksamkeit verlangen dagegen aus fachgutachterlicher Bewertung folgende Aspekte:

- Nicht nur das Innenstadtzentrum, sondern auch die städtebaulich integrierten und nicht integrierten Lagen verfügen über ein deutliches Standortgewicht: 44 % der Einzelhandelsbetriebe verfügen dort über rd. 80 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche
- Die befragten Haushalte bemängeln die Aufenthaltsqualität im Innenstadtzentrum und die hohe Leerstandsquote bzw. den Sanierungsbedarf
- Im Nahversorgungszentrum Knesebeck sind Optimierungsbedarfe hinsichtlich der Versorgungsfunktion erkennbar, etwa hinsichtlich des Angebots an Nahrungs- und Genussmitteln

Handlungsbedarf ergibt sich insgesamt bereits daraus, dass die vorhandenen positiven Einzelhandelsmerkmale der Stadt Wittingen für die Zukunft gesichert werden und nachfragegerecht weiterentwickelt werden müssen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund einer aktiven überörtlichen Konkurrenz gerade in den umliegenden Mittel- und Oberzentren, die ihr Angebot ständig fortentwickeln.

Hergeleitet aus der Bestandsanalyse sowie der Analyse zusätzlicher absatzwirtschaftlicher Ansiedlungsspielräume, verbunden mit räumlich-funktional erarbeiteten Entwicklungsszenarien, sollten in Wittingen die folgenden Ziele für eine Fortentwicklung der Einzelhandelsstruktur künftig zugrunde gelegt werden:

- der Schutz und die Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche
- die Sicherung und Ergänzung der wohnortbezogenen Nahversorgung
- die ausgewogene Entwicklung ergänzender Standorte

Aufgrund der Tragweite der strategischen Konzeptbausteine für die künftige Stadtentwicklung wurden die Zwischenschritte und die erarbeiteten Empfehlungen nicht allein zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung abgestimmt, sondern in einem breit besetzten begleitenden Arbeitskreis erörtert. Auf diese Weise

wurde sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und auch die besonderen Belange der Wittinger Händlerschaft Berücksichtigung finden.

Inhalt

Kurzfassung	i
Inhalt	iv
Abkürzungsverzeichnis	vi
1 Aufgabenstellung und Methodik	1
1.1 Ausgangslage und Problemstellung	1
1.2 Zielsetzung	4
1.3 Methodik	7
2 Markt- und Standortanalyse	12
2.1 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen	12
2.2 Angebotsanalyse	15
2.3 Nachfrageanalyse	18
2.3.1 Kaufkraft, Einkaufsorientierung und Kaufkraftabfluss	19
2.3.2 Umsatzermittlung, Zentralität und Einzugsbereich	21
2.3.3 Standortbewertungen aus Sicht der Witteringer Einwohner	25
2.4 Analyse und Bewertung der Zentrenstruktur	30
2.4.1 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Abgrenzungskriterien	30
2.4.2 Standortmerkmale des Innenstadtzentrums	33
2.4.3 Standortmerkmale des Nahversorgungszentrums Knesebeck (NVZ Knesebeck)	46
2.5 Analyse und Bewertung sonstiger Standortagglomerationen	49
2.5.1 Nahversorgungsstandorte Aldi/ Kik und Lidl/ Takko	51
2.5.2 Sonderstandort Celler Straße	54
2.6 Analyse der Nahversorgungsstruktur in der Stadt Wittingen	57
2.7 Zwischenfazit: Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der Einzelhandelssituation in der Stadt Wittingen	62
3 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung	65
3.1 Landes- und regionalplanerische Zielvorgaben für die Stadt Wittingen	65
3.2 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen	68
3.2.1 Vorbemerkungen zu den ermittelten Entwicklungsrahmen	68
3.2.2 Methodik und Berechnungsgrundlagen zur Potenzialermittlung	70
3.2.3 Absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenpotenziale für Wittingen	77

3.3	Räumliche Entwicklungsszenarien und übergeordnete Entwicklungsziele für die Stadt Wittingen _____	81
3.3.1	Szenario 1: Städtebaulich-funktionale Zentrenstärkung _____	82
3.3.2	Szenario 2: Freie Entfaltung der Kräfte des Marktes _____	84
3.3.3	Szenario 3: Bestmögliche Nahversorgung _____	86
3.4	Die „Ziel-Trias“: übergeordnete Entwicklungsziele für Wittingen _____	88
4	Instrumentelles Umsetzungs- und Steuerungskonzept _____	90
4.1	Das Zentren- und Standortkonzept _____	90
4.1.1	Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Wittingen _____	90
4.1.2	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum _____	90
4.1.3	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Knesebeck _____	103
4.2	Das Nahversorgungskonzept _____	107
4.3	Konzept für den Sonderstandort Celler Straße _____	108
4.4	Die Sortimentsliste für Wittingen _____	113
4.5	Ansiedlungsleitsätze _____	119
4.6	Planungsrechtliche Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen _____	126
5	Schlusswort _____	132
	Anhang _____	I
	Literatur und sonstige Quellen _____	II
	Glossar _____	III

Abkürzungsverzeichnis

a.n.g.	anderweitig nicht genannt
Abb.	Abbildung
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
Bsp.	Beispiel
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
Drog.	Drogeriewaren
EH.....	Einzelhandel
EW.....	Einwohner
FMZ.....	Fachmarktzentrum
ggf.....	gegebenenfalls
GIB	Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen
GPK.....	Warengruppe Glas/ Porzellan/ Keramik
ha	Hektar
i. d. R.	in der Regel
inkl.....	inklusive
insb.....	insbesondere
i.A.....	im Allgemeinen
i. S. v.....	im Sinne von
i. V. m.	in Verbindung mit
IZ	Innenstadtzentrum
Kapitel	Kapitel
km	Kilometer
KK.....	Kaufkraft
LM	Lebensmittel
m ²	Quadratmeter
max.....	maximal
Mio.	Millionen
MIV	motorisierter Individualverkehr
niL.....	städtebaulich nicht integrierte Lage
NLS.....	Niedersächsisches Landesamt für Statistik
NuG.....	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
NVZ	Nahversorgungszentrum

ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
PBS	Warengruppe Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
QIN.....	Quartiersinitiative Niedersachsen
rd.....	rund
ROG	Raumordnungsgesetz
RROP	Regionales Raumordnungsprogramm Großraum Braun- schweig
SB (SB-Warenhaus...)	Selbstbedienung
siL	sonstige städtebaulich integrierte Lage
u. a.....	unter anderem
VGH.....	Verwaltungsgerichtshof
vgl.....	vergleiche
VKF	Verkaufsfläche
WZ.....	Warengruppenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes
ZVB.....	zentraler Versorgungsbereich

1 Aufgabenstellung und Methodik

1.1 Ausgangslage und Problemstellung

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

Den betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen stehen landesplanerische und städtebauliche Zielvorstellungen auf Basis gesetzlicher Grundlagen verschiedener räumlicher Ebenen und aufgrund politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsanbieter sowie der Investoren in Einklang zu bringen sind. Auch die Stadt Wittingen möchte sich in den Stand versetzen, die vorhandenen Einzelhandelsstandorte und insbesondere die Innenstadt künftig vor unerwünschten städtebaulich-funktionalen Entwicklungen zu sichern, sie außerdem bedarfsgerecht fortzuentwickeln und Einzelhandelsvorhaben hierzu gezielt sortimentspezifisch, einheitlich und rechtssicher steuern zu können. Ein kommunales Einzelhandelsentwicklungskonzept bietet als Fachbeitrag zur städtischen Bauleit- und Stadtentwicklungsplanung hierzu gezielte Lösungsempfehlungen an.

Mit diesem Bericht liegt der Stadt Wittingen nunmehr ein solches Einzelhandelsentwicklungskonzept vor, das eine umfassende analytische Ebene – bezogen auf absatzwirtschaftliche Daten der Angebots- und Nachfrageseite wie auch städtebauliche und bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen – mit einer Herleitung der notwendigen räumlich-funktionalen Steuerungsinstrumente für einzelhandelsrelevante Nutzungen verknüpft. Es bezieht darüber hinaus auch die perspektivische Entwicklung sozioökonomischer Parameter in Analyse und Konzeption ein.

Der Bericht fasst zudem den intensiven Diskussionsprozess zwischen der Verwaltung, den örtlichen und regionalen Akteuren sowie dem Gutachterbüro Stadt + Handel zusammen, der während der Erarbeitungsphase zwischen April 2008 und Juni 2008 gemeinsam geführt wurde.

Das kommunale Einzelhandelsentwicklungskonzept soll als politisch gestütztes Instrument¹ eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden.

¹ Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes ist die politische Bekräftigung des Konzeptes – verbunden mit einer konsequenten künftigen

Städtebauliche Einordnung eines Einzelhandelsentwicklungskonzeptes

Kein Stadtzentrum gleicht dem anderem. Jedes verfügt über eine eigene Geschichte, über spezifische städtebauliche Erkennungsmerkmale, über besondere kulturelle Angebote und auch über einen speziellen Mix an Einzelhandelsangeboten. Aus diesem Grunde reisen Menschen so gerne in andere Städte; sie nehmen diese Unterschiede als Erlebnis wahr.

Auch für die ortsansässige Bevölkerung haben das Innenstadtzentrum und das Nahversorgungszentrum Knesebeck eine ganz besondere Funktion: die Zentren bieten Versorgungsmöglichkeiten, Bildungsangebote und Dienstleistungen in einer Dichte und in einem atmosphärischen Umfeld an, die in anderen Stadtbereichen in der Regel nicht zu finden sind. Diese Kopplungsattraktivität der Zentren gibt ihnen unter den Besuchsmotiven den Vorzug vor peripheren und weniger dicht genutzten Bereichen. Viele private und öffentliche Investitionen haben über Jahre dazu beigetragen, diese Attraktivität der Zentren – funktionell wie städtebaulich – zu erhalten und zu steigern.

Es besteht insgesamt also ein großes öffentliches wie auch privates Interesse daran, die Funktionsfähigkeit und die lebendige Nutzungsdichte der Innenstädte und der untergeordneten Zentren zu erhalten. Umgekehrt formuliert bedeutet dies, so genannte trading-down-Effekte, Leerstände und einen Attraktivitätsverlust der Zentren zu vermeiden. Zugleich sollen auch weitere bedeutende Einzelhandelsstandorte im Stadtgefüge, etwa Sonderstandorte für großflächige nicht zentrenschädigende Sortimente, einerseits anbieter- und kundengerecht sowie andererseits unter Berücksichtigung der allgemeinen stadtentwicklungspolitischen Ziele weiterentwickelt werden, sofern sie eine Ergänzung zu den zentralen Einzelhandelsstandorten darstellen.

Ein Einzelhandelsentwicklungskonzept beinhaltet die hierzu erforderlichen Abwägungsgrundlagen und Steuerungsempfehlungen, die durch die kommunale Bauleitplanung und im Rahmen der örtlichen Baugenehmigungsverfahren aufgegriffen werden.

Rechtliche Einordnung eines Einzelhandelsentwicklungskonzeptes

Für die Aufgabe, die relevanten Einzelhandelsstandorte zu sichern und fortzuentwickeln, tragen viele Schultern die Verantwortung: Immobilienbesitzer, Händler, Gastronomen, Kulturschaffende, die Bürger. Insbesondere aber die Steuerung des Einzelhandels obliegt der Hoheit der Kommune: durch das Bau- und Planungsrecht ist sie mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtisch gewinnbringender

Anwendung. Auf diese Weise entfaltet das Konzept seine Potenziale als Instrument zur Sicherung und strategischen Weiterentwicklung Zentren- und Standortstruktur in Wittlingen, insbesondere des Innenstadtzentrums.

Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Genehmigungspraxis und Bauleitplanung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürger und Besucher interessanten Nutzungsmix der Innenstadt, im Nahversorgungszentrum und am Sonderstandort dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels Genehmigungsverfahren bzw. der Bauleitplanung bedarf einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. Da das Steuern im Einzelfall auch die Untersagung oder die Einschränkung eines Vorhabens bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt. So ist zum Beispiel zur sortimentspezifischen Handhabung von Vorhaben ein bloßer Rückgriff auf landesweite Sortimentslisten nicht ausreichend. Vielmehr hat die planende Stadt sortimentspezifisch darzulegen, welche aktuellen und insbesondere örtlichen Gründe jeweils für oder gegen ein Einzelhandelsvorhaben sprechen.² Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen stets städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche (etwa die Wittinger Innenstadt oder das Zentrum von Kneisebeck) gehört.

Die empfohlenen Steuerungsinstrumente des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes, die als Grundlage der Bauleitplanung dienen, müssen hinreichend bestimmt bzw. bestimmbar und daher abschließend sein. Sortimentslisten, welche die Begriffe „insbesondere“, „zum Beispiel“ bzw. „beispielsweise“ enthalten, sind auch im Sinne der gängigen Rechtsprechung nicht hinreichend präzise und können zur bauleitplanerischen Steuerung nicht verwendet werden. Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Einzelhandelsentwicklungskonzept sind schließlich die Anforderungen des BauGB, der BauNVO, das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in der aktuellen Fassung, das regionale Raumordnungsprogramm Großraum Braunschweig sowie die aktuelle Rechtsprechung.

Der Bundesgesetzgeber hat mit der Novelle des BauGB zu Beginn des Jahres 2007 den Stellenwert kommunaler Einzelhandelsentwicklungskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung weiter gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie neuerdings auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar.

Auch im Regionalen Raumordnungsprogramm Großraum Braunschweig wird im Rahmen eines Grundsatzes zum Regelungsgegenstand der Zentralen Orte und zentralörtlichen Funktionen die Aufstellung von Einzelhandelskonzepten gefordert. Einzelhandels- und

² Zu dieser Anforderung liegt eine gefestigte landesgerichtliche Rechtsprechung vor, so z.B. OVG Münster, Urteil 7A D 92/99.NE vom 03.06.2002, gleichlautend auch VGH Baden-Württemberg, Urteil 8 S 1848/04 vom 02.05.2005.

Zentrenkonzepte dienen den Kommunen zudem als Entscheidungsgrundlage zur Einzelhandelsentwicklung und raumordnerischen Beurteilung.³

Wirtschaftliche Einordnung eines Einzelhandelsentwicklungskonzeptes

Die wirtschaftliche Bedeutung eines kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes sollte nicht überschätzt werden; ein solches Konzept stellt überwiegend ein im Kern stadtplanerisches Instrument dar. Dennoch können Einzelaspekte eine besondere Grundlage für die kommunale Wirtschafts- und Standortförderung bilden. Hierzu enthält ein Einzelhandelsentwicklungskonzept beispielsweise Aussagen und Bewertungen zu einzelhandelsbezogenen Ansiedlungspotenzialen oder zur Optimierung der Standortqualität und -vermarktung. Nicht zuletzt bieten die erarbeiteten Inhalte und ihre konsequente Anwendung eine Erhöhung der Investitionssicherheit – sowohl für bereits langjährig ansässige Einzelhändler als auch für ansiedlungsinteressierte Investoren.

Aufgrund der beschriebenen Bedeutung für die Standortentwicklung ist es ein Hauptanliegen eines jeden qualitativen umsetzungsbezogenen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes, auch die relevanten Wirtschaftsakteure in den Erarbeitungsprozess frühzeitig einzubeziehen. Vertreter des Einzelhandels sind daher, wie angedeutet, in den ergänzend zur Analyse und Konzeption stattfindenden Diskussionsprozess zwischen Politik, Verwaltung und Fachgutachtern eingebunden.

1.2 Zielsetzung

Das Ziel des kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes besteht darin, der Stadt Wittingen eine aktuelle, fachlich fundierte und empirisch abgesicherte Entscheidungsbasis sowie Empfehlungen zur planungsrechtlichen Beurteilung neuer Einzelhandelsvorhaben

- zur Sicherung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche
- zur Sicherung und Ergänzung der wohnortnahen Grundversorgung
- zum Umgang mit den bestehenden Bebauungsplanfestsetzungen
- für künftige Bauleitplan-Aufstellungs- und Änderungsverfahren
- zur planungsrechtlichen Beurteilung neuer Einzelhandelsvorhaben
- zur Weiterentwicklung der bestehenden Zentren- und Standortstrukturen und in diesem Kontext zur räumlichen Steuerung von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten

³ Vgl. Großraum Braunschweig 2008: S. 63

- zur Sicherung und zum Ausbau der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Gesamtstadt und der Attraktivität der Innenstadt im Besonderen
- und nicht zuletzt für die interkommunale Abstimmung und die kommunale Abwägung

zur Verfügung zu stellen.

Hierzu ist es unter anderem notwendig, Leitlinien und Grundsätze der künftigen Einzelhandelsentwicklung zu erarbeiten, mit relevanten Vertretern zu erörtern und abzustimmen. Ebenso ist eine Wittinger Sortimentsliste zu erstellen.

Im Einzelnen werden folgende Untersuchungsfragen verfolgt:

- Wie stellt sich die aktuelle **gesamstädtische Einzelhandelssituation** in der Stadt Wittingen sortiments- und standortspezifisch dar? Welche Strukturen (u.a. Verkaufsflächen, Branchen, Betriebsgrößenklassen) sind prägend?
- Wie stellt sich die **aktuelle Nachfragesituation** in der Stadt Wittingen sortiments- als auch standortspezifisch dar? Wie stellen sich die Kaufkraftzuflüsse sowohl intra- als auch interkommunal dar?
- Welche regional bzw. interkommunal wirksamen angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sind für die Einzelhandelsstruktur bedeutsam? Welche sozioökonomischen Kenngrößen sind für die künftige Einzelhandelsentwicklung zu berücksichtigen?
- Wie stellt sich die Zentralität des Wittinger Einzelhandel dar?
- Welche sozioökonomischen Kenngrößen sind für die künftige Einzelhandelsentwicklung sowohl hinsichtlich der Entwicklung der Angebots- als auch der Nachfragestruktur zu berücksichtigen? Welche spezifischen Angebots- und Nachfragetrends sind von Bedeutung? Welche **absatzwirtschaftlichen tragfähigen Verkaufsflächenpotenziale** ergeben sich daraus für verschiedene Prognosezeiträume (Perspektiven: fünf Jahre und zehn Jahre)?
- Welche räumlichen Entwicklungsleitbilder sollen mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept verfolgt werden? Welche Konsequenzen für die Stadtentwicklung sind damit jeweils verbunden? Welche räumliche und funktionale Systematisierung von zentralen Versorgungsbereichen, Sonderstandorten und weiteren Einzelhandelsstandorten empfiehlt sich als **zentrales Zentren- und Standortmodell** für Wittingen?
- Wie sind die **zentralen Versorgungsbereiche** als Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO sowie der aktuellen Rechtsprechung für Wittingen räumlich-funktional herzuleiten, zu hierarchisieren und in enger Abstimmung mit der Stadt Wittingen unter Berücksichtigung von Entwicklungspotenzialen abzugrenzen? Wie stellen sich die städtebaulich-funktionalen Rahmenbedin-

gungen für den Einzelhandel im Innenstadtzentrum und im Nahversorgungszentrum und den sonstigen integrierten sowie städtebaulich nicht integrierten Lagen dar? Welche städtebaulichen Potenziale und Defizite gibt es hierfür?

- Wie kann die **Innenstadt** als städtebaulicher und funktionaler Kern des Mittelzentrums perspektivisch gesichert bzw. gestärkt werden?
- Welche bestehenden **Sonderstandorte/ Fachmarktstandorte** für großflächigen Einzelhandel gibt es? Wie stellt sich die aktuelle Bestandsituation dar und wie ist diese mit Blick auf die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Wittingen zu bewerten? Welche räumlichen und sortimentsbezogenen Ansiedlungsregeln sollten verfolgt werden? Welche **Nahversorgungsbereiche** sind darüber hinaus im Rahmen der Erarbeitung eines gesamtstädtischen räumlich-funktionalen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes einzubeziehen und wie sind für diese Verkaufsflächenentwicklungen gemäß ihrer Funktion zu bewerten?
- Welche lokalen und ggf. überörtlichen Funktionen übernehmen letztendlich die zentralen Versorgungsbereiche, die Nahversorgungsstandorte und sonstige Standorte; dies sowohl mit Blick auf die heutige Ausgangslage als auch perspektivisch?
- Welche Ortsteile sind aktuell nicht ausreichend mit Nahversorgungsangeboten versorgt und in welchen Bereichen ist die Nahversorgungsfunktion kurz- bis mittelfristig gefährdet? Sind die Nahversorgungsstandorte und -betriebe hinsichtlich ihrer Standortrahmenbedingungen zukunftsfähig ‚aufgestellt‘? Welche Strategien, Möglichkeiten und Einzelmaßnahmen sind zur flächendeckenden dauerhaften Nahversorgung der Wohnbevölkerung sowohl am Hauptstandort als auch in den Ortsteilen zu empfehlen?
- Welche Sortimente sind im Rahmen der Erarbeitung einer ortsspezifisch hergeleiteten ‚**Wittinger Sortimentsliste**‘ mit Blick auf die Bestandssituation und die Entwicklungsziele in Wittingen als zentren-, nahversorgungs- oder nicht-zentrenrelevant einzustufen?
- Welche Bewertungsgrundlagen für zukünftige Einzelhandelsansiedlungen sollten aufbauend auf den räumlichen Entwicklungszielen und dem sozioökonomischen Entwicklungsrahmen sowie korrespondierend mit den Vorschlägen zu bau- und planungsrechtlichen Steuerungsstrategien (Sortimentsliste, zentrale Versorgungsbereiche), für die unterschiedlichen Zentren- und Standorttypen unterschiedlicher städtebaulicher Lage zugrunde gelegt werden (**Entwicklungs- und Ausschlussflächen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung**)?

- Wie ist die Kommune hinsichtlich der **bauleitplanerischen Instrumente** aufgestellt? Welche bau- und planungsrechtlichen Aspekte und Regelungsvorschläge sollten künftig Berücksichtigung finden?

1.3 Methodik

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

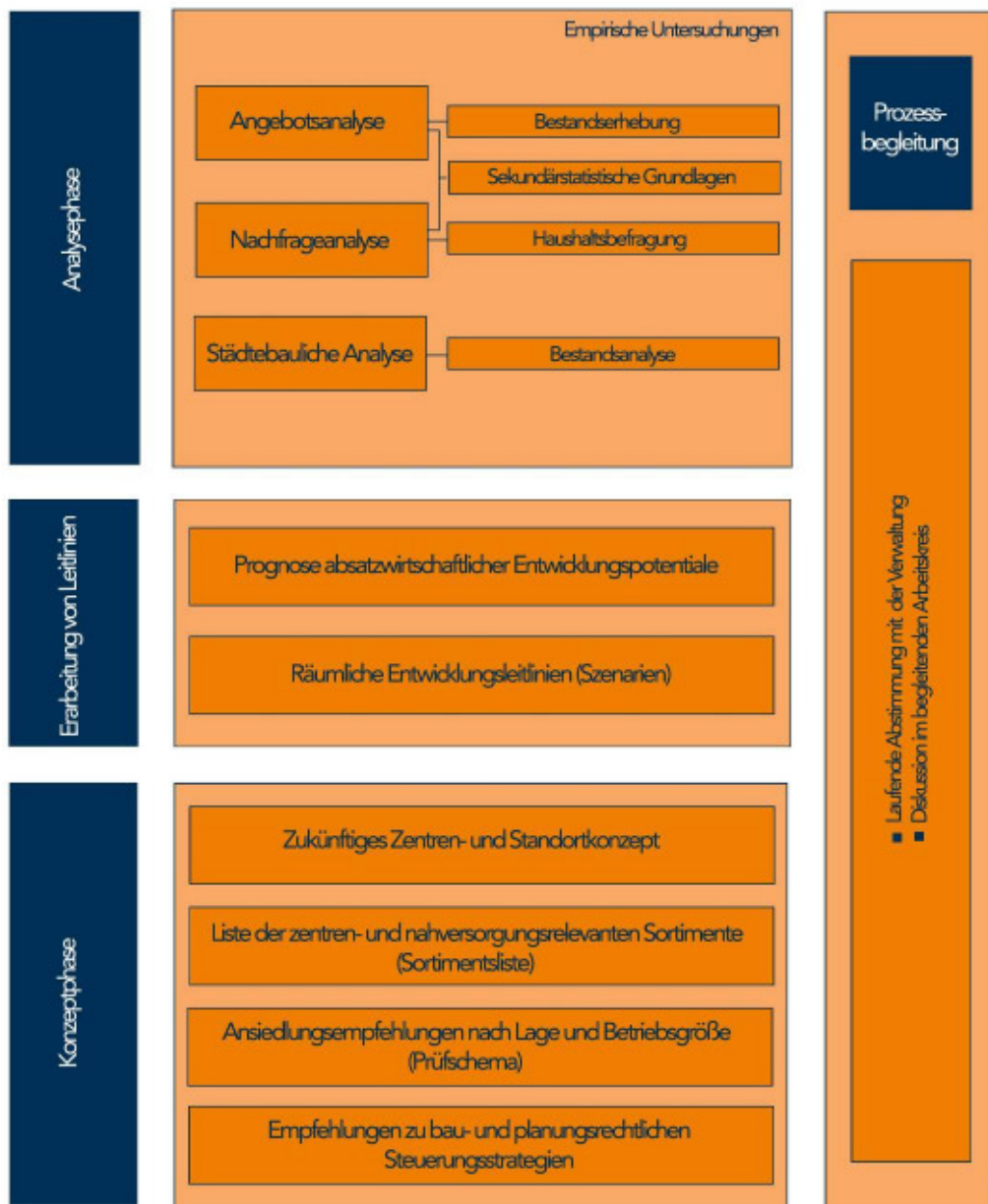
Die Herleitung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes gliedert sich in die drei Abschnitte „Analysephase“, „Erarbeitung von Leitlinien“ und „Konzeptphase“. Ein vierter Abschnitt („Prozessbegleitung“) findet kontinuierlich und parallel statt. Die einzelnen Leistungsbausteine werden in der folgenden Abbildung grafisch veranschaulicht; die Grafik gibt gleichzeitig die Gliederung des vorliegenden Berichts wieder.

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

- Bestandserhebung Einzelhandel
- Bestandsanalyse Städtebau
- Telefonische Haushaltsbefragung

Neben der flächendeckenden Erhebung aller Wittinger Einzelhandelsbetriebe standen auch die Wittinger Haushalte im Fokus der Erhebung; die relevanten Daten wurden anhand von Betriebsbegehungen und telefonischen Umfragen ermittelt. Alle Erhebungen wurden vom 18. Februar bis einschließlich zum 28. Februar 2008 durchgeführt. Die tatsächlichen Angebots- und Nachfrageverhältnisse der Einzelhandelsbetriebe sind auf diese Weise detailliert abgebildet und ermöglichen eine genaue, sortimentspezifische Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Wittingen. Weiterhin wird durch die Aufnahme der städtebaulichen Struktur und Zuordnung der Betriebe zu städtebaulichen Lagen ein räumlicher Bezug hergestellt, der eine Lenkung der räumlichen Entwicklung von Einzelhandelsstandorten in Wittingen zulässt.

Abbildung 1: Erarbeitungsschritte Einzelhandelsentwicklungskonzept



Quelle: eigene Darstellung

Tabelle 1: Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine

	Bestandserhebung	Haushaltsbefragung
Daten- grund- lage	Erhebung durch Stadt + Handel	Erhebung durch ein spezialisiertes Meinungsforschungsinstitut
Zeit- raum	8. KW	9. KW
Me- thode	flächendeckende Vollerhebung	telefonische Befragung (n = 120)
Inhalt	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller Betriebe, städtebauliche Analyse	Einkaufsort nach Sortiment, Angebotslücken, Veränderung bei der Wahl der Einkaufsorte

Quelle: eigene Darstellung

Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe

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

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

Zur Ermittlung der Verkaufsflächen sind Betriebsbegehungen durchgeführt worden; die Gesamtverkaufsfläche (VKF) ist differenziert nach innen und außen liegender VKF ermittelt worden. Dabei ist je nach Situation entweder die persönliche Befragung des Personals bzw.

des Inhabers/Geschäftsführers oder die eigenständige Vermessung der VKF in Betracht gezogen worden. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts⁴ vom November 2005 findet dabei Anwendung. Persönlich erfragte Verkaufsflächen wurden grundsätzlich auch auf ihre Plausibilität hin überprüft und ggf. modifiziert.

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

Bestandsanalyse Städtebau

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

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

Telefonische Haushaltsbefragung

Im Rahmen der Haushaltsbefragung wurden telefonische Interviews mit 120 Bürgern geführt. Die Bevölkerungsverteilung innerhalb Wittingens ist dabei für die Befragungstreuung äquivalent berücksichtigt worden. Die Befragung wurde von einem darauf spezialisierten Marktforschungsunternehmen mittels eines standardisierten Fragebogens durchgeführt.

Anhand der Haushaltsbefragung werden auf repräsentative Weise Daten des räumlichen Versorgungsverhaltens der Wohnbevölkerung nach Sortimenten differenziert gewonnen. So können Rückschlüsse hinsichtlich sortimentspezifischer örtlicher und überörtlicher Kaufkraftströme und ggf. deren Veränderungen in den letzten Jahren gezogen werden. Durch die Haushaltsbefragung werden insbesondere Aussagen zu aktivierbaren Kaufkraftpotenzia-

⁴ Vgl. BVerwG, Urteil 4 C 10.04 vom 24.11.2005

len aus Wittingen selbst getroffen und mit Blick auf die Nahversorgungsstruktur Kaufkraftflüsse zwischen den Wittinger Ortsteilen ermittelt.

Prozessbegleitung durch einen Arbeitskreis

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

Für die Verwaltung und Politik:

- Stadt Wittingen, Bürgermeister
- Stadt Wittingen, Stadtrat
- Stadt Wittingen, Ortsbürgermeister
- Stadt Wittingen, Ratsherren

Für den Einzelhandel:

- Vertreter des HGV-Wittingen

An jeder Sitzung haben zudem Bürgervertreter und die zuständigen Vertreter des Gutachterbüros teilgenommen.

2 Markt- und Standortanalyse

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

2.1 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen

Relevante Standortfaktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur werden nachfolgend vorgestellt. Weitere angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen und Entwicklungstrends, wie etwa die Bevölkerungsprognose und die Entwicklung der Kaufkraftgrößen, werden in Kapitel 3 f näher erläutert.

Lage, Siedlungsstruktur und Einwohnerverteilung

Das Mittelzentrum Wittingen liegt nördlich im Landkreis Gifhorn umgeben von den Grundzentren Hankensbüttel, Wesendorf, Bad Bodenteich, Brome und Tülau. Die Region der südlichen Lüneburger Heide ist sehr ländlich geprägt und durch überwiegend kleine Städte und Gemeinden in verstreuter Lage gekennzeichnet. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Celle, Uelzen, Gifhorn und Salzwedel, die sich in rd. 35 bis rd. 50 Kilometer Entfernung befinden. Die nächstgelegenen Oberzentren sind Lüneburg und Wolfsburg, die in rd. 40 bzw. rd. 70 Kilometer Entfernung liegen. Die Stadt Wittingen nimmt folglich eine Lage in einem siedlungsstrukturell wenig verflochtenen Raum ein und übernimmt für die umliegenden Grundzentren eine wichtige Versorgungsfunktion.

Abbildung 2: Lage im Raum

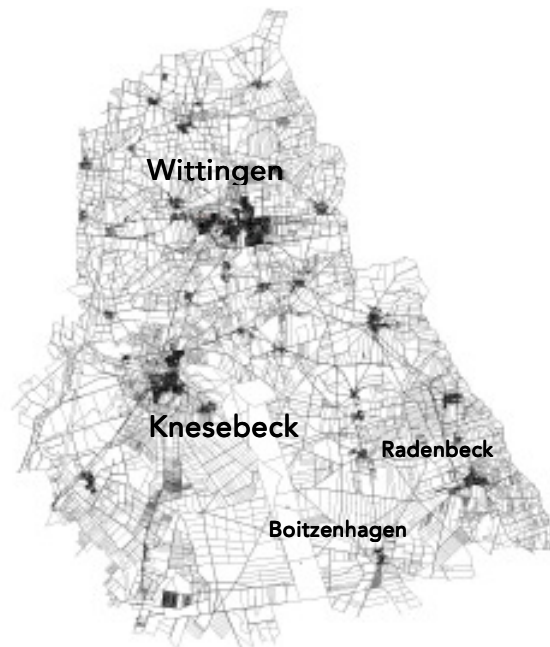


Quelle: eigene Darstellung

Die Gesamtstadt Wittingen (vgl. Abbildung 3) setzt sich aus 25 Ortsteilen zusammen. Insgesamt beträgt die Bevölkerungszahl der Stadt Wittingen etwa 12.300 Einwohner⁵, davon leben rd. 40 % der Einwohner im Ortsteil Wittingen (Hauptort). Die Bevölkerung im Ortsteil Knesebeck (Nebenort) nimmt rd. 23 % ein, während die übrigen Ortsteile rd. 4.500 Einwohner und somit einen Anteil an der Gesamtbevölkerung von ca. 38 % verzeichnen (vgl. folgende Tabelle). Die am weitesten vom Innenstadtzentrum entfernten Ortsteile sind Boitzenhagen und Radenbeck und liegen in rd. 15 Kilometern Distanz (vgl. nachstehende Abbildung).

⁵ Vgl. Stadt Wittingen 2008 (Stand der Daten: 31.12.2007)

Abbildung 3: Das Stadtgebiet Wittingens



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Wittingen

Tabelle 2: Die Bevölkerungsverteilung in der Stadt Wittingen

Ortsteil	Einwohner	Anteil in %
Wittingen	4.888	40
Knesebeck	2.816	23
Radenbeck	588	5
Vorhop	526	4
Ohrdorf	436	4
sonst. Ortsteile	3.013	25
Summe	12.267	100

Quelle: Stadt Wittingen, Bevölkerungsstatistik Stand 31.12.2007;
Abweichungen ergeben sich aus Rundungen

Verkehrsinfrastruktur

Durch die Lage im ländlichen Raum ist die Stadt Wittingen nicht besonders verkehrsgünstig gelegen. Eine direkte Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz besteht nur über die Bundesstraße B 244 in die östliche und südliche Richtung (Gifhorn, Wolfsburg, Celle). Über die weiter entfernt gelegenen Bundesstraßen B 4 und B 248 können die BAB 2 bzw.

BAB 39 erreicht werden, die eine überörtliche Verbindung in den westlichen und östlichen Korridor ermöglichen (Hannover, Braunschweig). Über die nördlich von Wittingen gelegene B 71, die Verbindungen in den Norden und Süden bereithält, ist die BAB 7 angebunden.

Die Stadt Wittingen ist an das Nahverkehrsnetz der Deutschen Bahn in Richtung Uelzen, Braunschweig und Gifhorn (Mühlenbahn) und Celle (Osthannoversche Eisenbahn) angebunden. Weitere Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs stellen die Buslinien 121, 125, 137, 151 und 163 dar. Innerhalb Wittingens sind alle Ortsteile an das örtliche Busliniennetz angeschlossen.

Zwischenfazit: Die wesentlichen Rahmenbedingungen

Die Stadt Wittingen zeichnet sich vor allem durch seine periphere Lage im Süden der Lüneburger Heide aus. Gleichzeitig konkurriert Wittingen mit mehreren Mittelzentren (Uelzen, Salzwedel, Celle, Gifhorn), die allerdings mit rd. 35 bis 50 km Entfernung relativ weit entfernt liegen. Der Stadt Wittingen obliegt als Mittelzentrum eine übergeordnete Versorgungsfunktion im grundzentralen Verflechtungsraum.

Unter Berücksichtigung der in der Region vergleichsweise „dünnen“ verkehrlichen Infrastruktur verdeutlicht dies, dass Wittingen nicht nur in der raumordnerischen Zielstellung eine wichtige Versorgungsfunktion inne hat, sondern grundsätzlich über die Voraussetzungen und Standortrahmenbedingungen verfügt, die Versorgungsfunktion – bei entsprechender Angebotsattraktivität tatsächlich wahrzunehmen.

Den Siedlungsschwerpunkt innerhalb des gesamten Stadtgebietes bilden die rd. fünf Kilometer von einander entfernt gelegenen Ortsteile Wittingen und Knesebeck; der überwiegende Anteil der Wittinger Bevölkerung ist dort ansässig. Die übrigen Ortsteile befinden sich in Streulage und weisen jeweils geringe Einwohnerzahlen (deutlich weniger als 1.000 Einwohner) sowie kleine Siedlungskörper auf, die eine autarke Einzelhandelsversorgung. Angesichts der großen Entfernung zu benachbarten Mittelzentren ist von einer starken Bindung des eigenen Kaufkraftpotentials in Wittingen auszugehen.

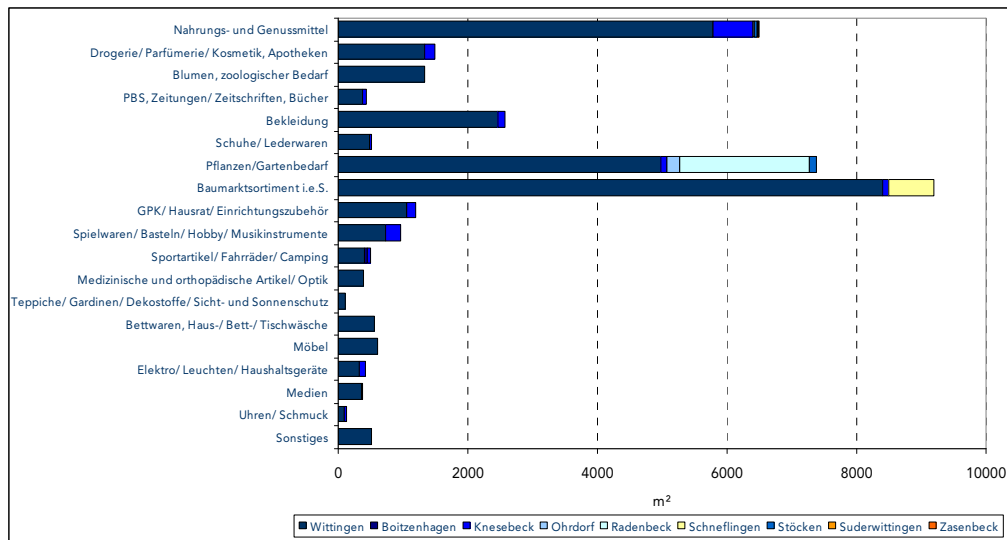
2.2 Angebotsanalyse

Die insgesamt 112 Betriebe in Wittingen verfügen über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 35.180 m². Die Anzahl der erfassten Betriebe ist gegenüber der letzten Erhebung im Jahr 2000 (CIMA 2007) nahezu unverändert geblieben.⁶

⁶ Die Verkaufsflächenabweichungen gegenüber den Daten der CIMA 2007 wurden im Arbeitskreis I ausführlich erläutert. Ursachen können aus Betriebsverlagerungen und -aufgaben, aber auch aus Betriebsverkleinerungen bzw. -vergrößerungen oder -zusammenschlüssen resultieren. Veränderungen lassen sich ebenso auf zwischenzeitlich geänderte höchstgerichtliche Anforderungen an die Verkaufsflächendefinition durch das Bundesverwaltungsgericht zurückführen (vgl. BVerwG, Urteil 4 C 10.04

Bei der Betrachtung des Verkaufsflächenbestandes (vgl. nachstehende Abbildung) fällt insbesondere die starke Ausprägung der Sortimentsgruppe Baumarktsortiment i.e.S. auf, gefolgt von den Sortimenten Pflanzen/ Gartenbedarf sowie Nahrungs- und Genussmittel (NuG). Die höchsten Verkaufsflächenanteile aller Sortimente fallen deutlich auf den Hauptort Wittingen (rd. 71 %). Die übrigen Ortsteile können nur geringe Verkaufsflächenanteile vorweisen. Einzig Radenbeck weißt eine nennenswerte Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Pflanzen/ Gartenbedarf auf.

Abbildung 4: Verkaufsflächenbestand nach Sortimentsgruppen und Ortsteilen



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/ 2008

Der Einzelhandelsbestand nach Lagebereichen und der Anzahl der Betriebe und Verkaufsflächenanteile wird in der nachstehenden Tabelle dargestellt.

Das Innenstadtzentrum vereint mit einer Zahl von 48 Betrieben den überwiegenden Anteil der Einzelhandelsbetriebe (43 %), weist aber nur etwa ein Fünftel der gesamten Verkaufsfläche auf (rd. 17 %). Das Nahversorgungszentrum Knesebeck verfügt über 15 Betriebe, die ebenfalls nur einen geringen Anteil der Gesamtverkaufsfläche Wittingens ausmachen (rd. 4 %). In den städtebaulich nicht integrierten Lagen befinden sich wenige Betriebe (13), die bei einem Verkaufsflächenanteil von rd. 34 % ein deutliches Gewicht im gesamtstädtischen Gefüge zukommen. Zahlreiche Betriebe (36) und die höchsten Verkaufsflächenanteile (rd. 44 %) befinden sich in sonstigen städtebaulich integrierten Lagen (z.B. Wohnquartiere).

vom 24.11.2005). Abweichungen gegenüber Drittgutachten können nach Einschätzung der Verfasser zudem durch methodische Erhebungsunterschiede begründet werden – so werden durch Stadt + Handel regelmäßig auch Apotheken und Tankstellenshops sowie im Rahmen der genannten höchstrichterlichen Anforderungen etwa die Vorkassenzonen und die Außenverkaufsflächen voll erfasst.

Tabelle 3: Einzelhandelsstruktur nach Lagebereichen

	Innenstadt (IZ)	Nahversorgungszentren Knesebeck (NVZ)	Integrierte Streulagen (siL)	Städtebaulich nicht integrierte Lagen (niL)
Anzahl der Betriebe	48	15	36	13
Anteil	43 %	13 %	32 %	12 %
Verkaufsfläche (m ²)	6.120	1.560	15.350	12.120
Anteil	17 %	4 %	44 %	34 %

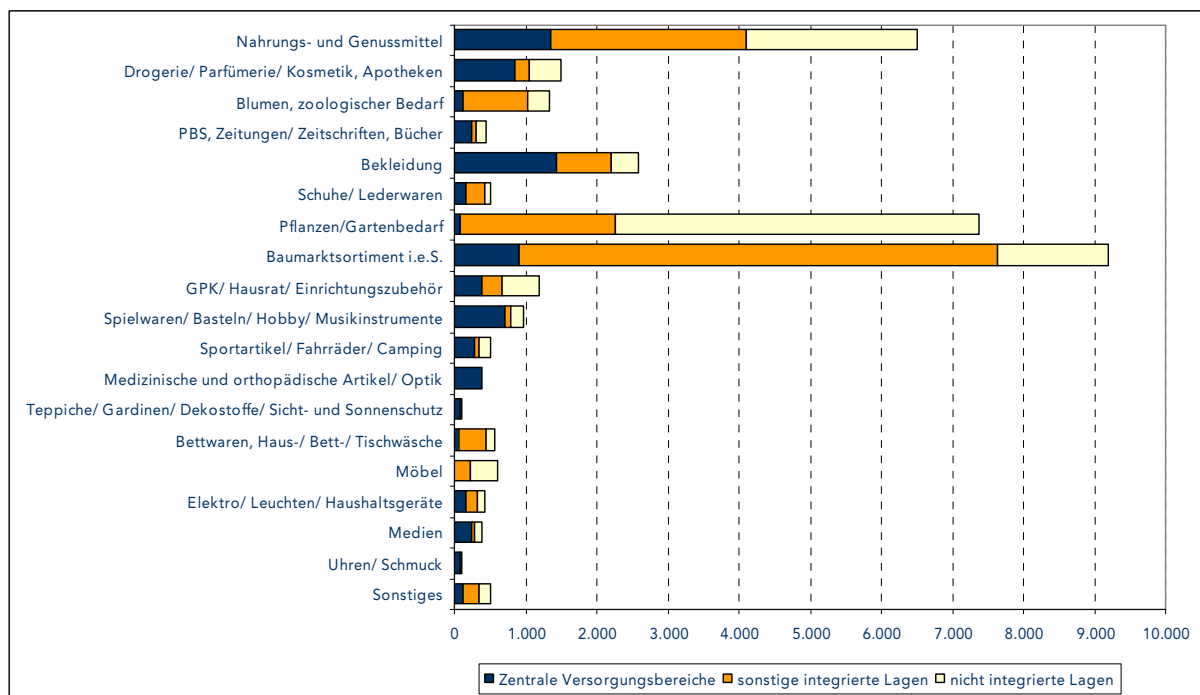
Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/ 2008; Leerstände nicht enthalten; Werte der Verkaufsflächen auf 10 m² gerundet; Abweichungen ergeben sich aus Rundungen

Insgesamt wird ein Ungleichgewicht in der Verteilung der Verkaufsfläche deutlich. Die Standorte in nicht integrierten Lagen, die im Idealfall das Angebot des Innenstadtzentrums und des Nahversorgungszentrums Knesebeck durch Sortimentsgruppen ergänzen sollten, die dort nicht sinnvoll untergebracht werden können (z. B. Baumarktsortiment i.e. S.), weisen in Wittingen einen Großteil der Verkaufsfläche auf. An diesen Standorten werden allerdings ebenfalls Sortimente angeboten, die wie Nahrungs- und Genussmittel oder Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken zu den üblicherweise zentrenprägenden nachversorgungsrelevanten Sortimenten zählen (vgl. nachfolgende Abbildung). Auch Glas/ Porzellan/ Keramik/, Hausrat, Einrichtungszubehör, Blumen und Bekleidung erreichen in den städtebaulich nicht integrierten Lagen nennenswerte Verkaufsflächenanteile.

Das Angebot in städtebaulich integrierten Lagen wird zwar deutlich durch die hohen Verkaufsflächenanteile in den Warengruppen Baumarktsortiment i.e.S. (rd. 6.700 m²) und Pflanzen/ Gartenbedarf (rd. 2.200 m²) geprägt, gleichwohl sind ebenfalls einige zentrenprägende Angebote (z.B. Blumen, zoologischer Bedarf; Schuhe/ Lederwaren; Bekleidung) in diesen Lagen vertreten.

Auch in nahversorgungsrelevantem Bereich befindet sich ein nennenswerter Anteil der Verkaufsfläche in integrierten Lagen. Diesen kommt unter dem Aspekt der wohnstandortnahen Versorgung eine städtebaulich durchaus gewichtige Rolle zu.

Abbildung 5: Einzelhandelsbestand nach Warengruppen und Lagebereichen



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/ 2008

Die Verteilung der Verkaufsflächen nach Lagebereichen liefert ein erstes Indiz für durchaus bedeutsame innerstädtischen Wettbewerbsbeziehungen zwischen den zentralen Versorgungsbereichen – vor allem dem Innenstadtzentrum – und den städtebaulich integrierten Lagen und Sonderstandorten in städtebaulich nicht integrierten Lagen.

Dieser Aspekt ist bei einer Beurteilung der Entwicklungsmöglichkeiten der Innenstadt Wittlingens grundsätzlich als tendenziell hemmend zu berücksichtigen.

2.3 Nachfrageanalyse

Sowohl zur Ermittlung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen als auch für die Bewertung der räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten, sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen, auch die örtlichen Merkmale der Nachfrageseite von Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird in der vorliegenden Untersuchung u. a. auf sekundärstatistische Rahmendaten der BBE zurückgegriffen.

Anhand eigener primärstatistisch erhobener Werte aus der Haushaltsbefragung können zudem einzelhandelsrelevante Kaufkraftflüsse aus der Stadt Wittingen heraus dargestellt werden, so dass die Einkaufsorientierung branchenspezifisch angegeben werden kann. Die Nachfrageanalyse wird ergänzt um qualitative Bewertungen des Einzelhandelsstandorts Wittingen durch die Kunden.

2.3.1 Kaufkraft, Einkaufsorientierung und Kaufkraftabfluss

Die Stadt Wittingen verfügt gemäß BBE über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von 5.029 € je Einwohner und Jahr. Gegenüber dem Bundesdurchschnitt von 5.108 € weist die Stadt Wittingen daher eine um rund 2 % niedrigere Kaufkraft auf. Der Schwerpunkt der Kaufkraft liegt mit etwa 2.000 € je Jahr in der Warengruppe NuG.

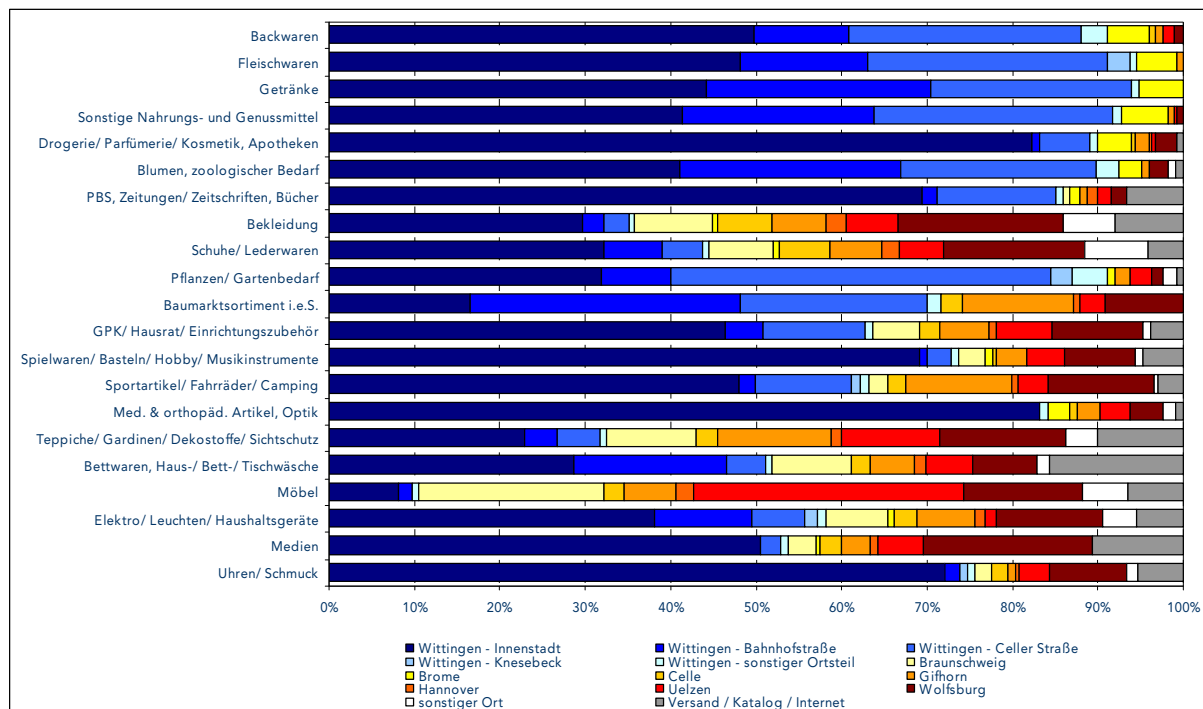
Tabelle 4: Branchenspezifische Kaufkraft in der Stadt Wittingen

Warengruppen	KK nach BBE (Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	24,5
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	3,7
Blumen, zoologischer Bedarf	0,9
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	2,4
kurzfristiger Bedarfsbereich	31,5
Bekleidung	5,7
Schuhe/ Lederwaren	1,4
Pflanzen/Gartenbedarf	0,9
Baumarktsortiment i.e.S.	5,7
GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör	0,9
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	1,4
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	1,0
mittelfristiger Bedarfsbereich	17,0
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	0,9
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	0,7
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	0,7
Möbel	3,5
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	1,6
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	4,5
Uhren/ Schmuck	0,6
Sonstiges	0,5
langfristiger Bedarfsbereich	13,2
Gesamt	61,7

Quelle: BBE 2008

Die im Rahmen der Haushaltsbefragung ermittelten Werte zur Einkaufsorientierung der Wittinger Haushalte ermöglichen eine Einschätzung des Anteils an lokal vorhandener Kaufkraft, die in der Stadt Wittingen durch den örtlichen Einzelhandel abgeschöpft werden kann. Der Kaufkraftabfluss stellt den Kaufkraftanteil der Wittinger Bevölkerung dar, der von anderen Einzelhandelsstandorten (z.B. Nachbarstädten) gebunden wird. Beide Größen lassen – zunächst unabhängig von konkreten Standortstrukturen - Aussagen zur Attraktivität des Einzelhandelsstandorts zu. Zur Ermittlung dieser Kenngrößen dient die telefonische Haushaltsbefragung, die Ergebnisse sind in der folgenden Abbildung ablesbar.

Abbildung 6: Einkaufsorientierung bzw. -Kaufkraftabflüsse (gesamtstädtisch)



Quelle: Haushaltsbefragung Stadt + Handel 02/ 2008

Es wird deutlich, dass die Einkaufsorientierung der Wittinger Einwohner bei kurzfristigen Bedarfsgütern deutlich auf Wittingen ausgerichtet sind⁷. Bei den Warengruppen Backwaren, Fleischwaren, Getränke sowie sonstige NuG liegt sie durchweg weit über 90 %. Auch bei den übrigen kurzfristigen Warengruppen liegt sie bei 90 % bzw. über 90 % (mit Ausnahme der Warengruppe Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher), die insb. bedingt durch einen vergleichsweise hohen Ausgabenanteil im Versand- und Internethandel (hier primär Bücher) auf leicht unter 90 % fällt).

Bei zahlreichen mittel- und langfristigen Bedarfsgütern führt erwartungsgemäß das Angebot in den Oberzentren Wolfsburg und Braunschweig zu einem Kaufkraftabfluss in nennenswerter Größenordnung. Die nächstgelegenen Mittelzentren Gifhorn und Uelzen schöpfen in einzelnen Warengruppen (Sportartikel/ Fahrräder/ Camping und Baumarktsortiment i.e.S.) nennenswerte Wittinger Kaufkraft ab, die allerdings im Gesamtkontext kaum ins Gewicht fällt. Eine vergleichsweise hohe Einkaufsorientierung wird in der Warengruppe Pflanzen/ Gartenbedarf erreicht. In den Warengruppen des langfristigen Bedarfs liegt die

⁷ Zu den kurzfristigen Bedarfsgütern zählen die Sortimentsgruppen, die i. d. R. nach dem Kauf ge- oder verbraucht werden (Backwaren bis PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher). Mittelfristige Bedarfsgüter werden nicht direkt verbraucht, aber auch nicht dauerhaft genutzt (Sortimente Bekleidung bis Sportartikel/ Fahrräder/ Camping). Längerfristige Bedarfsgüter werden zumeist über einen längere Zeitspanne genutzt (Sortimente Med. und orthop. Artikel, Optik bis Uhren/ Schmuck).

Einkaufsorientierung trotz der regionalen Konkurrenz zumeist über 50 % der Kaufkraft, so z.B. bei med. und orthopäd. Artikeln, Optik oder Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte.

Der Verkauf via Internet oder Katalog fällt erfahrungsgemäß und so auch hier bei einzelnen Sortimenten wie etwa Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche oder Medien leicht ins Gewicht, ist aber insgesamt zu vernachlässigen.

Neben dem überörtlichen Kaufkraftabfluss gibt die Abbildung auch Auskunft über die Relevanz einzelner innerstädtischer Einkaufsziele in der Stadt Wittingen. Im kurzfristigen Bedarfsbereich, insbesondere bei den Nahrungs- und Genussmitteln fallen neben dem Stadtzentrum auch die Nahversorgungsstandorte an der Bahnhofsstraße und der Sonderstandort Celler Straße im Ortsteil Wittingen ins Gewicht. Kaufkraftorientierungen in Richtung der übrigen Ortsteile sind nicht oder in vernachlässigender Größenordnung zu verzeichnen.

2.3.2 Umsatzermittlung, Zentralität und Einzugsbereich

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze im Wittinger Einzelhandel basiert auf allgemeinen und für die Stadt Wittingen spezifizierten angebots- wie nachfrageseitigen Eingangsparametern:

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

Insgesamt lässt sich hieraus aktuell ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rund 72,2 Mio. € je Jahr ermitteln. Gut die Hälfte dieses Umsatzes wird durch die überwiegend kurzfristigen Bedarfsgüter erzielt (vgl. nachfolgende Tabelle). Ein Drittel des Umsatzes entfällt auf mittelfristige Bedarfsgüter und rund ein Achtel auf die langfristigen Bedarfsgüter.

Gemessen an der vorhandenen Kaufkraft ergibt sich gesamtstädtisch eine Zentralität von 117 %.⁸

⁸ Bei einer Zentralität von über 100 % ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 100 % ist im Saldo von Nachfrageabflüssen zugunsten des Umlandes auszugehen.

Tabelle 5: Angebots- und Nachfragedaten für die Stadt Wittingen in der Übersicht (Zentralität)

Warengruppen	VKF (m ²)	Umsatz (Mio. €)	Kaufkraft (Mio. €)	Zentralität	VKF (m ²) / Einwohner
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	6.510	29,4	24,5	120 %	0,53
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	1.490	5,1	3,7	137 %	0,12
Blumen, zoologischer Bedarf	1.340	1,4	0,9	161 %	0,11
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	450	2,2	2,4	91 %	0,04
kurzfristiger Bedarfsbereich	9.790	38,1	31,5	121 %	0,80
Bekleidung	2.580	8,0	5,7	139 %	0,21
Schuhe/Lederwaren	510	1,5	1,4	109 %	0,04
Pflanzen/Gartenbedarf	7.370	2,9	0,9	318 %	0,60
Baummarktsortiment i.e.S.	9.190	8,3	5,7	145 %	0,75
GPk/Hausrat/Einrichtungszubehör	1.190	1,5	0,9	169 %	0,10
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	960	2,0	1,4	145 %	0,08
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	510	1,1	1,0	111 %	0,04
mittelfristiger Bedarfsbereich	22.310	25,2	17,0	148 %	1,82
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	390	1,6	0,9	175 %	0,03
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	110	0,3	0,7	38 %	0,01
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	560	0,8	0,7	109 %	0,05
Möbel	600	0,8	3,5	22 %	0,05
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	420	1,2	1,6	73 %	0,03
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	370	2,5	4,5	56 %	0,03
Uhren/Schmuck	110	0,7	0,6	104 %	0,01
Sonstiges	520	1,0	0,5	191 %	0,04
langfristiger Bedarfsbereich	3.080	8,8	13,2	67 %	0,25
Gesamt	35.180	72,2	61,7	117 %	2,87

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/ 2008, eigene Berechnungen auf Basis EHI 2005 und 2006, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2007, BBE 2008; Abweichungen ergeben sich durch Rundungen

Die Stadt Wittingen kann im kurzfristigen Bedarfsbereich eine Zentralität von deutlich über 100 % erreichen. Im mittelfristigen Bedarfsbereich werden ebenfalls Zentralitäten zwischen 111 % (Sportartikel/ Fahrräder/ Camping) und 318 % (Pflanzen/ Gartenbedarf) erzielt. Einzig in ausgewählten Sortimentsgruppen des langfristigen Bedarfsbereichs sind geringe Zentralitätswerte zu erkennen (Möbel 22 % oder Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz 38 %). Insgesamt wird jedoch immerhin eine Zentralität im langfristigen

Bedarfsbereich von 67 % erreicht. Im mittelfristigen Bedarfsbereich liegt die Zentralitätskennziffer bei 148 %.

Die Zentralitätswerte weisen letztlich auf in den Summen hohe Ausstattungsgrade, insb. im kurzfristigen nachgefragten Sortimentsbereich hin. Gleichwohl weisen die Werte im Einzelnen - insb. bei langfristig nachgefragten Sortimentsgruppen - auf eine unterdurchschnittliche Attraktivität des bestehenden Angebots hin.

Darüber hinaus sind die Zentralitätswerte eine wichtige Grundlage u. a. zur Ermittlung von absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen und werden im Kapitel 3.2 daher vertieft wieder aufgegriffen.

Kundenherkunft und Einzugsbereich von Wittingen

Der Einzugsbereich und die damit einhergehende Kundenherkunft der Stadt Wittingen wurde bereits für ein Verträglichkeitsgutachten für ein Fachmarktzentrum in Innenstadtnähe aus dem Jahre 2007 durch die CIMA⁹ näher analysiert und kann daher in diesem Konzept als Grundlage verwendet werden.

Das Einzugsgebiet der Stadt Wittingen umfasst neben dem Gemeindegebiet selbst, die in unmittelbarer Nähe gelegenen Nachbargemeinden Bad Bodenteich Lüder und Bad Bodenteich, die angrenzenden Gemeindeteile der Gemeinde Beetzendorf-Diesdorf, die südlich Wittingens gelegenen Gemeinden Flecken Brome, Tülow und Ehra-Lessien sowie die westlich gelegenen Gemeinden Schönewörde, Wahrenholz (Gemeinde Wesendorf), Dedelsdorf, Hankensbüttel und Oberholz (Samtgemeinde Hankensbüttel). Im grundzentralen Verflechtungsbereich besitzt Wittingen eine wichtige Versorgungsfunktion. Weiter entfernt gelegene Gemeinden und Städte sind u.a. auf die größeren Mittelzentren Salzwedel, Uelzen und Gifhorn ausgerichtet.

Insgesamt weist die Stadt Wittingen damit einen Einzugsbereich auf, der für ein landesplanerisch ausgewiesenes Mittelzentrum vergleichsweise klein ist. Branchenspezifische Besonderheiten und/oder besondere Einkaufsqualitäten können in Einzelfällen jedoch dennoch zu überörtlichen Verflechtungen und damit zu Kaufkraftzuflüssen führen. Zu solchen Besonderheiten zählen

- Sortimente bzw. Branchen, die in Nachbarkommunen nicht oder nur in geringem Umfang angesiedelt sind
- bestimmte Betriebstypen, sofern sie in den Nachbarstädten unterrepräsentiert sind (z.B. SB-Warenhäuser, Factory-Outlet-Shops usw.)
- ortsspezifische städtebauliche Qualitäten (Aufenthaltsqualität in der Innenstadt, Erlebniswert der Stadtstruktur)

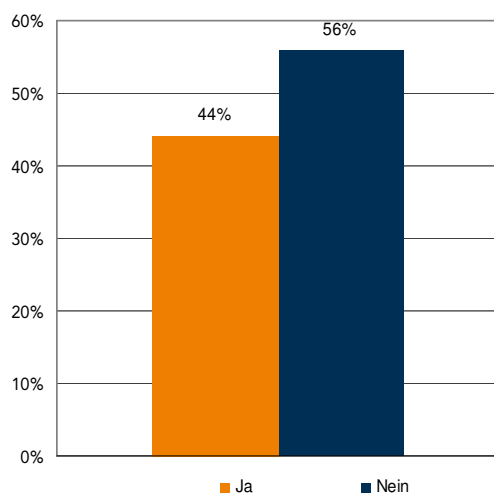
⁹ Vgl. CIMA 2007, S. 19

Sofern solche Besonderheiten für die weiteren Analyse- und Empfehlungsbausteine relevant sind, werden sie nachfolgend gesondert hervorgehoben.

2.3.3 Standortbewertungen aus Sicht der Wittinger Einwohner

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

Abbildung 7: Vermisste Angebote in Wittingen



Quelle: Haushaltsbefragung i. A. von Stadt + Handel 02/ 2008; n = 120; Frage: „Gibt es Artikel oder Angebote, die Sie beim Einkauf in Stadt Wittingen vermissen?“

Es zeigt sich, dass der überwiegende Teil der Befragungsteilnehmer keine Artikel oder Angebote in der Stadt Wittingen vermisst (56 %) und mit der gesamtstädtischen Angebotssituation zufrieden ist. 44 % vermissen bestimmte Angebote in Wittingen. Welche Angebote im Detail vermisst werden veranschaulicht die nachstehende Abbildung.

Tabelle 6: Vermisste Angebote in Wittingen im Detail

Vermisste Angebote	Antworten (%)
Bekleidung	45
Lederwaren/ Schuhe	25
Neue Medien, Unterhaltungselektronik, Bild-/ Tonträger, PC, Kommunikation, Foto	15
sonstige Nahrungs- und Genussmittel	8
Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren, Zeitungen/ Zeitschriften	8

Quelle: Haushaltsbefragung i. A. von Stadt + Handel 02/ 2008; n = 53 Frage: „Welche Artikel oder Angebote vermissen Sie?“ Mehrfachnennungen möglich; Antworten beziehen sich auf diejenigen, die etwas vermissen

Zu den vermissten Artikeln zählt in erster Linie die Sortimentsgruppe Bekleidung die von knapp der Hälfte (45 %) der Befragten, die etwas vermissen, genannt wird. Mit Abstand folgen Schuhe/ Lederwaren (25 %), Neue Medien, Unterhaltungselektronik, Bild-/ Tonträger, PC, Kommunikation und Foto (15 %), NuG und Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren, Zeitungen/ Zeitschriften (je 8 %).

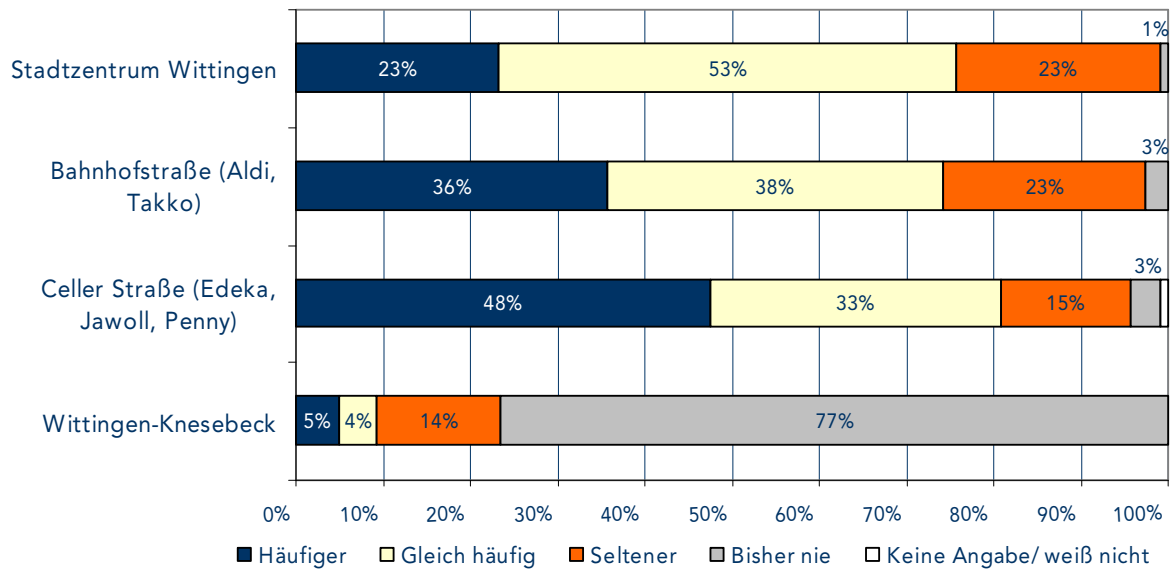
Bei einer näheren Bewertung der vermissten Artikel oder Angebote ist stets zu berücksichtigen, dass hinter den Nennungen weitere Merkmale verborgen bleiben (z.B. bestimmte Teilsortimente wie Herrenbekleidung innerhalb der vermissten Bekleidungsangebote, oder ein bestimmter Zielgruppenbezug wie etwa Junge Mode/ Mode für Senioren usw.). Aus den Nennungen der vermissten Angebote ergeben sich zudem nicht unmittelbar Hinweise auf marktgerechte Ansiedlungspotenziale; diese werden in Kapitel 3.2.3 näher untersucht und dargestellt.

Einkaufshäufigkeit

Auch Angaben zur Veränderung der Einkaufshäufigkeit in den letzten drei Jahren geben Hinweise auf die Kundenzufriedenheit mit bestimmten Standorten. Bei Betrachtung der folgenden Abbildung fällt auf, dass die Besuchshäufigkeit des Stadtzentrums Wittingen aus Kundensicht stagniert.

Die Standorte an der Bahnhofstraße und am Sonderstandort Celler Straße können hingegen ein positives Besucheraufkommen in den letzten drei Jahren verzeichnen. Insbesondere der großflächige Standort an der Celler Straße hat als Einzelhandelsstandort gesamtstädtisch an Bedeutung gewonnen (+ 33 %). Fast 80 % der befragten Wittinger Haushalte gibt an, in den letzten drei Jahren nie im Nahversorgungszentrum Knesebeck eingekauft zu haben. Der Einzelhandelsstandort Knesebeck wird aus Sicht der Wittinger Haushalte daher kaum wahrgenommen.

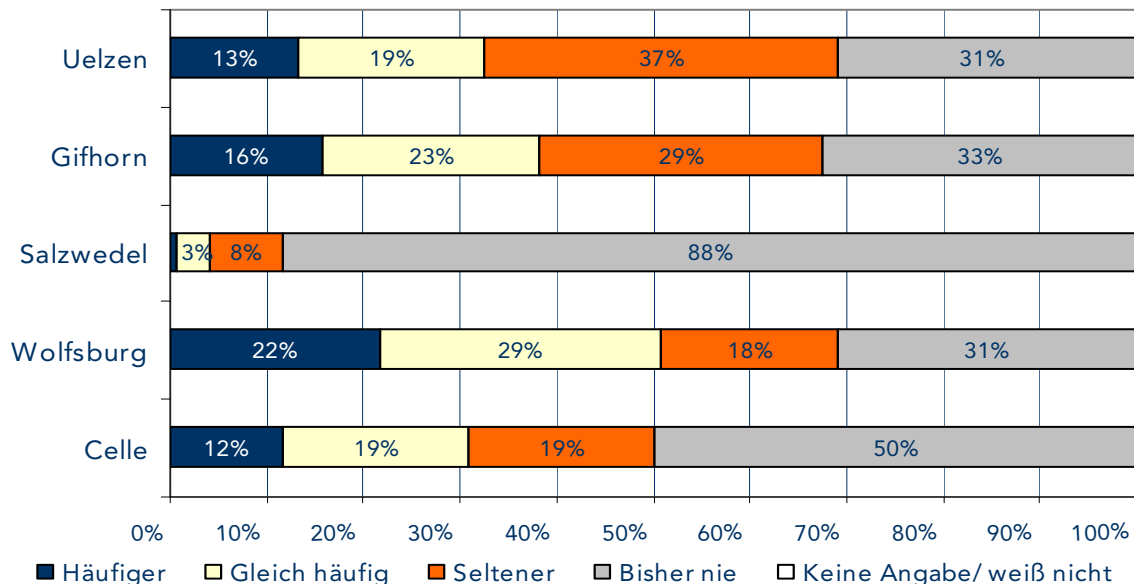
Abbildung 8: Veränderung der Einkaufshäufigkeit in den letzten drei Jahren in Wittings Zentren und weiteren Einzelhandelsstandorten



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung i.A. Stadt + Handel 02/ 2008; Frage: Kaufen Sie im Vergleich zu den letzten drei Jahren häufiger.... ein in...?, n = 120

Von dem nächstgelegenen Oberzentren Wolfsburg und den Mittelzentren Celle, Uelzen, Gifhorn und Salzwedel kann Wolfsburg ein leicht steigendes Besucheraufkommen aus der Stadt Wittingen verzeichnen (vgl. nachfolgende Abbildung). Die übrigen Einkaufsstädte werden im Saldo der Kundenmeinung eher weniger besucht als vor drei Jahren.

Abbildung 9: Veränderung der Einkaufshäufigkeit in den letzten drei Jahren in den nächstgelegenen Mittel- und Oberzentren



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung i.A. Stadt + Handel 02/ 2008; Frage: Kaufen Sie im Vergleich zu den letzten drei Jahren häufiger.... ein in...?, n = 120

In der Zusammenschau zeigt sich demnach, dass Entwicklungsimpulse in Wittingen in den letzten Jahren insb. auf nicht zentrale Standorte gelenkt wurden. Im Zusammenspiel mit den nachfrageseitigen Trends zum Erlebniseinkauf, die sich in einer steigenden Bedeutung von Wolfsburg (Innenstadtentwicklung, Designer-Outlet-Center-Entwicklung) im regionalen Einzelhandelgefüge widerspiegelt resultiert trotz tendenziell positiver Standortrahmenbedingungen (vgl. Kapitel 2.1) eine stagnierende Bedeutungsentwicklung der Wittinger Innenstadt in im kommunalen und regionalen Standortgefüge.

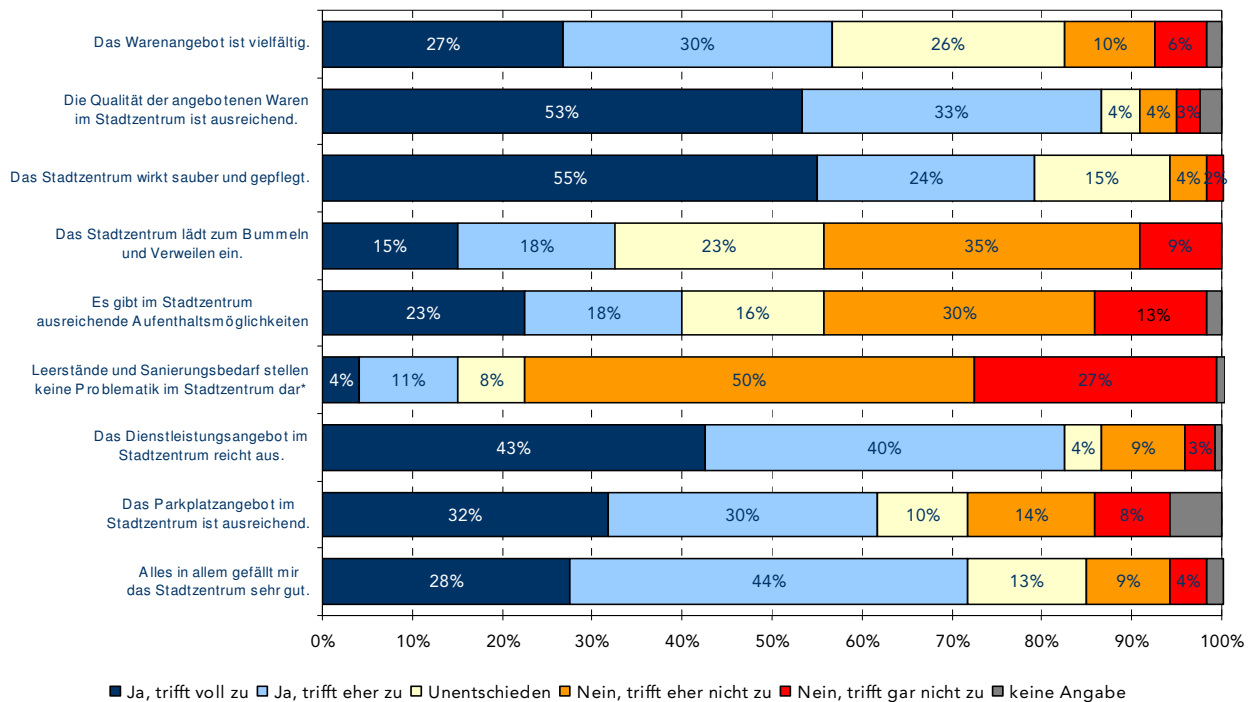
Bewertung des Innenstadtzentrums aus Kundensicht

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

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

Die Haushaltsbefragung endet stets mit einer Befragung zur Gesamtzufriedenheit mit dem Innenstadtzentrum.

Abbildung 10: Bewertung des Innenstadtzentrums aus Kundensicht



Quelle: Haushaltsbefragung i. A. von Stadt + Handel 02/ 2008; n = 120; „Wie stark treffen folgende Aussagen auf das Innenstadtzentrum zu?“

Die Abfrage der Zufriedenheit mit einzelnen Attributen und Merkmalen der Witteringer Innenstadt zeigt, dass die Witteringer Bürger überwiegend zufrieden sind mit der Qualität der angebotenen Waren, dem Dienstleistungsangebot und der Sauberkeit (jew. rd. 80 -90 % Zufriedenheit).

Negative Einschätzungen ergeben sich insb. im Bereich des so genannten ‚Bummelfaktors‘, die weitere Aspekte wie Aufenthaltsqualität auf das Erscheinungsbild der öffentlichen und privaten Räume umfasst. Insbesondere die hohe Leerstandszahl und der offensichtliche Sanierungsbedarf einer Vielzahl von leerstehenden Ladenlokalen führen zu einer sehr schlechten Bewertung (knapp 80 % der Befragten sehen hier Probleme).

Die Vielfalt des Warenangebots wird - korrespondierend mit den ermittelten Ausstattungskennziffer im Innenstadtzentrum (vgl. Kapitel 2.2) als eher durchschnittlich bewertet. Dieses Ergebnis korrespondiert ebenfalls mit der stagnierenden Versorgungsbedeutung der Witteringer Innenstadt.

Das Parkplatzangebot bewerten über 60 % der Befragten als sehr gut oder gut. Dies ist auch im Vergleich mit anderen Kommunen ein überdurchschnittlich guter Wert, der keinen Handlungsbedarf anzeigt.

Zusammenfassend nach einem Gesamturteil befragt, äußern sich die befragten Haushalte bezüglich des Innenstadtzentrums mehrheitlich (72 %) zufrieden. Nur 13 % äußern sich kri-

tisch. Es kristallisiert sich insgesamt also eine deutliche positive Kundenzufriedenheit heraus, die in den Teilaspekten Leerstandsproblematik, Sanierungsbedarf und Atmosphäre im Zentrum noch erhöht werden könnte.

2.4 Analyse und Bewertung der Zentrenstruktur

In der nachfolgenden städtebaulichen Analyse werden die relevanten Einzelhandelszentren hinsichtlich städtebaulich-funktionaler Kriterien analysiert und in die Gesamtbewertung des Einzelhandels in der Stadt Wittingen einbezogen. Wichtiger Bestandteil der städtebaulichen Analyse ist die Definition der sog. zentralen Versorgungsbereiche in Wittingen, also insbesondere des Innenstadtzentrums und des untergeordneten Nahversorgungszentrums Knesebeck– und zwar zunächst bezogen auf den *vorhandenen* Bestand. An späterer Stelle werden – nach der Erörterung der übergeordneten Entwicklungsziele für den Einzelhandel – zusätzlich zielorientierte Empfehlungen für die *künftige Weiterentwicklung* der Zentren wie auch der sonstigen Standorte vorgestellt (vgl. Kapitel 4).

Zuvor werden die aktuellen planungsrechtlichen Rahmenvorgaben und die erforderlichen Abgrenzungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche dargestellt.

2.4.1 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Abgrenzungskriterien

Die Innenstädte, die städtischen Nebenzentren und die Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus den neuerlich geänderten bundesrechtlichen Normen und der aktuellen Rechtsprechung ergeben.

Neue Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

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

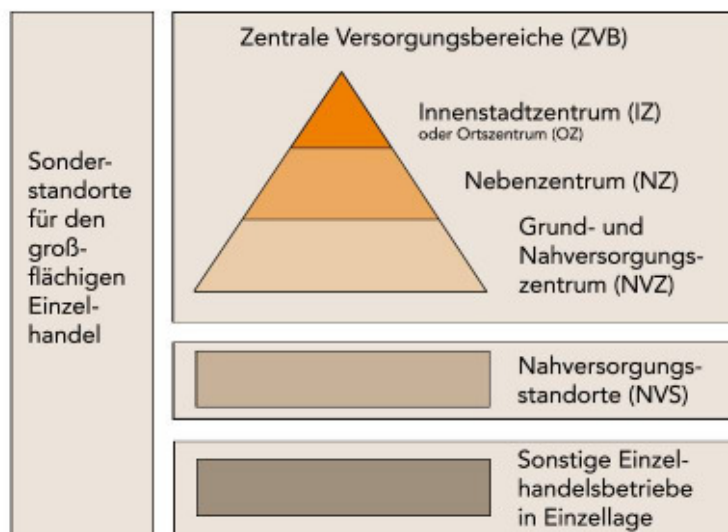
gungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung vereinfachter Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB.

Einerseits zeichnet sich hierdurch ein erheblicher Bedeutungszuwachs des Schutzes zentraler Versorgungsbereiche im Bundes- wie auch im Landesrecht ab. Andererseits waren viele mit diesen Rechtsnormen verbundene – insbesondere unbestimmte – Rechtsbegriffe noch durch Auslegungsunsicherheiten in der Praxis und der täglichen Anwendung geprägt¹⁰, die erst im Laufe der letzten Monate durch die ersten relevanten Urteile thematisiert und damit in Teilen deutlich konkretisiert wurden.¹¹

Kurzübersicht über die Festlegungskriterien

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

Abbildung 11: Das hierarchisch abgestufte System der örtlichen zentralen Versorgungsbereiche (modellhaft)



Quelle: eigene Darstellung

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu den zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

¹⁰ Stadt + Handel 2005 und 2006

¹¹ z.B. OVG Lüneburg, Urteil 1 ME 172/05 vom 30.11.2005; OVG Münster, Urteil 7 A 964/05 vom 11.12.2006; VG Gelsenkirchen, Urteil 10 K 6950/04 vom 03.05.2006; BVerwG, Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandels- und Zentrenkonzepten),
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.¹²

In der städtebaulich-funktionalen Analyse dieses Konzeptes werden insgesamt folgende Aspekte berücksichtigt:

- Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte, Funktion und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes
- Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Zentren- und Versorgungsfunktionen wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur
- städtebauliche Dichte sowie stadthistorische Aspekte
- Lage innerhalb des Siedlungsgebietes, die verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, die verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen für das Zentrum wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen
- sowie die Gestaltung und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes

Stärken und Schwächen der Einkaufsstandorte werden im Rahmen dieses Einzelhandelsentwicklungskonzeptes ergänzend abgebildet bzw. bewertet. Zur Darstellung der Gesamtattraktivität der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche werden Leerstände von Ladenlokalen ebenfalls erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.¹³

Die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche kann zudem potenzielle und städtebaulich-funktional vertretbare Erweiterungsbereiche berücksichtigen.¹⁴ Eine sinnvolle und notwen-

¹² Deutscher Bundestag 2004: S. 54 (Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004)

¹³ Das Bundesverwaltungsgericht hat jüngst die Auffassung des OVG Münster bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung von 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 sei oder „wenn der außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs anzusiedelnde Einzelhandelsbetrieb gerade auf solche Sortimente abziele, die im zentralen Versorgungsbereich von einem ‚Magnetbetrieb‘ angeboten würden, dessen unbeeinträchtigter Fortbestand maßgebliche Bedeutung für die weitere Funktionsfähigkeit eben dieses zentralen Versorgungsbereichs habe.“ BVerwG, Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007

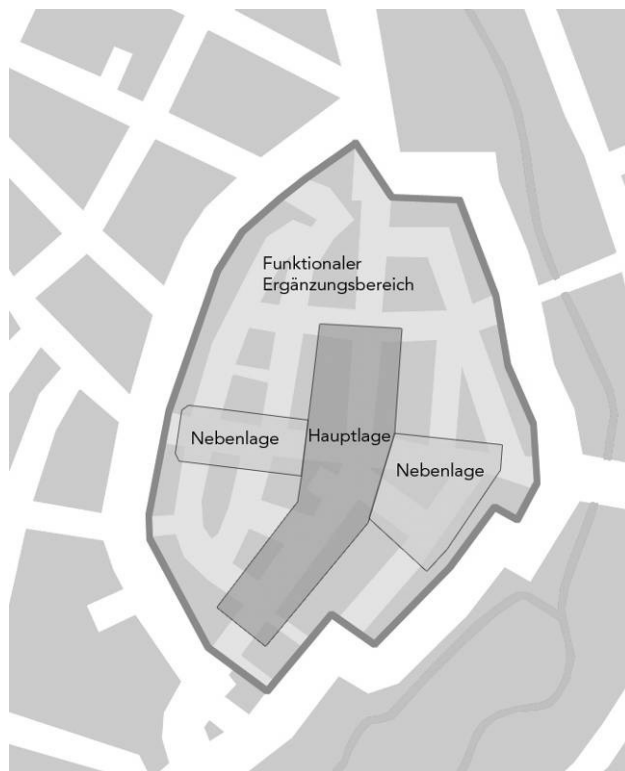
¹⁴ Die zukünftigen Entwicklungsoptionen und -empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche werden im Zentren- und Standortkonzept (vgl. Kapitel 5.1) erörtert.

dige Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche allerdings stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen stehen und deren Entwicklungsoptionen nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs *als Ganzem* beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten.

Die größeren zentralen Versorgungsbereiche (hier: das Innenstadtzentrum) sollten in innere Lagekategorien unterteilt werden, um die Zielgenauigkeit der Empfehlungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes zu erhöhen (vgl. folgende Abbildung).

Wie in der Einleitung bereits angedeutet kommt, dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche städtebaurechtlich, landesplanerisch und auch aus Gründen der Stadtentwicklungsziele eine hohe Bedeutung zu. Die räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Wittingen bilden daher die notwendige Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzungsempfehlungen in diesem Konzept.

Abbildung 12: Modellhaftes Schema einer inneren Differenzierung von räumlich-funktional geprägten Lagen innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs



Quelle: eigene Darstellung

2.4.2 Standortmerkmale des Innenstadtzentrums

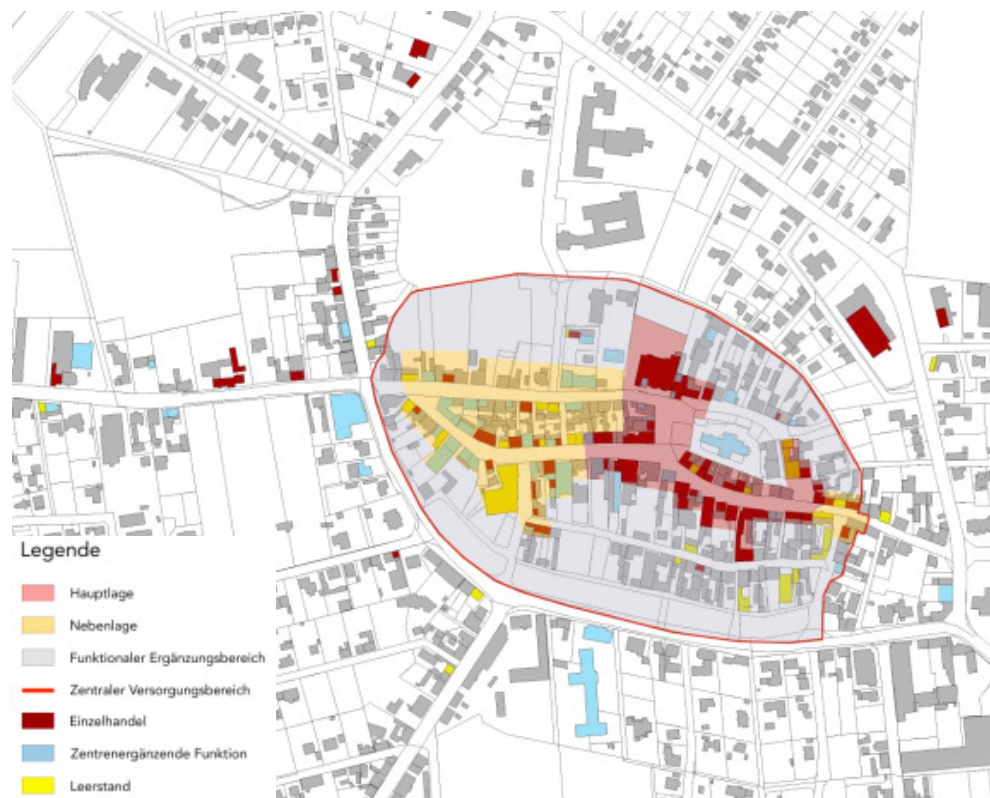
Das Innenstadtzentrum, im nördlichen Bereich des Stadtgebiets gelegen, ist mit einem Anteil von rund 43 % aller Einzelhandelsbetriebe und 17 % der gesamtstädtischen

Verkaufsfläche der Versorgungsschwerpunkt, insb. durch die Ergänzung einer Vielzahl von zusätzlichen Nutzungen (Dienstleistungen + Gastronomie) im Stadtgebiet (vgl. Tabelle 4). Städtebaulich weist es Zentrenmerkmale wie städtebauliche Dichte, Nutzungsmischung und urbanes Leben auf.

Räumliche Ausprägung und verkehrliche Anbindung des Innenstadtzentrums

Das Innenstadtzentrum liegt mittig im Stadtteil Wittingen. Überwiegend von Wohnbebauung und Freiflächen umschlossen erstreckt es sich hauptsächlich an den parallel zueinander liegenden Straßen Lange Straße und Junkerstraße/Fulau und beinhaltet die historisch gewachsene Altstadt sowie zwei Plätze. Die abwechslungsreiche Architektur bildet zusammen mit der ansprechenden Gestaltung des öffentlichen Raumes eine angenehme Einkaufsatmosphäre. Unterstützt wird diese durch die Ausweisung der Hauptlage als verkehrsberuhigte Zone.

Abbildung 13: Innenstadtzentrum (Bestandsstruktur)



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/ 2008; Kartengrundlage: Stadt Wittingen

Für den motorisierten Individualverkehr aus der näheren Umgebung besteht eine gute Anbindung: Durch die Lage innerhalb des Innenstadtringes (Hindenburgwall, E.-Stackmann Straße, Umweg, Dammstraße) ist das Zentrum aus allen Richtungen gut zu erreichen. Mehrere Landesstraßen und eine Bundesstraße (244) verbinden durch ein radiales um den

Stadtkern angelegtes Verkehrsnetz, die Gemeinden und Städte als auch die übrigen Ortsteile Wittlings miteinander (z.B. Brome, Uelzen und Knesebeck). Überörtlich ist die Anbindung der Wittlinger Innenstadt weniger gut ausgebaut (vgl. Kapitel 2.1). Die nächste BAB-Anschlussstelle befindet sich in rd. 40 km Entfernung. Wesentliche Stellplatzanlagen befinden sich entlang des Hindenburgwalls, Am Markt, Fulau und straßenbegleitend an den Straßen. Hierbei handelt es sich ausschließlich um ebenerdige Stellplatzanlagen.

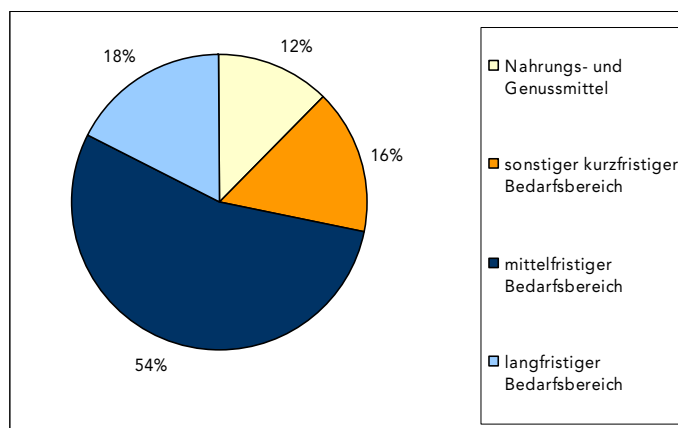
Das Innenstadtzentrum wird durch den öffentlichen Personennahverkehr im Bereich Hindenburgwall und Junkerstraße erschlossen. Im Wesentlichen kann das Innenstadtzentrum aus allen Ortsteilen per Linienbus erreicht werden.

Angebotsschwerpunkte und Fristigkeitsstufen

Der Schwerpunkt des Einzelhandelsangebotes im Innenstadtzentrum liegt gemessen an der Verkaufsfläche mit rd. 1.370 m² im Bereich Bekleidung. Nachfolgend verzeichnen die Sortimentsgruppen Baumarktsortiment i.e.S. und Nahrungs- und Genussmittel im Innenstadtzentrum eine Verkaufsfläche von rd. 820 m² bzw. 770 m². Die Verkaufsflächen der sonstigen Sortimentsgruppen betragen weniger als 700 m².

Das Angebot generiert sich in der Summe überwiegend aus Sortimenten des mittelfristigen Bedarfsbereichs (vgl. folgende Abbildung). Aber auch Sortimente des langfristigen Bedarfsbereichs werden zu rund einem Fünftel der Gesamtverkaufsfläche angeboten. Der langfristige Bedarfsbereich (18 %) wird durch die Warengruppen med. und orthopädische Artikel und Medien geprägt. Nahrungs- und Genussmittel liegen im Innenstadtzentrum bei rd. 12 %.

Abbildung 14: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Innenstadtzentrum



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/ 2008

Die anteilige Ausstattung nach Fristigkeitsstufen ist gemessen an der landesplanerischen Zentralitätsstufe des Mittelzentrums insgesamt als der Funktion angemessen zu bewerten. Wie in vielen weiteren Mittelzentren stellt jedoch auch der kurzfristige Bedarfsbereich mit

rund einem Drittel der Verkaufsflächen – davon wiederum fast die Hälfte Nahrungs- und Genussmittel – einen bedeutenden Angebotsfaktor im Innenstadtzentrum dar.

Magnetbetriebe und Kundenläufe

Der Einzelhandelsbetrieb Hansen und der Supermarkt Edeka als größte Innenstadtbetriebe der Warengruppe Baumarktsortiment i.e.S. bzw. Nahrungs- und Genussmittel verzeichnen Verkaufsflächen von rd. 800 m² bzw. Edeka 700 m². Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs befindet sich zudem ein relativ großes Spielwaren- und Bastelgeschäft (Glaubitz) sowie ein mittelgroßes Bekleidungsgeschäft und ein Drogeriefachmarkt (Ernst Dress, Rossmann).

Tabelle 7: Die fünf größten Einzelhandelsbetriebe im Innenstadtzentrum

Betriebsname	Hauptsortiment	VKF (in m ²)
Hansen	Baumarktsortiment i.e.S.	rd. 800 m ²
Edeka	Nahrungs- und Genussmittel	rd. 700 m ²
Glaubitz	Spielwaren/ Basteln	rd. 680 m ²
Ernst Dress	Bekleidung	rd. 380 m ²
Rossmann	Drogerie	rd. 370 m ²

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/ 2008; auf 10 m² gerundet;

Den Hauptlauf im Innenstadtzentrum stellt im Wesentlichen die Lange Straße dar. Entlang der Langen Straße sind auch der Gänsemarkt und der Marktplatz gelegen. Die Märkte schaffen einerseits attraktive Platzsituationen, andererseits tragen sie ebenso zu einer abwechslungsreichen Wegeführung bei. Mehrere Rundlaufmöglichkeiten (z.B. Gänsemarkt, Am Markt, Lange Straße oder Am Markt, Junkerstraße, Lange Straße) ergänzen die gute strukturelle Ausgangsposition im zentralen Versorgungsbereich.

Im Innenstadtzentrum ist nur ein starker Magnetbetrieb angesiedelt. Lediglich Edeka kann eine gewisse Frequenzerzeugung erzielen. Der Einzelhandelsbetrieb Hansen kann mit seinem nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment (Baumarktsortiment i.e.S.) nur eine ‚eingeschränkte‘ Sogwirkung erzielen.

Der Angebotsschwerpunkt liegt aktuell im Bereich östliche Lange Straße und Am Markt/Fulau/Junkerstraße (Hauptlage). Hierbei handelt sich Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs um den östlichen Teil. In Nebenlage befinden sich weitere eher kleinteilige Einzelhandelsbetriebe. Die der Nebenlage ist deutlich durch einen Einzelhandels-Dienstleistungsmix gekennzeichnet und ist überwiegend im westlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereichs verortet. Die Ausstattung des Innenstadtzentrums mit Handelsmagneten sowie auch hinsichtlich der Größe der Magneten (bisher nur zwei Betriebe mit rd. 700 - 800 m² VKF) und ihres Hauptsortiments (bisher Baumarktsortiment i.e.S. und Nahrungs- und Genussmittel) ist als verbesserungswürdig zu bewerten.

Trotz der unstreitig erkennbaren Leitfunktion des Einzelhandels ist der analytische Blick ergänzend auf die weiteren Zentrenfunktionen im Innenstadtzentrum zu richten, wenn die Struktur und die Funktionsweise des Zentrums vollständig dargestellt und bewertet werden soll: die großen wie auch kleineren Dienstleistungseinrichtungen, Banken sowie die Gastronomie- und Freizeitangebote übernehmen zusätzlich Zentrenfunktionen. Nicht zuletzt fungieren auch die Stellplatzanlagen als Frequenzbringer, die Kunden in das Innenstadtzentrum leiten oder wieder abreisen lassen.

Vielfalt und Qualität des Einzelhandelsangebotes

48 Einzelhandelsbetriebe stellen aufgrund der reinen Anzahl ein bedeutendes Angebot dar. In beinahe jeder einzelnen Warengruppe findet der Kunde zumindest einen Einzelhandelsbetrieb¹⁵, der dieses als Hauptwarengruppe anbietet. So gibt es zum Beispiel elf Betriebe mit der Hauptwarengruppe Bekleidung, acht der Hauptwarengruppe medizinische und orthopädische Artikel, Optik und noch immerhin sechs Betriebe der Warengruppe Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken. Vier Betriebe führen im Hauptsortiment NuG.¹⁶ Dennoch sind einige innerstädtische Leitsortimente relativ schwach im Innenstadtzentrum aufgestellt (z.B. Schuhe/Lederwaren, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör) und lassen daher Handlungsbedarf erkennen. Dieses Ergebnis korrespondiert mit der nur durchschnittlichen Bewertung der innerstädtischen Angebotsvielfalt durch die Wittinger Einwohner (vgl. Kapitel 2.3.3)

¹⁵ Betriebe mit den Hauptwarengruppen Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz, Möbel und Pflanzen/ Gartenbedarf sind in der Innenstadt Wittingens nicht vorhanden.

¹⁶ Die Vielfalt angebotener Sortimente stellt sich selbstverständlich als sehr viel größer dar, wenn man nicht ausschließlich das Hauptsortiment der Betriebe analysiert: die Einzelhändler komplettieren in der Regel ihr Hauptsortiment durch weitere Randsortimente. So finden sich z.B. weitere Sportartikel auch in Ladenlokalen mit dem Hauptsortiment Bekleidung (z.B. Wittpennig).

Tabelle 8: Anzahl der Betriebe nach Hauptbranche

	Innenstadtzentrum
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	4
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	6
Blumen, zoologischer Bedarf	1
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	2
kurzfristiger Bedarfsbereich	13
Bekleidung	11
Schuhe/Lederwaren	2
Pflanzen/Gartenbedarf	0
Baumarktsortiment i.e.S.	3
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	1
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	2
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	1
mittelfristiger Bedarfsbereich	20
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	8
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	0
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	1
Möbel	0
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	1
Medien	2
Uhren/ Schmuck	2
Sonstiges	1
langfristiger Bedarfsbereich	15
Gesamt	48

Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 02/ 2008

Auch der Mix verschiedener Betriebstypen entscheidet über die Angebotsattraktivität aus Kundensicht. Die folgende Tabelle veranschaulicht die nicht besonders ausgeprägte Betriebstypenvielfalt für zwei bedeutsame Sortimente im Innenstadtzentrum. Der Betriebstypenmix ist für den Kunden insbesondere aufgrund der je Betriebstyp teils unterschiedlichen Ausprägung der Sortimentstiefe, der Bedien- und Angebotsqualität sowie des Preisniveaus relevant.

Tabelle 9: Betriebstypenmix im Innenstadtzentrum

Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment...	
...Bekleidung	...Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 11 Bekleidungsfachgeschäfte 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1x Lebensmittel-Supermarkt ▪ 1 Fachgeschäft ▪ 2 Betriebe des Lebensmittel-Handwerks (Bäckereien)

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/ 2007

Der Betriebstypenmix stellt einen wichtigen Indikator für konkurrenzfähige und abwechslungsreiche Angebote dar. Im zentralen Versorgungsbereich Wittingens ist jedoch nur ein mäßig ausgeprägter Betriebstypenmix der Hauptbranchen NuG und Bekleidung vorhanden. Im Bereich Bekleidung fehlt es z.B. an Fachmärkten (z.B. auch deutschlandweit agierenden Filialbetrieben).

Verkaufsflächenstruktur

73 % der Einzelhandelsbetriebe im Innenstadtzentrum verfügen über Ladengrößen von bis zu 100 m² VKF (vgl. nachstehende Tabelle). Weitere 13 % verfügen über einen Verkaufsfläche von 101 m² – 200 m². Mittlere (201 m² bis 400 m²) und große Betriebe (401 m² bis 800 m²) sind im Zentrum Wittingens mit insgesamt nur 14 % vertreten. Kein Betrieb im zentralen Versorgungsbereich kann als großflächig bezeichnet werden (> 800 m² VKF).

Tabelle 10 : Einzelhandelsbetriebe im Innenstadtzentrum nach Größenkategorien

Größenkategorien (m ²)	Anzahl Betriebe	%
>50	19	40
50 - 100	16	33
101 - 200	6	13
201 - 400	4	8
401 - 800	3	6
801 - 2000	0	0
> 2000	0	0
Summe	48	100

Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 02/ 2008

Die Kleinteiligkeit (bzw. anders ausgedrückt Feingliedrigkeit) ist ambivalent zu bewerten: Sie führt auf gleicher Fläche zu einer größeren Sortimentsdichte und Angebotsvielfalt und

ermöglicht daher aus Kundensicht einen überaus abwechslungsreichen Einkauf. Auch städtebaulich ist der Abwechslungsreichtum im Gebäudebestand ein positiver Nebeneffekt. Mittelgroße und große Betriebe, die zeitgemäße Verkaufsflächengrößen vorweisen können und so die erwünschte Sogwirkung und Funktionalität für ein Mittelzentrum wie Wittingen erzielen könnten, sind deutlich unterrepräsentiert. Aus der Feingliedrigkeit ergibt sich ein Problem für die Innenstadt-Gesamtattraktivität erst dann, wenn

- den kleinen Fachgeschäften zu wenige große Anbieter gegenüberstehen oder die großen Magnetbetriebe gänzlich fehlen
- eine räumliche Unausgewogenheit von großen bzw. kleinen Ladeneinheiten vorherrscht, so dass sich attraktive Kundenläufe nicht optimal entwickeln können
- etwa aufgrund einer kleinteiligen historischen Bausubstanz bzw. Parzellenstruktur keine Ansiedlungsflächen für größere ansiedlungsinteressierte Einzelhandelsbetriebe zur Verfügung stehen¹⁷
- oder wenn aufgrund der je Laden zur Verfügung stehenden Verkaufsfläche insgesamt zwar eine breite, nicht aber eine tiefe Sortimentsstruktur angeboten werden kann

Diesen Problemen steht das Wittinger Innenstadtzentrum partiell gegenüber. Mehrere starke Magnetbetriebe und/oder großflächige Geschäfte fehlen in der Wittinger Innenstadt, die einem Mittelzentrum gerecht werden würden. Darüber hinaus ist der Einzelhandel sehr kleinteilig aufgestellt und es kann durchaus aus Anbietersicht zu Engpässen bei der Suche nach zeitgemäßen Verkaufsflächengrößen kommen. Dieser Aspekt ist bei der Beurteilung des in Rede stehenden Fachmarktvorhabens an der Knesebecker Straße (vgl. Kapitel 4.1.2) zu berücksichtigen.

Zentrenergänzende Funktionen

Zusätzlich zu den einzelhandelsrelevanten Nutzungen steigern Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen die Attraktivität eines Innenstadtzentrums. In der Stadt Wittingen wurden neben 48 Einzelhandelsbetrieben ferner 38 ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen allein in Erdgeschosslage im Innenstadtzentrum kartiert. Besondere Bedeutung kommt den einzelhandelsnahen Dienstleistungen wie Friseuren, Banken, Reisebüros, Reinigungen, Schneidereien und wellnesorientierten Angeboten zu. Es besteht prinzipiell eine wichtige Kopplungsbeziehung zwischen der Tätigkeit eines Einkaufs und dem Aufsuchen

¹⁷ Auch nicht unter Berücksichtigung der Möglichkeit, Verkaufsflächen benachbarter Gebäude zusammenzulegen, vertikal (in die Höhe und in die Untergeschosse) und horizontal (auf rückwärtige oder andere benachbarte Bereiche) neue Geschossflächen zu gewinnen oder durch Nutzungsverlagerung und Neustrukturierung von Arealen neue Einzelhandelsflächen zu gewinnen

dieser Dienstleistungs- und Gastronomieangebote. Wie oben bereits erörtert, stellen z.B. auch Banken oder etwa die Poststelle relevante Frequenzbringer für den Einzelhandel und alle übrigen Zentrennutzungen dar.

Innere Organisation des Innenstadtzentrums: Hauptlage und Nebenlagen

Zur inneren Differenzierung der Wittinger Innenstadt werden die Haupt- und Nebenlagen sowie die funktionalen Ergänzungsbereiche im zentralen Versorgungsbereich näher betrachtet. Die Einordnung erfolgt anhand der städtebaulichen und der handelsprägenden Struktur. Als Hauptlage kann die „beste Adresse“ eines Geschäftsbereichs bezeichnet werden. Eine hohe Handelsdichte sowie hohe Passantenfrequenzen sind charakteristisch.

Innerhalb des Innenstadtzentrums bilden die Einzelhandelsbetriebe eine deutliche Hauptlage entlang der Langen Straße, Gänsemarkt, Am Markt und Fulau/Junkerstraße aus. Das verkehrsberuhigte Zentrum bietet eine ansprechende Gestaltung und eine angenehme Aufenthaltsqualität.

Die Hauptlage weist eine im Vergleich zum übrigen zentralen Versorgungsbereich, hohe Einzelhandelsdichte auf, die diesen Bereich gegenüber einigen wenigen zentrenergänzende Funktionen dominiert. Eingeschlossen in die Hauptlage sind auch der Marktplatz (Am Markt) und der Gänsemarkt.

Die nördliche Grenze der Hauptlage bilden das Grundstück des Edeka-Marktes und die Einzelhandelsbetriebe am Fulau (Schubert und Wittpennig). Westlich bilden die gastronomischen Einrichtungen La Vita und Etna die Endpunkte der Hauptlage (Lange Straße). Rossmann und M. Korth Optik bilden den Anfang der östlichen Hauptlage an der Langen Straße. Die Hauptlage bildet funktional den „Kern“ des Innenstadtzentrums.

Abbildung : Hauptlage in der Innenstadt



Quelle: eigene Aufnahmen

Die Hauptlage wird ergänzt durch weitere Einzelhandelsangebote in den Nebenlagen, während allerdings die Nebenlagen eine geringere Einzelhandelsdichte aufweisen als die Hauptlage. Die Nebenlagen werden stärker als die Hauptlage auch durch weitere Zentrenfunktionen geprägt, wie etwa Dienstleistungsfunktionen und Gastronomie. Sie tragen zum Funktionieren des Innenstadtzentrums insgesamt wesentlich bei, da in ihnen wichtige Fre-

quenzbringer angesiedelt sind (z.B. die Sparkasse oder vielfältige gastronomische Einrichtungen).

Die Nebenlagen sind ergänzend an den Randlagen der Hauptlage nachzuweisen und folgen der westlichen Langen Straße, der Junkerstraße, der Neuen Straße und der Kleinen Wallstraße im östlichen zentralen Versorgungsbereich. An der Langen Straße ist beidseitig noch bis zum Kreuzungsbereich Junkerstraße eine durchgängige Erdgeschossnutzung mit Einzelhandel und zentrenergänzenden Funktionen erkennbar. Eine Konzentration an gastronomischen Einrichtungen ist abzulesen. Der Kreuzungsbereich stellt daher einen bevorzugten Ansiedlungsstandort für diese Branche dar. Entlang der Junkerstraße befinden sich ebenfalls hauptsächlich Dienstleistungen (u.a. Frisör, Reisebüro, Reinigung). Einzelhandel ist nur vereinzelt angesiedelt. Westlich grenzen die beiden Leerstände (Junkerstraße und Lange Straße) die Nebenlage vom funktionalen Ergänzungsbereich und der Hauptlage ab. Südlich der Langen Straße erstreckt sich diese Nebenlage ergänzend an der Neuen Straße bis zur Achterstraße. Der Minimalleerstand und die Einzelhandelsbetriebe Roswitha Mey und Fahrrad Bense bilden die Grenzflächen dieser kleinen Nebenlage. Zwei weitere Einzelhandelsbetriebe liegen in diesem Bereich.

Östlich im zentralen Versorgungsbereich liegt eine weitere kleinere Nebenlage, die mit den Leerständen im Kreuzungsbereich Lange Straße/Kleine Wallstraße beginnt und die Betriebe Fehrmann und die Bäckerei Schillmann umfasst. Die Einzelhandeldichte ist schwach ausgeprägt und Ladenleerstand fällt ins Auge. Dennoch ist die unmittelbare Nähe zur Hauptlage ausschlaggebend für die Einordnung als Nebenlage.

Abbildung : Nebenlagen in der Innenstadt



Quelle: eigene Aufnahmen

Funktionale Ergänzungsbereiche innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs

Weitere Bereiche komplettieren als sog. funktionale Ergänzungsbereiche den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Wittingens. Sie umsäumen die Haupt- und Nebenlagen. Es handelt sich hierbei hauptsächlich um Standorte für

- kulturelle Einrichtungen (St. Stephanus)
- stadthistorisch relevante Areale und Erholungsflächen (Hindenburgwall, Gartenweg)
- funktionale Bereiche (Stellplatzanlagen)
- aber auch für Bereiche, die zur Ausdehnung der Haupt- und Nebenlage und somit zur Attraktivierung der Innenstadt beitragen könnten (z.B. Freiflächen nördlich der Junkerstraße)

Diese Standorte verfügen über bedeutende zentrale Funktionen für die Bevölkerung der Stadt Wittingen. Ihr Zusammenhang mit dem Zentrum spiegelt sich in einer noch gegebenen fußläufigen Distanz zur Hauptlage wider. Im Hinblick auf die Gesamtfunktionalität des zentralen Versorgungsbereichs müssen diese funktionalen Ergänzungsbereiche berücksichtigt und in die Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs einbezogen werden. Sie beinhalten einen bedeutsamen Beitrag zur Funktionalität des Stadtkerns, indem diese zentrenergänzenden Funktionen auch als Frequenzbringer für das gesamte Innenstadtzentrum agieren und eine zusätzliche Nutzungsmischung des zentralen Versorgungsbereichs erzielen. Der funktionale Ergänzungsbereich ist teilweise stark durch Leerstände und Sanierungsbedarf gekennzeichnet. Besonders in der Achterstraße/ Kleine Wallstraße sind diese beiden Phänomene zu beobachten (s.u.)

Die angrenzenden Bereiche, die nicht mehr im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum liegen, beinhalten kaum nennenswerte Einzelhandelsnutzungen, noch verfügen sie über wichtige zentrenrelevante Funktionen. Sie sind gekennzeichnet durch Wohnviertel, soziale Einrichtungen, Grünflächen und einige Bildungseinrichtungen, die aber keinen unmittelbaren fußläufigen Bezug zur Hauptlage mehr aufweisen.

Ladenleerstand

Im Innenstadtzentrum standen zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme insgesamt 23 Ladenlokale leer. Die Leerstände sind überwiegend kleinteilig. Bezogen auf das Innenstadtzentrum ergibt sich eine sehr hohe Leerstandsquote von rd. 48 % an allen verfügbaren Ladenlokalen (Einzelhandel). Bezogen auf alle verfügbaren Ladenimmobilien (inklusive Dienstleistungen) ergibt sich ein Wert von rd. 27 %.

Rund 90 % aller Leerstände befinden sich in den Nebenlagen und funktionalen Ergänzungsbereichen des Innenstadtzentrums. Der zur Nebenlage eingeordnete Kreuzungsbereich Lange Straße/ Kleine Wallstraße, die östliche Achterstraße, und die westliche Lange Straße sind am stärksten von der Leerstandsproblematik betroffen. An

letztgenanntem Straßenabschnitt können allein sieben leerstehende Ladeneinheiten gezählt werden. Einige Leerstände zeigen darüber hinaus Zerfallserscheinungen an der Gebäudesubstanz auf (z.B. Kleine Walstraße, Achterstraße), die die Aufenthaltsqualität mindern.

Die Hauptlage der Stadt Wittingen ist weniger durch Leerstände gekennzeichnet. Drei nicht genutzte Ladeneinheiten werden in diesem Bereich kartiert, worunter sich ein besonders großer Leerstand (ehemals Voigt; Gänsemarkt) befindet. Durch ihre disperse Lage fallen sie hier aus Kundensicht jedoch kaum ins Auge.

Die Leerstandsproblematik ist in den Kontext der kleinteiligen Immobilien- und Flächenstrukturen zu stellen. Viele Ladeneinheiten (überwiegend unter 100 m²) sind einer wirtschaftlichen Nutzung mit erheblichen Schwierigkeiten zugänglich zu machen.

Zwischenfazit: Städtebaulich-funktionale Bewertung des Innenstadtzentrums

Das Innenstadtzentrum ist der Kern aller gesamtstädtischen Einzelhandelsaktivitäten und der bedeutendste Standort für viele weitere Aktivitäten (Inanspruchnahme von Gastronomie, Freizeit, Kultur etc.). Aufgrund der Komplexität des innerstädtischen Nutzungsgefüges ist es überaus anspruchsvoll, eine städtebaulich-funktionale Gesamtbewertung des Zentrums vorzunehmen. Aus Sicht der Einzelhandelsanalyse und der Bewertung der vorgestellten Ausstattungskriterien lassen sich für das Innenstadtzentrum von Wittingen folgende Stärken festhalten:

- ein hohes Standortgewicht gemessen an der Zahl der Einzelhandelsbetriebe
- eine hohe Einzelhandelsdichte in der Hauptlage und eine noch relativ hohe Einzelhandelsdichte in Teilen der Nebenlagen (Lange Straße, Neue Straße)
- Abwechslungsreichtum durch die Anzahl und Branchenvielfalt kleiner Fachgeschäfte
- viele inhabergeführte Geschäfte, wenige Filialisten (ist gleichzeitig auch als Standortchwäche zu bezeichnen s.u.)
- ein teils historisches Ambiente im Stadtkern, eine überwiegend sehr ansprechende Gestaltung der öffentlichen Räume (Übersichtlichkeit, Kopfsteinpflaster, Ruhemöglichkeiten) und Aufenthaltsqualität sowie eine vielfältige Gebäude- und Stadtstruktur
- mehrere Rundlaufmöglichkeiten und Platzsituationen sowie zahlreiche gastronomische Einrichtungen, die zur Aufenthaltsqualität beitragen
- zahlreiche kostenfreie Stellplatzmöglichkeiten unmittelbar vor den Geschäften

Gleichzeitig ist auf folgende Schwachpunkte hinzuweisen:

- gesamtstädtisch betrachtet ein deutlich steigerungsfähiger Verkaufsflächenanteil (17 %)
- lediglich ein starker Magnetbetrieb (Edeka), gegenüber zahlreichen kleinen Einzelhandelsbetrieben
- i.A. nur wenige mittelgroße und keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe
- die Auswahl und Tiefe an Einzelhandelsangeboten ist begrenzt
- die Leerstandsproblematik ist aus Kundensicht und aus städtebaulicher Sicht als problematisch einzustufen, zumal teils Zerfallserscheinungen die betreffenden Lokale prägen und es sich bei zahlreichen Lokalen augenscheinlich um permanente Leerstände handelt
- wenige starke Filialisten
- die Struktur der Ladenlokale ist insgesamt sehr kleinteilig, ein ganz überwiegender Anteil ist > 100 m² oder sogar > 50 m²

Wie bereits in Kapitel 2.3.3 dargestellt, wird das Innenstadtzentrum von den Wittinger Haushalten insgesamt positiv bewertet. Die Haushalte bewerten die Bummel- und Verweilmöglichkeiten allerdings kritischer. Aus Kundensicht wird – wie bereits dargestellt – auch die Leerstandsproblematik und der Sanierungsbedarf im Innenstadtzentrum als problematisch bewertet.

Die aus Kundensicht stagnierende Besuchshäufigkeit des Innenstadtzentrums ist angesichts des regionalen Wettbewerbsumfelds ein Signal, das als Imperativ zu aktiverem Handeln verstanden werden sollte.

Handlungsbedarfe für die künftige strategische Weiterentwicklung ergeben sich zudem bereits daraus, dass die genannten positiven Standortfaktoren im Einzelnen wie in der Summe für die Zukunft gesichert werden sollten.

Im Einzelnen sollte z.B. überprüft werden,

- welche Ansiedlungspotenziale erkennbar sind und wo diese mikroräumlich mit den größtmöglichen Synergieeffekten für das Gesamtzentrum angesiedelt werden könnten
- wie Magnetbetriebe für die Zukunft weiterzuentwickeln sind bzw. geschaffen werden könnten, ohne die kompakte Dichte des Einzelhandelsbesatzes in der Hauptlage und den Nebenlagen zu gefährden (hierzu Bewertung des Fachmarktzentrum, vgl. Kapitel 4.1.2)
- wie mikroräumliche Lagen (und auch einzelne Immobilien) in ihrer Attraktivität gesichert oder auch gesteigert werden können (→ Leerstandsmanagement)

2.4.3 Standortmerkmale des Nahversorgungszentrums Knesebeck (NVZ Knesebeck)

Das Nahversorgungszentrum Knesebeck befindet sich im süd-westlichen Stadtgebiet, rd. fünf Kilometer vom Innenstadtzentrum entfernt. Das Nahversorgungszentrum liegt zentral im Stadtteil Knesebeck und befindet sich vorwiegend im Kreuzungsbereich Wittinger Straße/ Lindenstraße sowie Marktstraße. Im Süden wird das Zentrum durch drei Leerstände an der Lindenstraße und den weiter östlich liegenden Einzelhandelbetrieb Lilie begrenzt, im Norden durch den Edeka-Leerstand und die angrenzenden Stellplatzfläche. Östlich umschließt das Nahversorgungszentrum die östliche Marktstraße bis zur Kirchstraße/ Burgstraße. Die westliche Grenze des NVZs Knesebeck stellt die Wiesenstraße dar (vgl. nachfolgende Abbildung). Der Straßenabschnitt Schützenstraße mit einem Getränkemarkt gehört ebenfalls zum NVZ.

Neben Einzelhandelsbetrieben und weiteren Dienstleistungsangeboten gibt es im NVZ Knesebeck ein Bankinstitut, öffentliche Einrichtungen (Stadtverwaltung Knesebeck, Jugendzentrum) sowie gastronomische Angebote. In unmittelbarer Umgebung schließen sich Wohnviertel, Bildungseinrichtungen (Schule, Turnhalle), die Feuerwehr und Grünflächen an.

Räumliche Ausprägung und verkehrliche Anbindung

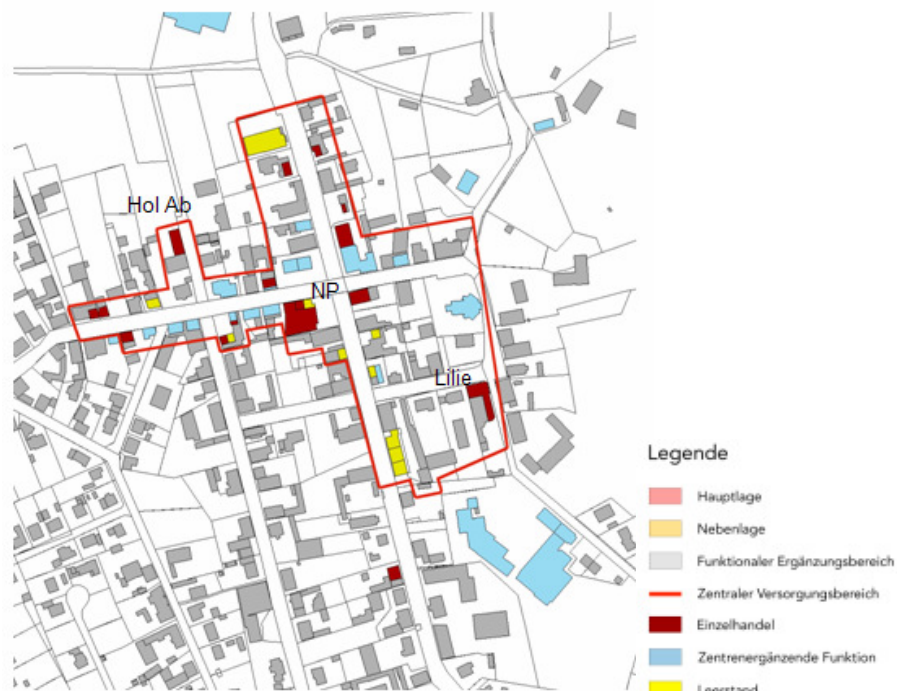
Das Nahversorgungszentrum Knesebeck erstreckt sich hauptsächlich an der T-Kreuzung Wittinger Straße/Lindenstraße/Marktstraße und ist offen für den MIV und den ÖPNV.

Entlang der Verkehrsachsen sind Einzelhandelsbetriebe und zentrenergänzende Funktionen angesiedelt, die bezüglich ihrer Dichte eine leichte Konzentration an der Marktstraße erkennen lassen. Insgesamt ist das NVZ Knesebeck durch eine sehr lineare und übersichtliche Struktur geprägt.

Parkmöglichkeiten befinden sich an allen Straßenzügen des NVZs. Angebunden an das überörtliche Verkehrsnetz ist das Nahversorgungszentrum durch mehrere Kreisstraßen und zwei Landstraßen.

Durch eine Bushaltestelle an der Wittinger Straße ist eine Anbindung auch im ÖPNV gesichert. Aus Kundensicht wirkt die schlichte Gestaltung des öffentlichen Raumes und das nicht unwesentlich hohe Verkehrsaufkommen als mäßig attraktiv. Insgesamt wirkt das Nahversorgungszentrum trotz der einfachen, funktionalen Architektur gepflegt.

Abbildung 15: Nahversorgungszentrum Knesebeck (Bestandstruktur)



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/ 2008; Kartengrundlage: Stadt Wittingen

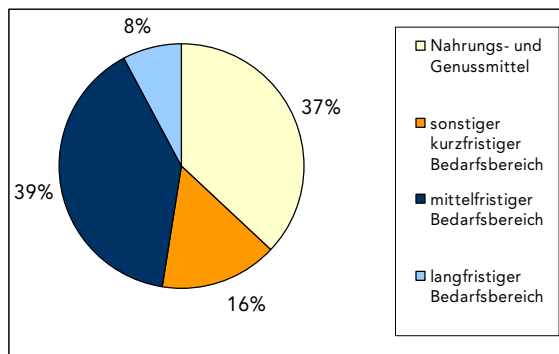
Angebotsmerkmale und Magnetbetriebe

Im Nahversorgungszentrum Knesebeck sind insgesamt 15 Einzelhandelsbetriebe angesiedelt, was einem Anteil an der Gesamtzahl der Betriebe in Wittingen von rund 13 % entspricht. Mit einer Verkaufsfläche von rund 1.585 m² machen sie etwa 5 % der Gesamtverkaufsfläche Wittingens aus. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch 16 Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe allein in Erdgeschosslage.

Die größten Betriebe sind das Spielwarengeschäft Lilie (rd. 490 m² VKF), der Lebensmittel-discounter NP (rd. 350 m² VKF) sowie der Getränkemarkt Hol Ab (rd.190 m²). Diese Anbieter sind wichtige Ankerbetriebe für das Nahversorgungszentrum.

In Bezug auf die Verkaufsflächenanteile ist der größte Anteil bei Nahrungs- und Genussmitteln sowie der sonstigen kurzfristigen Bedarfsbereiche (insgesamt 53 %) zu erkennen (vgl. nachfolgende Abbildung). Auch Bedarfsgüter der zweiten Fristigkeitsstufe (mittelfristig) sind relativ stark vertreten (39 %). Angebote für den langfristigen Bedarf sind nur geringfügig vorhanden, wodurch das NVZ Knesebeck überwiegend zur Versorgung im kurzfristigen und mittelfristigen Bedarfsbereich, der im Stadtteil lebenden Bevölkerung dient.

Abbildung 16: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Nahversorgungszentrum Knesebeck



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/ 2008

Ladenleerstand

Im Nahversorgungszentrum Knesebeck wurden bei der Bestandserhebung neun Leerstände erfasst, die mit Verkaufsflächen von durchschnittlich 90 m² insgesamt ins Gewicht fallen. Den größten Leerstand stellt zurzeit der Edeka-Leerstand an der Wittinger Straße dar (rd. 350 m²). Besonders gekennzeichnet ist darüber hinaus der Straßenabschnitt Lindenstraße (fünf Leerstände). Zwei weitere Leerstände befinden sich in der Marktstraße. Insgesamt beeinträchtigen die Leerstände die Funktionsweise und Attraktivität des NVZ Knesebeck in teilen, zumal diese teils Zerfallerscheinungen aufweisen (z.B. Lindenstraße).

Zwischenfazit: Städtebaulich-funktionale Bewertung des NVZ Knesebeck

Das Nahversorgungszentrum hat gegenüber dem Innenstadtzentrum ein deutlich geringeres Standortgewicht. Seine Funktion beschränkt sich derzeit hauptsächlich auf die Nahversorgung der Knesebecker Bevölkerung. Weitere Stärken, aber auch deutlich erkennbare Schwächen, sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst.

Aus dieser Bewertung werden unter Berücksichtigung weiterer Faktoren in Kapitel 4.1.3 einzelne Handlungsempfehlungen zur Sicherung und Fortentwicklung des Nahversorgungszentrums abgeleitet und vorgestellt.

Tabelle 11: Standortbewertung des NVZ Knesebeck

	NVZ Knesebeck
Stärken	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kompaktheit ▪ gute ÖPNV- und MIV-Anbindung ▪ ein vergleichsweise großes Dienstleistungs- und Gastronomieangebot ▪ neben Nahversorgungsfunktion, auch gute Ausstattung im mittelfristigen Bedarfsbereich
Schwächen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität durch den Straßenverkehr ▪ NP (Magnetbetrieb) mit nur bedingt marktgerechten Standortrahmenbedingungen (insb. VKF) ▪ im Betriebstypenmix fehlt ein Supermarkt ▪ hohe Leerstandsproblematik

Quelle: eigene Darstellung

Das Nahversorgungszentrum ist durch seine zentrale Lage im Ortsteil Knesebeck gut erreichbar. Neben dem Versorgungsaspekt bietet das Zentrum den Bewohnern einen Treff- und Kommunikationspunkt.

Ein relativ kleiner Magnetbetrieb im kurzfristigen Bedarfsbereich ist vorhanden und lässt Handlungsbedarf erkennen. Der Schwerpunkt der heutigen Versorgungsfunktion liegt vor allem in der Nahversorgung aber auch der Versorgung mit Gütern des mittelfristigen Bedarfs.

Am (niedrigen) Verkaufsflächenanteil und an der Fristigkeitsstruktur wird jedoch deutlich, dass das Nahversorgungszentrum trotz der Lage in einem verdichteten Stadtteil mit rund 2.800 Einwohnern derzeit eine verbesserungswürdige Einzelhandelsausstattung und Versorgungsbedeutung vorweist; diese sollte und könnte mittelfristig punktuell attraktiviert werden.

In diesem Zusammenhang ist allerdings positiv hervorzuheben, dass das Nahversorgungszentrum bereits über eine vergleichsweise hohe Anzahl so genannter zentrenergänzender Funktionen (einzelhandelsnahe Dienstleistungen, Gastronomie, Verwaltungseinrichtungen, Kultur- und Bildungseinrichtungen im Zentrum oder unmittelbar angrenzend) verfügt, die die Gesamtfunktionalität des Standorts deutlich fördern und die darauf hindeuten, dass das Zentrum in Zukunft auch einzelhandelsseitig die derzeitige Bedeutung halten kann.

2.5 Analyse und Bewertung sonstiger Standortagglomerationen

Neben den beschriebenen Zentren sind im Rahmen dieses Einzelhandelsentwicklungskonzeptes weitere Einzelhandelsstandorte zu berücksichtigen, sofern diese in der

gesamtstädtischen Perspektive eine Bedeutung für das aktuelle und das potenzielle Nahversorgungsgerüst oder als Sonderstandort zu den Zentren aufweisen.

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

Einzelhandelsagglomerationen in integrierter Lage: „Nahversorgungsstandorte“

Gesamtstädtisch sind aktuell zwei Standortagglomerationen zu verzeichnen, die sich in städtebaulich integrierter Lage befinden. Sie sind als sog. Nahversorgungsstandorte

- überwiegend von Wohnbebauung umgeben und
- gegenüber ihrem unmittelbaren Umfeld von erhöhter städtebaulicher Dichte und Nutzungsvielfalt geprägt

Wie oben bereits erwähnt, erfüllen sie allerdings nicht die Voraussetzungen für die Einstufung als zentraler Versorgungsbereich.

Die folgenden Agglomerationen werden in Wittingen als Nahversorgungsstandort bewertet und aufgrund ihrer Bedeutung für das gesamtstädtische Standortgefüge und die Nahversorgung in den Wohngebieten in den nachfolgenden Kapiteln näher dargestellt:

- Nahversorgungsstandort NVS Aldi/Kik
- Nahversorgungsstandort NVS Lidl/Takko

Einzelhandelsagglomerationen in nicht integrierter Lage: „Sonderstandorte“

Ein weiterer Standort ist gesamtstädtisch für den Einzelhandel von Bedeutung, der allerdings als sog. Sonderstandorte in überwiegend städtebaulich nicht integrierter Lage¹⁸ liegen. Allgemein kann von Sonderstandorten dann gesprochen werden, wenn sie

- nicht über die Ausstattungs- und Strukturmerkmale von zentralen Versorgungsbereichen verfügen
- überwiegend durch großflächige Einzelhandelsbetriebe geprägt sind
- überwiegend nicht in Wohnsiedlungsbereiche unmittelbar eingebettet sind
- ganz überwiegend für den autoorientierten Großeinkauf genutzt werden

¹⁸ Zu den städtebaulich nicht integrierten Lagen zählen insbesondere gewerblich geprägte Gebiete; vgl. Glossar.

- nicht primär der Versorgung ihres Nahbereichs dienen, sondern wenn ihre Angebotsstruktur insbesondere auf größere Stadtbereiche oder gar die gesamtstädtische oder überörtliche Versorgung ausgerichtet ist

Ein Einzelhandelsentwicklungskonzept sollte klarstellen, welche Versorgungsfunktion diese Standorte *aktuell* übernehmen (dieses geschieht in den folgenden Kapiteln), und welche Aufgabenzuweisung und Aufgabenteilung im Rahmen eines ausgewogenen gesamtstädtischen Zentren- und Standortkonzepts *künftig* sinnvoll erscheinen (dieses ist Teil der konzeptionellen Bausteine, vgl. Kapitel 4.1).

In der Stadt Wittingen ist dies der Sonderstandort Celler Straße.

2.5.1 Nahversorgungsstandorte Aldi/ Kik und Lidl/ Takko

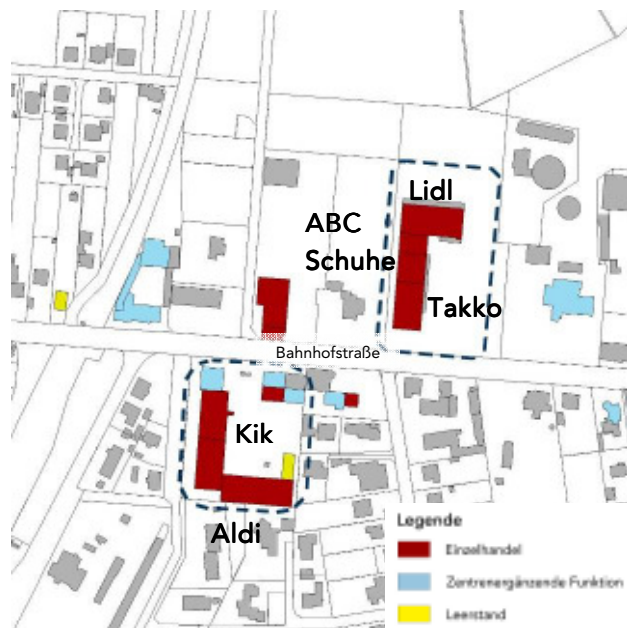
Tabelle 12: Einzelhandelsausstattung der Nahversorgungsstandorte in der Stadt Wittingen

	Nahversorgungsstandort Aldi/ Kik	Nahversorgungsstandort Lidl/ Takko
Anzahl Einzelhandelsbetriebe	4	4
Anteil gesamtstädtisch	4 %	4 %
Verkaufsfläche	1.630 m ²	1.450 m ²
Anteil gesamtstädtisch	5 %	4 %
Zentrenergänzende Funktionen in Erdgeschosslage	3	/

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/ 2008

Die Nahversorgungsstandorte (NVS) Aldi/Kik und Lidl/Takko, die sich in unmittelbarer Nähe zueinander befinden, liegen im Stadtteil Wittingen an der Bahnhofstraße. Sie sind rd. 500 m vom Innenstadtzentrum entfernt und verfügen insgesamt über acht Einzelhandelsbetriebe. Das NVS Aldi/Kik ist in die umgebende Wohnbebauung eingebettet, während der Standort Lidl/Takko einerseits von Freiflächen (Westen, Norden), andererseits vom Rathausgrundstück (Osten) und Wohnbebauung (Süden) begrenzt wird.

Abbildung 17: Nahversorgungsstandort Aldi/Kik und Lidl/Takko



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/ 2008; Kartengrundlage: Stadt Wittingen

Siedlungsräumliche Einbindung

Die verkehrsinfrastrukturelle Anbindung der Nahversorgungsstandorte kann als gut bezeichnet werden. Aus Richtung Stadtmitte ist der Nahversorgungsstandort mit dem Pkw über den Hindenburgwall und die Bahnhofstraße zügig zu erreichen. Die Anbindung an den ÖPNV ist durch die Haltestelle ‚Wittingen Rathaus‘ in nur wenigen Metern Entfernung zum Innenstadtzentrum gegeben.

Der Nahversorgungsstandort Aldi/Kik setzt sich aus mehreren Einzelhandelsbetrieben an der Bahnhofstraße zusammen. Den Kern bildet ein L-förmiges Gebäudeensemble mit drei Einzelhandelsbetrieben, einer Dienstleistung, einem Leerstand und einer vorgelagerten Stellplatzanlage. Ein schräg gegenüberliegendes Gebäude mit zwei Dienstleistungen und einem weiteren Einzelhandelsbetrieb gehört ebenfalls zu dieser Einzelhandelsagglomeration.

Der NVS Lidl/ Takko setzt sich auch aus einem L-förmigen Gebäudekomplex mit einem großen Angebot an Stellplätzen zusammen. Städtebaulich ist es jedoch jüngeren Datums und zeitgemäßer gestaltet als der NVS Aldi/ Kik.

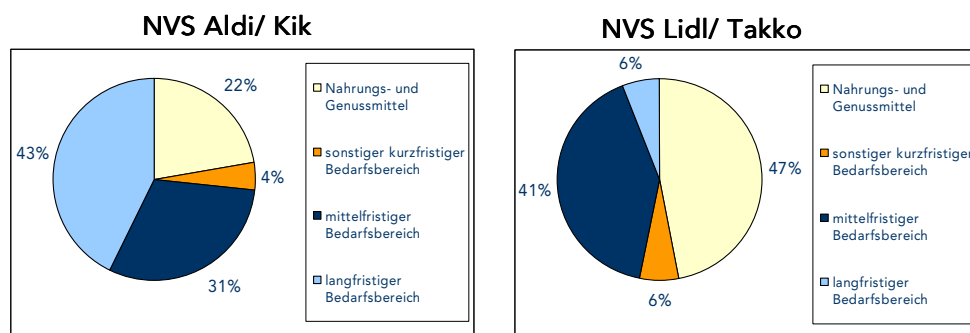
Einzelhandelsausstattung und ergänzende Funktionen

Insgesamt vier Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.630 m² bilden den Nahversorgungsstandort Aldi/Kik. Die Betriebe stellen rd. 5 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche dar. Bezogen auf die Anzahl der Betriebe liegt die Bedeutung des Standorts gesamtstädtisch betrachtet ebenfalls bei 4%. Zentrenergänzende

Funktionen bieten bspw. ein Sonnenstudio und eine Spielhalle. Die größten Betriebe vor Ort sind das Dänische Bettenlager (rd. 670 m²), der Discounter Aldi (rd. 500 m²) und der Textilfachmarkt Kik (rd. 390 m²). Der Discounter befindet sich im südlichen Teil des Gebäudekomplexes und stellt den stärksten Frequenzerzeuger dar.

Ebenfalls vier Einzelhandelsbetriebe haben sich im NVS Lidl/Takko angesiedelt. Sie stellen daher rd. 4 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche dar (rd. 1.450 m² VKF). Die größten Betriebe sind der Discounter Lidl (rd. 580 m²), der Textilfachmarkt Takko (rd. 380 m²) und das Fachgeschäft ABC-Schuhe (rd. 260 m²). Lidl, im nördlichen Teil des Gebäudes gelegen, kann als der stärkste Frequenzerzeuger bezeichnet werden. Der Standort verfügt über keine zentrenergänzenden Funktionen.

Abbildung 18: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Nahversorgungsstandort Aldi/ Kik und Lidl/ Takko



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/ 2008

Das Angebot des NVS Aldi/ Kik ist bezogen auf die Fristigkeitsstruktur der angebotenen Sortimente (VKF) als sehr ausgewogen zu bewerten. Produkte aller Bedarfsstufen können erworben werden, weshalb der Standort aus Kundensicht attraktiv erscheint. Der Standort dient in funktionaler Hinsicht nicht nur der Nahversorgung, sondern stellt auch Produkte des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches bereit (insgesamt 74 %).

Der NVS Lidl/ Takko ist hingegen deutlicher auf die Nahversorgung ausgerichtet. Knapp die Hälfte des Angebots setzt sich NuG zusammen (47 %). Aber auch hier sind mittelfristige Güter zu einem noch relativ hohem Anteil vorhanden (41 %). Die Verkaufsflächenanteile von langfristig nachgefragten Produkten sind gering.

Zwischenfazit: Städtebaulich-funktionale Bewertung der Nahversorgungsstandorte Aldi/ Kik und Lidl/ Takko

Das Einzelhandelsangebot des Nahversorgungsstandortes Aldi/ Kik ist breit aufgestellt. Neben Nahrungs- und Genussmitteln ist der Standort noch stärker mit Sortimenten des mittelfristigen und langfristigen Bedarfsbereiches ausgestattet. Der Standort ist im Bereich des Gebäudeensembles funktional gut gestaltet, mit einem großen Parkplatz und kurzen

Wegen in die Geschäfte versehen. Der Standort verfügt darüber hinaus über eine gute Verkehrsanbindung für alle Verkehrsträger und liegt unweit des Innenstadtzentrums.

Aktuell ist der Standort städtebaulich nicht besonders zeitgemäß aufgestellt. Die Verkaufsflächengrößen und -zuschnitte sowie die damit einhergehende Ladengestaltung der ansässigen Einzelhandelbetriebe (insbesondere des Discounters) entsprechen nicht mehr den gegenwärtigen Anforderungen.

Der Standort Lidl/ Takko lässt sich hinsichtlich seiner Ausrichtung im Sortimentsbereich als zweigeteilt charakterisieren. Kurz- und mittelfristige Bedarfsgüter werden vorwiegend angeboten. Daher nimmt der NVS neben der Nahversorgungsfunktion auch eine Versorgungsfunktion im mittelfristigen Bedarfsbereich ein. Ebenso wie der NVS Aldi/ Kik ist auch dieser Standort funktional gut gestaltet (zahlreiche Stellplatzmöglichkeiten unmittelbar vor den Geschäften, gute Anbindung, Nähe ZVB). Städtebaulich ist der NVS Lidl/ Takko zeitgemäß gestaltet und die Verkaufsflächengrößen der Einzelhandelsbetriebe entsprechen den aktuellen Trends.

Aufgrund der Tatsache, dass aktuell nur wenige Einzelhandelsbetriebe und zentrenergänzende Funktionen die Standorte ausmachen, entsprechen diese Agglomerationen nicht den Merkmalen für zentrale Versorgungsbereiche. Gleichwohl übernehmen die Standorte eine wesentliche Versorgungsfunktion für die nähere Umgebung Wittingens.

Unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Entwicklungsziele für den Einzelhandel wird zu erwägen sein, welche (weiteren) Funktionen diese Standorte in Zukunft übernehmen sollen. Insbesondere die bestehende Konkurrenzsituation zu innerstädtischen Angeboten ist in diesem Kontext zu thematisieren (vgl. Kapitel 4.1.2).

2.5.2 Sonderstandort Celler Straße

Der Sonderstandort Celler Straße (Einzelhandelsanbieter u.a. Jawoll, Edeka, Penny, Werkmarkt Glaubitz) liegt westlich im Ortsteil Wittingen an der B 244 (Celler Straße) im Gewerbegebiet Wittingens. Die Entfernung zum Innenstadtzentrum beträgt etwa einen Kilometer, zum Nahversorgungszentrum Knesebeck etwa sechs Kilometer.

Räumliche Ausprägung und verkehrliche Anbindung

Im Norden und Westen umschließen vorwiegend landwirtschaftliche Flächen den Standort, im Süden wird er durch die Celler Straße begrenzt, an die sich einerseits gewerbliche Flächen und andererseits Wohnviertel anschließen. Östlich des Standortes befinden sich weitere Wohnsiedlungen. Mit dem Auto ist der Standort optimal erreichbar. Die Celler Straße führt einerseits zum Innenstadtring im Zentrum der Stadt Wittingen, andererseits nach Hankensbüttel. Die Celler Straße selbst stellt eine wichtige überörtliche Hauptverbindungsstraße zwischen Wittingen und Celle dar.

Angebotsmerkmale, Angebotsschwerpunkte und Magnetbetriebe

Die insgesamt acht Einzelhandelsbetriebe machen eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 8.400 m² aus. Den qua Fläche größten Betrieb stellt der Sonderpostenmarkt Jawoll mit einer Verkaufsfläche von rd. 3.100 m² dar, gefolgt vom Werkmarkt Glaubitz mit rd. 2.600 m² und dem Verbrauchermarkt Edeka-Center mit rd. 1.700 m². Diese Frequenzbringer werden durch weitere Betriebe angebotsseitig ergänzt. Zusätzlich runden kleinere Angebote, z. B. in das Edeka-Center integrierte Geschäfte (Winkelmann, Tchibo) sowie auch eine gastronomische Einrichtung das Angebot ab.

Tabelle 13: Einzelhandelsrelevante Daten zum Sonderstandort Celler Straße

	Sonderstandort Celler Straße
Anzahl Einzelhandelsbetriebe	8
Anteil gesamtstädtisch	rd. 7 %
Verkaufsfläche [m ²]	rd. 8.400
Anteil gesamtstädtisch	24 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/ 2008

Das Einzelhandelsangebot am Standort ist mit rund 24 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche ein wichtiger Angebotsschwerpunkt im gesamten Standortgefüge. Mit dieser Größenordnung ist das Einzelhandelsangebot an der Westtangente größer als dasjenige des Innenstadtzentrums und rund fünfmal so groß als dasjenige im Nahversorgungszentrum Knesebeck.

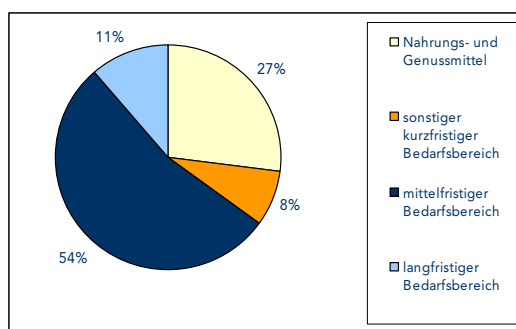
Abbildung 19: Heutiger Einzelhandelsbestand am Sonderstandort Celler Straße



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/ 2008; Kartengrundlage: Stadt Wittingen

Der größte Teil des Warenangebots generiert sich aus Gütern des mittelfristigen Bedarfs (54 %) und zu rd. einem Drittel aus Gütern des kurzfristigen Bedarfs (34 %), wovon 27 % auf NuG entfallen. Rund ein Zehntel der Gesamtverkaufsfläche nehmen Güter des langfristigen Bedarfs ein.

Abbildung 20: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche am Sonderstandort Celler Straße



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/ 2008

Eine Spezialisierung des Einzelhandelsangebots auf bestimmte Branchen oder Branchengruppen ist nicht erkennbar: zwar bieten vier Betriebe im Hauptsortiment NuG an (Penny, Edeka, zwei Bäckereien), gleichwohl können sie gesamt betrachtet nicht die höchsten Verkaufsflächenanteile vorweisen. Des Weiteren sind Bau- und Pflanzenmarktsortimente stark vertreten sowie neben Nahrungs- und Genussmitteln auch üblicherweise zentrenrelevante

Sortimente wie Bekleidung, Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik und Einrichtungszubehör in Randsortimenten der Betriebe nachzuweisen.

Zwischenfazit: Städtebaulich-funktionale Bewertung Sonderstandort Celler Straße

Allein aufgrund seiner Verkaufsflächengröße ist der Sonderstandort der wichtigste Einzelhandelsstandort im gesamten Stadtgebiet, wenngleich die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe höchst begrenzt ist. Aus Kundensicht ergibt sich zudem eine erhebliche Standortattraktivität bereits durch die möglichen Kopplungseinkäufe und durch die gute Verkehrserschließung für Pkw-Nutzer.

Durch das Angebot von Nahrungs- und Genussmitteln sowie übrigen zentrentypischen Sortimenten in nicht geringer Größenordnung ist der Standort als ernstzunehmende Konkurrenz sowohl für das Innenstadtzentrum als auch für das Nahversorgungszentrum Knesebeck zu werten. Durch seine nicht integrierte Lage leistet er darüber hinaus nur einen geringen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung.

In der Zielperspektive zur weiteren Entwicklung dieses Standorts (hierzu Näheres in Kapitel 4.3) ist zu erörtern, welche räumlichen Entwicklungspotenziale dieser Standort (noch) aufweist, wie die Sortimentsstruktur im Sinne eines ausgewogenen gesamtstädtischen Zentren- und Standortkonzepts gewinnbringender aufgestellt werden könnte und welche weiteren Entwicklungsempfehlungen auch im Sinne einer Arbeits- und Funktionsteilung der Zentren, Nahversorgungsstandorte und des Sonderstandortes untereinander formuliert werden sollten.

2.6 Analyse der Nahversorgungsstruktur in der Stadt Wittingen

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

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

In diesem Leistungsbaustein wird insbesondere die Frage geklärt, welche Siedlungsbereiche aktuell bereits nicht ausreichend mit Nahversorgungsangeboten versorgt werden bzw. in welchen Bereichen diese kurz- bis mittelfristig wegbrechen könnten. Im instrumentellen, umsetzungsbezogenen Teil dieses Einzelhandelsentwicklungskonzeptes werden die kon-

zeptionellen Empfehlungen zur Sicherung und Fortentwicklung der Nahversorgungsstruktur für die Stadt Wittingen zusammengefasst (vgl. Kapitel 4.2).

Gesamtstädtische Angebotsdaten zur Nahversorgung

Die Stadt Wittingen verfügt gesamtstädtisch über eine sehr gute quantitative Ausstattung im Bereich Nahversorgung. So liegt die durchschnittliche Verkaufsfläche je Einwohner mit 0,53 m² Verkaufsfläche über dem Bundesdurchschnitt von rund 0,35 m² (vgl. folgende Tabelle). Die erreichte Einkaufsorientierung auf Wittingen weist darauf hin, dass nur wenig Kaufkraft für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in umliegende Kommunen abfließt. Andersherum formuliert: das Warenangebot ist quantitativ und qualitativ derart gut, dass die Wittinger Bürger sich nicht im Umland versorgen müssen.

Die Zentralitätskennziffer von 120 % verdeutlicht zudem, dass Wittingen über das Stadtgebiet hinaus auch eine weitere Versorgungsfunktion für das Umland einnimmt.

Tabelle 14: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) der Stadt Wittingen gesamt

Einwohner	12.267
Verkaufsflächenausstattung NuG	6.510 m ² VKF
VKF-Ausstattung je Einwohner	0,53 m ² VKF/ EW <small>(im Bundesschnitt etwa 0,33 – 0,35 m²)</small>
Jahresumsatz NuG	rund 29,5 Mio. €
Lokale Einkaufsorientierung NuG	~ 93 %
Zentralitätskennziffer NuG	~ 120 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/ 2008; Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke; eigene Berechnungen auf Basis EHI 2005 bis 2007, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2007, BBE 2008; Umsatz auf 0,5 Mio. € gerundet

Trotz der sehr guten quantitativen Ausstattungsdaten wird nachfolgend ein genauerer Blick auf die Stadtteile und Wohngebiete im Einzelnen geworfen, um die räumliche Versorgungsqualität stadtteilbezogen zu bewerten und um Versorgungslücken im Nahbereich zu identifizieren.

Versorgungskriterien für die Nahversorgung

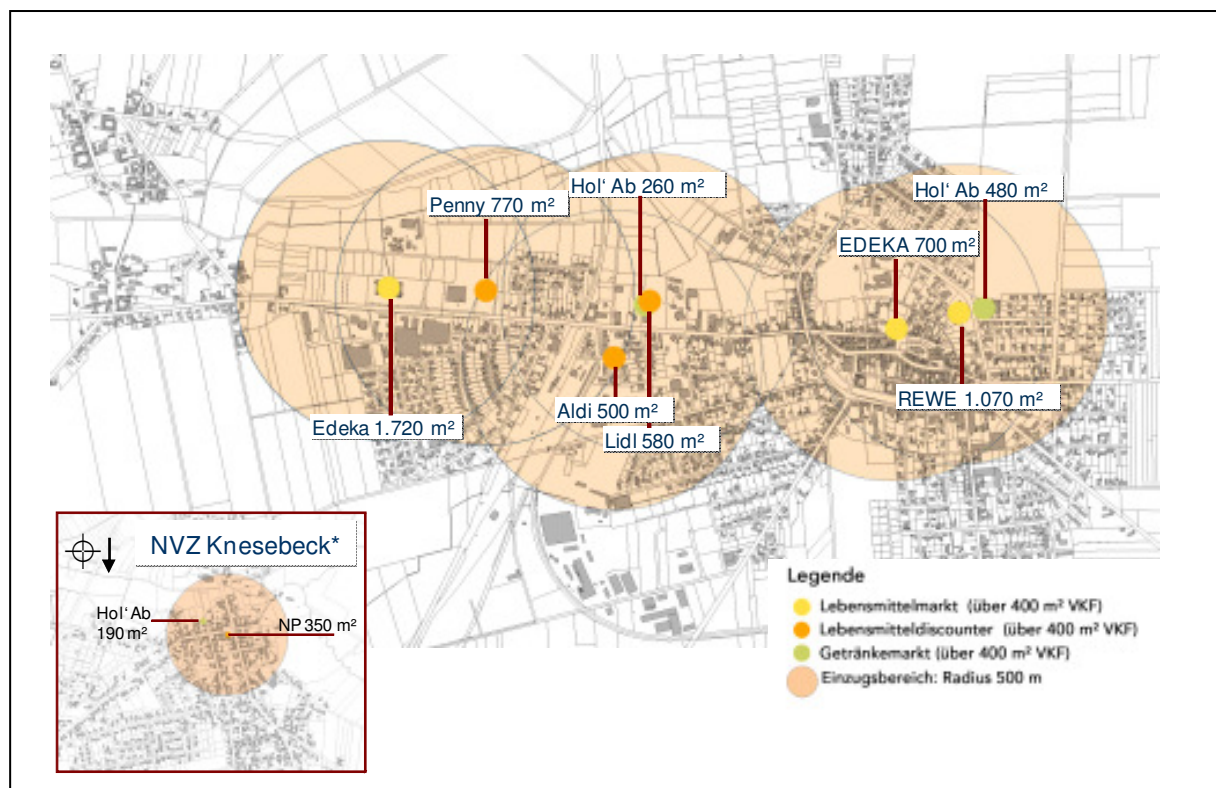
In die Analyse der Nahversorgungsangebote werden alle Lebensmittelmärkte mit über 400 m² Verkaufsfläche¹⁹ eingestellt, da anzunehmen ist, dass ab dieser Angebotsgröße ein ausreichendes Vollsortiment insbesondere der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel handelsseitig bereitgestellt werden kann. Die nachfolgende Abbildung veranschaulicht das derzeitige Grundgerüst der Lebensmittel-Nahversorgung für das Stadtgebiet von Stadt Wittingen.

Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, sind die Nahbereiche der relevanten Lebensmittelmärkte mit einem Radius von 500 m Luftlinie um die Angebotsstandorte herum gekennzeichnet. Getränkemärkte sind nachrichtlich im Versorgungsradius dargestellt. Sofern Siedlungsbereiche in einem solchen Nahbereich liegen, kann dort von einer ausreichenden Nahversorgung ausgegangen werden.²⁰ In Gebieten außerhalb dieser Nahbereiche ist die Nahversorgungssituation hinsichtlich der räumlichen Erreichbarkeit bereits als nicht mehr optimal zu werten. Nachstehende Abbildung gibt einen Überblick über die gesamtstädtische Nahversorgungsstruktur in Wittingen.

¹⁹ Zudem sind alle wichtigen Lebensmittelbetriebe dargestellt, die über 200 m² VKF aufweisen, da sie einerseits der Gesamtübersicht dienen und andererseits eine besondere funktionale Bedeutung besitzen (insb. in Knesebeck).

²⁰ Eine Luftlinienentfernung von 500 m wird allgemein als Kriterium der Versorgungsqualität angenommen, da diese Entfernung einer Wegelänge von bis zu rund 700 m bzw. einem Zeitaufwand von rund zehn Gehminuten entspricht, vgl. hierzu Einzelhandelserlass NRW 1996: Nr. 2.3.1.

Abbildung 21: Die Nahversorgungsstruktur im Überblick



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/ 2008; eigene Analyse

Nahversorgungsstruktur in Wittingen und Knesebeck

Im Stadtteil Wittingen Mitte sind acht Lebensmittelmärkte vorhanden, die eine über dem Bundesdurchschnitt liegende quantitative Verkaufsflächenausstattung gewährleisten (vgl. nachstehende Tabelle). Ein Lebensmittelmarkt liegt im zentralen Versorgungsbereich, während alle anderen Märkte in den Nahversorgungsstandorten an der Bahnhofstraße, dem Sonderstandort Celler Straße und im sonstigen Siedlungsbereich verortet sind. Die Bedeutung dieser Lebensmittelmärkte als starke Frequenzbringer, die sich stabilisierend und begünstigend auf das Innenstadtzentrum auswirken könnten ist daher auf nur einen Markt im Zentrum beschränkt. In Knesebeck gibt es zwei kleine Lebensmittelmärkte, die im zentralen Versorgungsbereich liegen. Sie tragen zur Stabilisierung des Nahversorgungszentrums bei. Räumliche Versorgungslücken bestehen in den Hauptsiedlungsbereichen Wittingens (Wittingen, Knesebeck) nicht bzw. in vernachlässigbarer Größenordnung und Versorgungsdefizite der übrigen Ortsteile sind aktuell als eher unproblematisch einzustufen.

Tabelle 15: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) in Wittingen Mitte

Einwohner im Stadtteil	rd. 4.890
Verkausflächenausstattung NuG	5.780 m ² VKF
VKF-Ausstattung je Einwohner	1,2 m ² VKF/ EW <small>(im Bundesschnitt etwa 0,33 – 0,35 m²; in der Gesamtstadt 0,53 m²)</small>
Jahresumsatz NuG	rd. 26 Mio. €
Stadtteil-Zentralitätskennziffer NuG	267 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/ 2008; Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke; eigene Berechnungen auf Basis EHI 2005 bis 2007, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2007, BBE 2008; Werte gerundet; Umsatz auf 0,5 Mio. € gerundet

Im Ortsteil Knesebeck sind zwei Lebensmittelbetriebe angesiedelt. Alle Lebensmittelmärkte liegen im zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Knesebeck und wirken daher einerseits als Frequenzbringer stabilisierend und begünstigend für die benachbarten Einzelhandelsbetriebe am Standort wie auch für die sonstigen Zentrenfunktionen. Andererseits sind die Betriebe gemessen an heute marktüblichen Standards (Verkausflächengröße, Andienung) als nur bedingt zeitgemäß einzustufen.

Insgesamt verdeutlicht die Ausstattungskennziffer (Verkausfläche/ Zentralität), dass die vorhandenen Angebote, die im Stadtteil zur Verfügung stehen, Kaufkraft nur sehr bedingt in Knesebeck binden. Dies ist angesichts einer anzustrebenden Grundversorgung im Stadtteil als aktuell suboptimal zu bewerten.

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

Einwohner im Stadtteil	rd. 2.800
Verkausflächenausstattung NuG	620 m ² VKF
VKF-Ausstattung je Einwohner	0,22 m ² VKF/ EW <small>(im Bundesschnitt etwa 0,33 – 0,35 m²)</small>
Jahresumsatz NuG	rd. 3 Mio. €
Stadtteil-Zentralitätskennziffer NuG	53 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/ 2008; Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke; eigene Berechnungen auf Basis EHI 2005 bis 2007, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2007, BBE 2008; Werte gerundet; Umsatz auf 0,5 Mio. € gerundet

Neben der quantitativen ist auch die qualitative Ausstattung durch den vorhandenen Betriebstypenmix aus Supermärkten und Lebensmitteldiscountern gesamtstädtisch als positiv zu bewerten (vgl. nachstehende Tabelle). Die überwiegende Lage der

Lebensmittelanbieter außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist dagegen für die Entwicklung dieser Zentren nicht besonders förderlich.

Tabelle 17: Nahversorgungssituation (NuG) und Betriebstypenmix (NuG) in Wittingen

Verkaufsflächenausstattung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 0,53 m² VKF je EW
Verkaufsflächenanteil	<ul style="list-style-type: none"> ▪ in zentralen Versorgungsbereichen: rd. 21 % ▪ in sonstig integrierten Lagen: rd. 42 % ▪ in nicht integrierten Lagen: rd. 37 %
Betriebstypenmix	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 4x Lebensmitteldiscounter ▪ 2x Supermarkt ▪ 1x Verbrauchermarkt/ SB-Warenhaus ▪ 3x Getränkemarkt ▪ ergänzt um weitere Lebensmittel-Fachgeschäfte

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/ 2008; Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke; eigene Berechnungen auf Basis EHI 2005 bis 2007, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2007, BBE 2008; Werte gerundet; Umsatz auf 0,5 Mio. € gerundet

2.7 Zwischenfazit: Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der Einzelhandelsituation in der Stadt Wittingen

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

Zu den für den Einzelhandel in Wittingen wesentlichen Rahmenbedingungen zählen:

- Die Kaufkraft in Wittingen liegt leicht unter dem Bundesdurchschnitt
- Die Stadt Wittingen liegt in einem siedlungsstrukturell wenig verflochtenen polyzentralen und dünn besiedelten Raum
- Im Umfeld Wittingens befinden sich mehrere Grundzentren, die sich deutlich auf die Stadt Wittingen ausrichten; dennoch hat die Stadt Wittingen einen für ein Mittelzentrum verhältnismäßig kleinen Einzugsbereich, bei einer gleichzeitig kleinen Einwohnerzahl
- Die Stadt Wittingen ist geprägt durch ein mehrgliedriges Siedlungsgebiet, in dem immerhin rund 60 % der Einwohner in den beiden Hauptsiedlungskör-

pern (Wittingen, Knesebeck) wohnen, aber weitere 40 % auf mehrere äußere Siedlungsbereiche verteilt sind

Als positiv zu bewertende Standortfaktoren können folgende Aspekte aufgeführt werden:

- Von den 112 Einzelhandelsbetrieben sind rd. 43 % im Innenstadtzentrum angesiedelt
- das Innenstadtzentrum verfügt über eine hohe Vielfalt an Fachgeschäften, eine abwechslungsreiche und historische städtebauliche Struktur mit angemessener Aufenthaltsqualität sowie nicht zuletzt viele weitere Zentrenfunktionen mit Bedeutung für die Kundenfrequenz und die Gesamtfunktionalität des Zentrums
- Die ermittelte Einzelhandelszentralität von 117 % ist angesichts einer mittelzentralen Versorgungsfunktion als angemessen zu bewerten
- Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ergibt sich rein aus den quantitativen Ausstattungsdaten kein stadtplanerisches Optimierungserfordernis: es besteht eine sehr gute lokale Einkaufsorientierung über 90 % und allenfalls eine leicht steigerbare Zentralität von rd. 90 % im kurzfristigen Sortimentsbereich
- Die flächendeckende Ausstattung mit Versorgungsmöglichkeiten im kurzfristigen Bedarfsbereich ist durch die gesamtstädtische Anzahl und Verteilung der Lebensmittelmärkte weitgehend gut gegeben.

Besondere Aufmerksamkeit verlangen dagegen aus fachgutachterlicher Bewertung folgende Aspekte:

- Nicht das Innenstadtzentrum, sondern die städtebaulich nicht integrierten und sonstigen integrierten Lagen verfügen über ein deutliches Standortgewicht – und zwar gemessen an den Verkaufsflächen: dort liegen rd. 44 % der Einzelhandelsbetriebe, diese verfügen aber über 78 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche
- Auch üblicherweise zentrenprägende Sortimente erreichen in diesen nicht integrierten und sonstigen integrierten Lagen hohe Verkaufsflächenanteile, was sich hemmend auf die Entwicklungschancen der zentralen Versorgungsbereiche auswirkt
- Die innere räumlich-funktionale Struktur des Innenstadtzentrums ist nicht grundlegend kritisch zu bewerten, könnte allerdings hinsichtlich der Ausstattung mit starken Magneten und ihrer mikroräumlichen Lage ausgebaut werden

- Die befragten Haushalte bemängeln besonders die zahlreichen Leerstände und den sanierungsbedürftigen Gebäudebestand im Innenstadtzentrum woraus sich Handlungsbedarf ergibt
- Die kleinteilige Flächen- und Immobilienstruktur im Innenstadtzentrum wirkt sich als entwicklungshemmend für die innerstädtischen Einzelhandelsstrukturen aus
- Das Nahversorgungszentrum Knesebeck wird hinsichtlich der Einzelhandelsausstattung und seiner damit einhergehenden Versorgungsbedeutung für rd. 2.800 Einwohner noch nicht vollständig gerecht; hier sollte eine funktionale Aufwertung auch zugunsten eines Entwicklungsimpulses für den Ortsteil und in Form eines Ausbaus der zurzeit relativ kleinteiligen Frequenzerzeugern und/oder Neuansiedlung bei den Lebensmittelmärkten geprüft werden

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

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

3 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Bevor aufbauend auf der Bestandsanalyse und -bewertung konkrete Instrumente entwickelt und vorgestellt werden können, sind zunächst übergeordnete Leitlinien zur künftigen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Wittingen zu erörtern. Hierzu werden sowohl absatzwirtschaftlich tragfähige Entwicklungsrahmen für Wittingen identifiziert als auch räumliche Entwicklungsmöglichkeiten in Form von Szenarien erörtert.

3.1 Landes- und regionalplanerische Zielvorgaben für die Stadt Wittingen

Die Grundlage der kommunalen Einzelhandelsentwicklung bilden die landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend den lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Für die Stadt Wittingen finden die Zielsetzungen des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP 2006: Teile I und II sowie der Entwurf zur Neuaufstellung 2007)²¹ Anwendung als auch das Regionale Raumordnungsprogramm Großraum Braunschweig (RROP 2008). Im Folgenden sind die für die Entwicklung des Einzelhandels in Wittingen wesentlichen Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung beschrieben.

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen

Die Stadt Wittingen ist im Landes-Raumordnungsprogramm als Mittelzentrum ausgewiesen.²² In Mittelzentren sind die zentralen Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf bereitzustellen, darüber hinaus haben sie zugleich die Versorgungsaufgaben nachrangiger Zentraler Orte zu erfüllen, also die Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf.²³

Ein weiteres relevantes Ziel ergibt sich aus dem LROP I:

Ziel B 5 03:

„Die Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung [...] sollen möglichst räumlich gebündelt werden, wenn dies dazu beiträgt, gesunde Lebens- und Arbeitsbedin-

²¹ Nachfolgend wird in der Regel aus dem Entwurf der Neuaufstellung zitiert, für den bereits ein Kabinettsbeschluss vorliegt (vgl. Niedersächsischer Landtag 2007). Der Entwurf ist durch die Kommunen gem. § 4 Abs. 2 ROG zu berücksichtigen.

²² Vgl. Ziel C 1.6 01 der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, Teil II, zuletzt geändert durch Verordnung vom 27.06.2006 (nachfolgend zitiert als LROP II).

²³ Vgl. Ziel B 6 03 des Gesetzes über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, Teil I, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.10.2002 (nachfolgend zitiert als LROP I)

gungen sowie wirtschaftlich, sozial, kulturell und ökologisch ausgewogene Verhältnisse zu erhalten oder zu schaffen.“

Die Entwicklung der Versorgungsstrukturen und der Umgang mit großflächigem Einzelhandel sind in den Zielen des Abschnitts 2.3 im LROP-Entwurf 2007 verankert. Auf Landesebene sind dazu u. a. folgende, für die Entwicklung in Wittingen relevante Ziele beschrieben:²⁴

Ziel 2.3 02: Alle Gemeinden sollen für ihre Bevölkerung ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen, täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit sichern und entwickeln.

Ziel 2.3 03: Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot). Der Umfang neuer Flächen bestimmt sich auch aus den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur.

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).

Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen²⁵ zulässig (Integrationsgebot). [...]

Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten 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 zehn vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und maximal 800 m² beträgt oder

b) wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortimentes ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumordnungsverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das innenstadtrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.

²⁴ Vgl. Niedersächsischer Landtag 2007

²⁵ Nach bisheriger Lesart des Gesetzesentwurfs sind mit diesen Lagen die definierten Innenstadtzentren (als zentrale Versorgungsbereiche gem. BauGB und BauNVO) gemeint.

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind interkommunal abzustimmen (Abstimmungsgebot).

Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot).

Regionales Raumordnungsprogramm Großraum Braunschweig

Neben den beschriebenen Zielen auf Landesebene gelten für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und für die Entwicklung der Handelsstandorte in Wittingen die Zielvorgaben des Regionalen Raumordnungsprogramms Großraum Braunschweig aus dem Jahr 2008. Dieses baut teilweise auf den Zielen des LROP auf und soll diese anhand von regionalen Analyseergebnissen präzisieren. Die relevanten Ziele des RROP sind nachfolgend aufgeführt.

„Es soll im Rahmen der Regional- und Bauleitplanung sichergestellt werden, dass sich der Einzelhandel an städtebaulich integrierten Standorten entfalten kann, und zwar sowohl im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit einem differenzierten und bedarfsgerechten Warenangebot als auch zur Attraktivitätssteigerung der Innenstädte, Stadtteilzentren und Ortskerne, um diese u.a. in ihrer Versorgungs-, Dienstleistungs- und Kommunikationsfunktion zu stärken.“

Angesichts von starken Mängeln in der Versorgungsstruktur einiger Gemeinden in der Region „gilt daher für den Großraum Braunschweig die Zielsetzung ausgeglichene Versorgungsstrukturen nicht nur zu sichern und zu entwickeln, sondern vor allem auch wiederherzustellen.“²⁶

Darüber hinaus befindet sich im Programm eine beispielhafte Liste für innenstadtrelevante Sortimente. Diese Liste ist allerdings nicht bindend für die Städte und Gemeinden; es muss vielmehr für jede Kommune eine eigene, aus den örtlichen Gegebenheiten abgeleitete Sortimentsliste erstellt werden²⁷ (vgl. Kapitel 1.1).

Innenstadtrelevante Sortimente im Großraum Braunschweig gemäß Regionalem Einzelhandelskonzept für den Großraum Braunschweig 2005:

²⁶ Alle nachfolgenden Ziele und weitere Angaben zitiert aus: RROP 2008): 53-57

²⁷ Zu dieser Anforderung liegt eine gefestigte landesgerichtliche Rechtsprechung vor, so z.B. OVG Münster, Urteil 7A D 92/99.NE vom 03.06.2002, gleichlautend auch VGH Baden-Württemberg, Urteil 8 S 1848/04 vom 02.05.2005.

Tabelle 18: Innentadtrelevante Sortimente (gemäß Regionalem Einzelhandelskonzept Großraum Braunschweig)

Bekleidung	Unterhaltungselektronik
Schuhe	Foto / Film / Video
Lederwaren	Optik
Sportartikel	Uhren/ Schmuck
Bücher	Parfümeriewaren
Schreibwaren	Strickwaren
Spielwaren	Feinkost
Musikinstrumente	Handarbeiten / Stoffe
Hausrat/ Glas/ Porzellan/ Keramik	Fahrräder
Geschenkartikel	

Quelle: Regionales Einzelhandelskonzept Großraum Braunschweig 2005

3.2 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

Die Ermittlung von Verkaufsflächenpotenzialen dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. In ihr werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht. Mit Blick auf die der Kommune zur Verfügung stehenden Steuerungsinstrumentarien werden absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen in Form von sortimentspezifischen Verkaufsflächenpotenzialen aufbereitet.

3.2.1 Vorbemerkungen zu den ermittelten Entwicklungsrahmen

Die nachfolgend vorgestellten Entwicklungsrahmen sind im kommunalen Abwägungsprozess unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zu interpretieren:

- Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen stellt eine von insgesamt mehreren Abwägungsgrundlagen zur künftigen städtebaulich begründeten Steuerung des Einzelhandels dar.
- Sie können und sollen auch aufgrund ihres naturgegeben mit Unsicherheiten behafteten Prognosecharakters grundsätzlich keine „Grenzen der Entwicklung“ etwa als oberer oder als unterer Grenzwert darstellen.
- Auch Vorhaben, die die absatzwirtschaftlich tragfähigen Verkaufsflächenrahmen überschreiten, können im Einzelfall zur Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes beitragen, wenn sie mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen

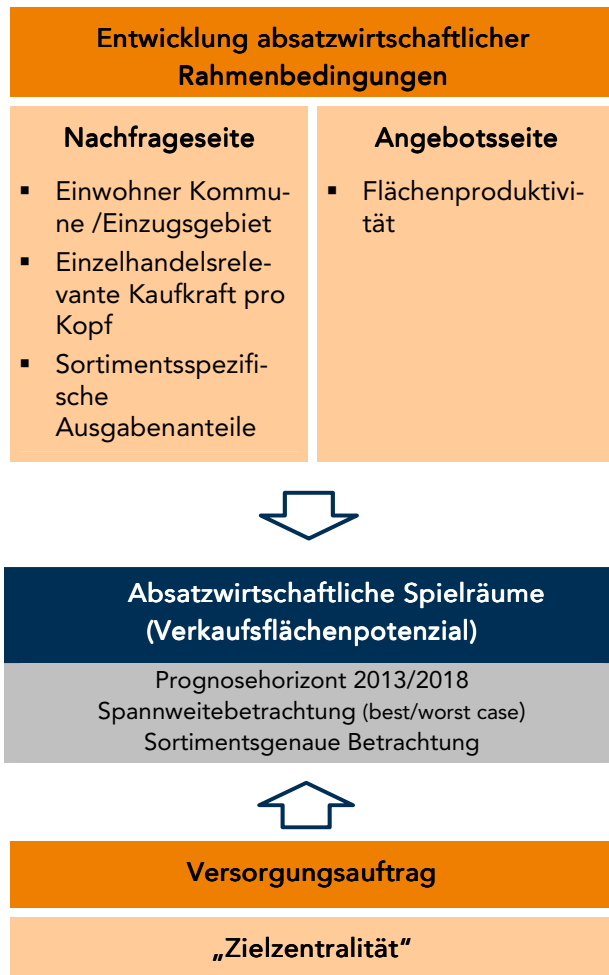
tigen Einzelhandelsentwicklung in Stadt Wittingen korrespondieren (und wenn sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden sollen (vgl. Kapitel 4.1ff).

- Vorhaben, die diesen Zielen und dem Standortkonzept jedoch nicht entsprechen und die sich aufgrund ihrer Dimensionierung nicht in den Rahmen der ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen einfügen, können die städtebaulich präferierten Zentren und Standorte durch Umverteilungseffekte im Einzelfall gefährden.
- Dies impliziert, dass die hier beschriebene absatzwirtschaftliche Potenzialanalyse im engen Kontext mit den räumlichen Entwicklungsvorstellungen zu sehen ist. Erst im Kontext des räumlich gefassten Entwicklungsleitbildes können die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

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

3.2.2 Methodik und Berechnungsgrundlagen zur Potenzialermittlung

Abbildung 22: Methodik der Potenzialermittlung



Quelle: eigene Darstellung

Grundsätzlich ist anzumerken, dass für eine zuverlässige Prognose des Verkaufsflächenbedarfs die gegenwärtigen, die vergangenen Entwicklungen sowie die angebots- und nachfrageseitigen Zielgrößen einbezogen werden. Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation von Angebot und Nachfrage werden der Berechnung die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt (vgl. auch Kapitel 2.2 und Kapitel 2.3):

- Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Wittingen
- Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf (Entwicklung der Verbrauchsausgaben sowie Entwicklung des Anteils einzelhandelsrelevanter Ausgaben an den Verbrauchsausgaben)
- Entwicklung bzw. Verschiebung sortimentspezifischer Ausgabenanteile
- Entwicklung der Flächenproduktivitäten

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen ist der Versorgungsauftrag einer Kommune bei der Quantifizierung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen ebenfalls von Bedeutung. Der anzustrebende Versorgungsgrad einer Kommune korrespondiert mit ihrer seitens der Regional- und Landesplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt. So sollen Ober- und Mittelzentren beispielsweise zentrale Einzelhandelsfunktionen mit breit gefächerten Einzelhandelsangeboten auch für ihr zugeordnetes Einzugsgebiet wahrnehmen. Grundzentren kommt die bevölkerungs- und wohnstandortnahe Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung zu. Dieser planerisch und rechtlich zugebilligte Versorgungsauftrag ist im Rahmen der Potenzialdarstellung aufzugreifen, wobei sich die fundierte und realistische Ableitung zu erreichender Zielzentralitäten als wesentliche Kernaufgabe dieses methodischen Schrittes darstellt.

Durch die Darstellung von sowohl zeitlichen (Prognosejahre 2013 und 2018) und inhaltlichen angebots- und nachfrageseitigen Spannweiten (obere und untere Variante) wird ein Korridor eröffnet, der es der Stadt Wittingen ermöglicht, auf eine Daten- und Berechnungsbasis zurückgreifen zu können, die ein breites Spektrum an möglichen Entwicklungen aufzeigt. Somit können Politik und Verwaltung sowohl fachlich abgesichert als auch mit der notwendigen Flexibilität – unter Berücksichtigung sich im Zeitverlauf verändernder, teilweise auch konkretisierender angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen – auf zukünftige Einzelhandelsentwicklungen reagieren.

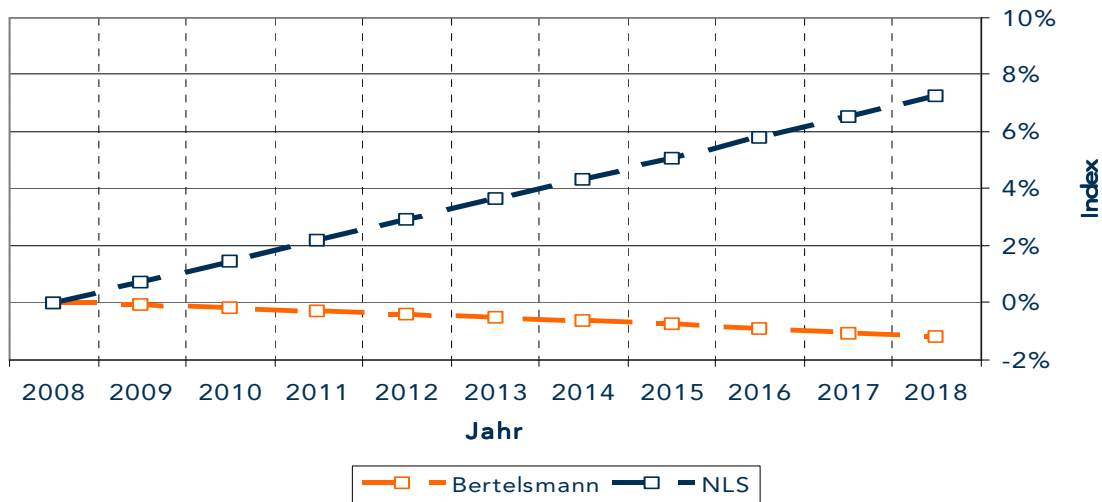
Im Folgenden werden die Eingangsgrößen für die Potenzialermittlung einzeln erörtert und detailliert beschrieben.

Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

Zur Untersuchung der künftigen Kaufkraft in Stadt Wittingen wird die vorhandene kommunale Bevölkerungsvorausberechnung zugrunde gelegt. Diese Bevölkerungsprognose umfasst zwei Entwicklungsvarianten, die für die Zwecke der absatzwirtschaftlichen Potenzialermittlung übernommen werden: im Ergebnis berücksichtigt die optimistische Variante eine Zunahme der Bevölkerungszahl bis 2018 um rund 7 % (Bertelsmann Stiftung). In der pessimistischen Variante (NLS) geht die Bevölkerungszahl dauerhaft um rund 1 % gegenüber dem Ausgangswert zurück.

Aus der künftigen Bevölkerungsentwicklung sind bei der optimistischen Variante kleinere Impulse für die künftige Kaufkraft zu erwarten. Aus der pessimistischen Prognose sind nachfrageseitig keine Impulse aus der demographischen Entwicklung zu erwarten.

Abbildung 23: Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Wittingen

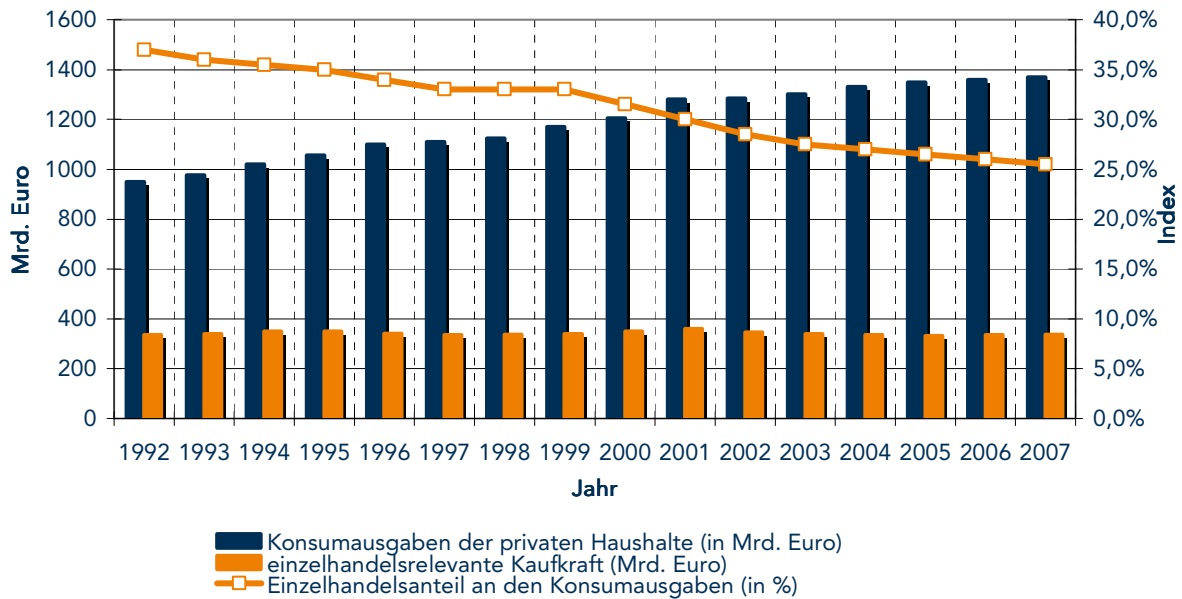


Quelle: Bertelsmann Stiftung, Nds. Landesamt für Statistik

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf der Bevölkerung

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland sind in den letzten 15 Jahren um insgesamt knapp 45 % (425 Mrd. Euro) auf rd. 1.375 Mrd. Euro gestiegen. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft dagegen stagniert im gleichen Zeitraum bei etwa 350 bis 380 Mrd. Euro je Jahr. So lag der Einzelhandelsanteil an den Gesamtkonsumausgaben 1992 noch bei 37 %, während er 2007 nach stetigem Rückgang in den vergangenen Jahren nur noch 25 % ausmacht.

Abbildung 24: Entwicklung von Konsumausgaben, Einzelhandelsanteil und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft

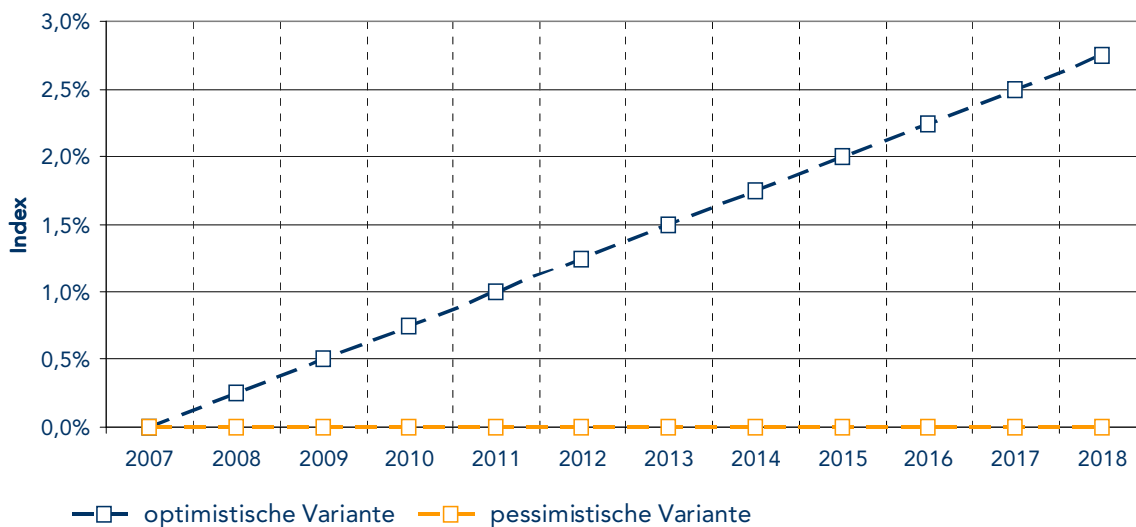


Quelle: Hahn-Immobilien 2006; WABE-Institut 2007

In der Summe stagnieren somit die realen einzelhandelsrelevanten Ausgaben²⁸ seit Jahren. Dieser Trend kann allerdings für die nächsten Jahre nicht eins zu eins fortgeschrieben werden. So verdeutlicht z.B. die positive einzelhandelsrelevante Kaufkraftentwicklung Ende der 1990er Jahre bis 2001, dass in Phasen des Wirtschaftswachstums auch die realen Einzelhandelsausgaben ansteigen. Mit der gesamten wirtschaftlichen Erholung von 2006 bis 2008 ist ggf. mit einem moderaten Anstieg der einzelhandelsrelevanten Ausgaben in den nächsten Jahren zu rechnen. Für die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen werden daher sowohl eine moderat steigende als auch – in einer Variante – eine weiterhin stagnierende Entwicklung eingestellt (vgl. folgende Abbildung).

²⁸ Grundsätzlich ist zwischen der nominalen und der realen Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft zu differenzieren. Da die nominale Entwicklung die inflationären Entwicklungen unberücksichtigt lässt, lassen sich aus der nominalen Entwicklung keine Rückschlüsse auf zusätzlich absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenpotenziale ziehen. Daher wird auf inflationsbereinigte Werte zurückgegriffen, die die reale Entwicklung beschreiben

Abbildung 25: Einzelhandelsrelevante Konsumausgaben pro Kopf (in %)

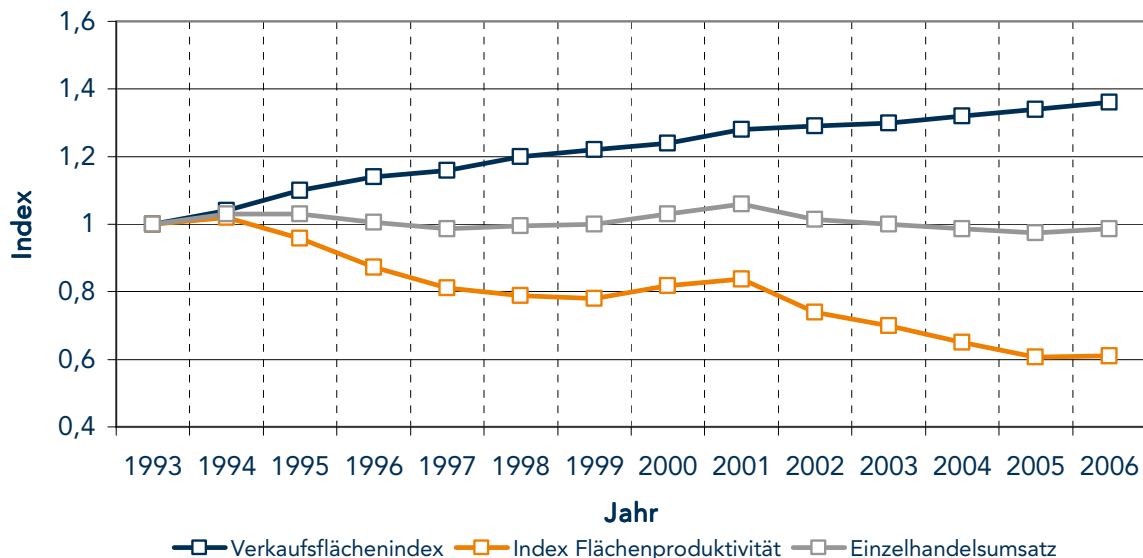


Quelle: Hahn-Immobilien 2006; WABE-Institut 2007

Entwicklung der Flächenproduktivitäten

In der Zeit von 1993 bis 2006 erfolgte bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben. Gleichzeitig stagnierte die Umsatzentwicklung nahezu, sodass folglich die Flächenproduktivität stetig abnahm.

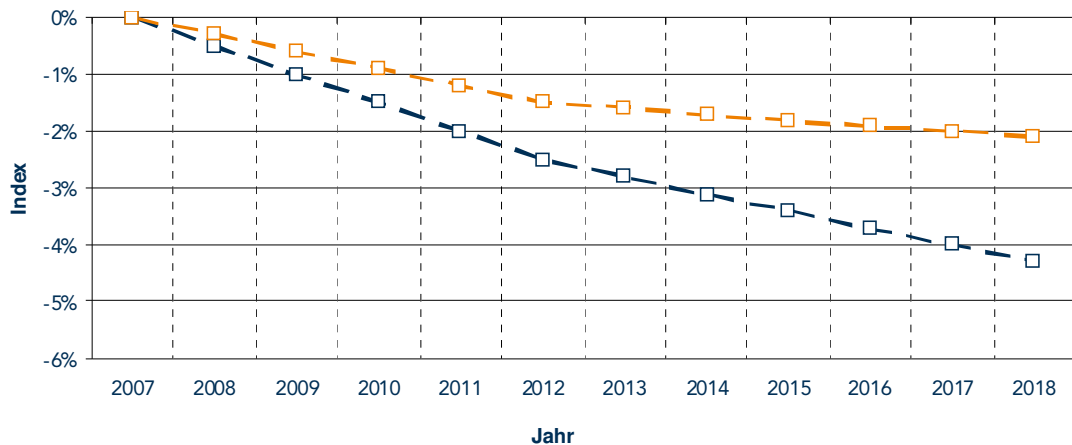
Abbildung 26: Entwicklungsindex der Flächenproduktivitäten von 1993 bis 2006



Quelle: Hahn-Immobilien 2006; WABE-Institut 2007

Die lineare Fortsetzung dieses Trends ist unwahrscheinlich. Die Flächenproduktivität ist in der Vergangenheit durch einen ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die dynamische und betriebstypologisch unterschiedliche Entwicklung deutlich ausdifferenziert und zum Teil abgeschwächt. Das Erreichen von Grenzrentabilitäten wird durch die hohe und zunehmende Zahl der Betriebsaufgaben unterstrichen. Dies geht mit Marktsättigungstendenzen einher, die in einem weiteren Fortschreiten von Konzentrationsprozessen münden werden. Konsequenterweise kann zukünftig mit einem abgeschwächten Trend bei der Abnahme der Raumleistungen oder sogar – zumindest teilweise – mit stagnierenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden. Für die Entwicklung der Flächenproduktivitäten in der Stadt Wittingen werden auf der erläuterten Ausgangsbasis mit einer Perspektive bis 2013 bzw. 2018 zwei Varianten entwickelt, die die genannten Trends widerspiegeln (vgl. folgende Abbildung).

Abbildung 27: Künftige Entwicklung der Flächenproduktivitäten Perspektive 2013/18



Quelle: eigene Annahmen

Beide Varianten gehen von einem zunächst – in unterschiedlich deutlicher Ausprägung – anhaltenden Rückgang der Flächenproduktivitäten aus. Aus dem Rückgang von rund vier Prozent bis 2018 (untere Linie) resultieren dauerhaft (bei der Annahme gleich bleibender Einzelhandelsumsätze) anbieterseitig größere neue Verkaufsflächenbedarfe als bei der oberen Linie, die bis 2018 nur noch von einem Flächenproduktivitätsrückgang von bis zu zwei Prozent ausgeht.

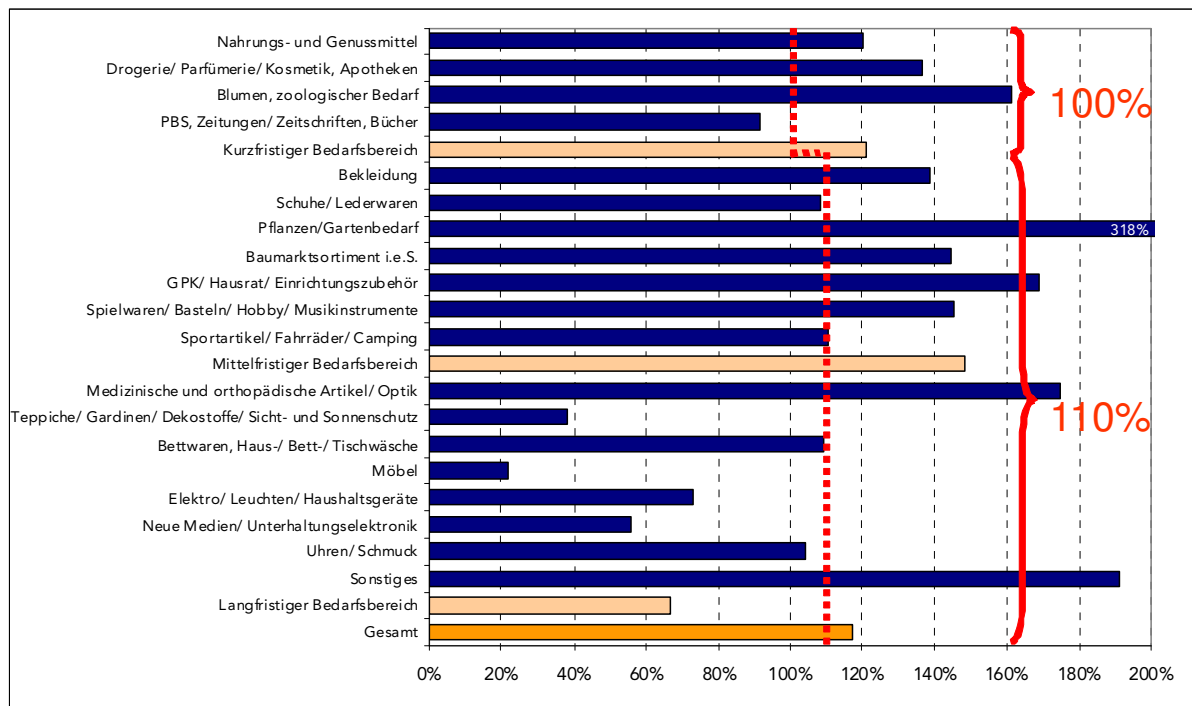
Versorgungsauftrag: Ziel-Zentralitäten

Die heutige Einzelhandelszentralität von Wittingen beträgt 117 % (vgl. Kapitel 3.3). Trotz dieses Wertes existieren für einige der Warengruppen Erweiterungsspielräume bis zur jeweiligen Ziel-Zentralität (vgl. folgende Abbildung; Ziel-Zentralität als gestrichelte Orientierungslinie).

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

Für die Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfs soll in Stadt Wittingen künftig eine Ziel-Zentralität von 110 % angelegt werden. Diese Ziel-Zentralität ist bei einem Großteil der Warengruppen bereits erreicht oder teilweise sogar deutlich überschritten, es ergeben sich allerdings für fünf Warengruppen Entwicklungsbedarfe.

Abbildung 28: Zentralitäten nach Sortimentsgruppen und die Ziel-Zentralität



Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandshebung Stadt + Handel 02 /2008 sowie EHI 2005 und 2006, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2007, BBE 2008

Ein zusätzliches Entwicklungspotenzial ist hinsichtlich der Zentralitätsdifferenz insbesondere in den Warengruppen Teppiche/ Gardinen, Neue Medien (Unterhaltungselektronik/ PC/ Telekommunikation), Elektro/ Leuchten/ Hausgeräte und Möbel zu sehen.

3.2.3 Absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenpotenziale für Wittingen

Die nachstehende Tabelle zeigt die zusätzlichen absatzwirtschaftlich tragfähigen Verkaufsflächenpotenziale differenziert nach Warengruppen. Die Prognose ergibt sich aus den Annahmen der vorstehend dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen und den versorgungsstrukturellen Aspekten (Ziel-Zentralitäten).

Nachfrageseitig wird die Entwicklung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumens in Wittingen bestimmt durch entweder einen leichten Verlust bzw. (in der Variante 1) ein leichtes Wachstum der Bevölkerungszahl und der damit einhergehenden Entwicklung der zur Verfügung stehenden einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf (Verbrauchsausgabenentwicklung/ Anteil der einzelhandelsrelevanten Ausgaben an Verbrauchsausgaben). Die Prognose der Eingangswerte verdeutlicht eine Zunahme bzw. einen leichten Rückgang dieser Eingangsgrößen in den nächsten Jahren, weshalb ein starker Entwicklungsimpuls nur im Falle der optimistischen Variante im Bereich der Nachfrage zu erwarten ist.

Angebotsseitig eröffnen sich in begrenztem Maße zusätzliche absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenspielräume durch weiter rückläufige Flächenproduktivitäten sowie durch Entwicklungsbedarfe in Warengruppen, die bisher nicht angemessen in Wittingen vorhanden sind (Ziel-Zentralitäten).

Tabelle 19: Absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenpotenziale für die Stadt Wittingen

Warengruppe	2013		2018	
	v	△	v	△
Nahrungs- und Genussmittel	100	400	200	800
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	-	100	100	200
Blumen, zoologischer Bedarf	-	100	-	100
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	100	100	100	100
kurzfristiger Bedarfsbereich	200	700	400	1.200
Bekleidung	100	200	100	300
Schuhe/ Lederwaren	-	-	-	100
Pflanzen/Gartenbedarf	-	-	-	-
Baumarktsortiment i.e.S.	200	500	200	900
GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör	-	-	-	-
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	-	100	-	100
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	-	-	-	100
mittelfristiger Bedarfsbereich	300	800	300	1.500
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	-	-	-	-
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	200	200	200	300
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	-	-	-	100
Möbel	2.500	2.600	2.500	2.800
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	300	300	300	300
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	400	500	500	500
Uhren/ Schmuck	-	-	-	-
Sonstiges	-	-	-	100
langfristiger Bedarfsbereich	3.400	3.600	3.500	4.100
Gesamt	3.900	5.100	4.200	6.800

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02 /2008; v = pessimistische Variante, △ = optimistische Variante; Werte in m² VKF

In der Zusammenschau ergibt die Ermittlung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume folgendes Potenzial für die Perspektive bis 2018: Es bestehen rechnerische Verkaufsflächenpotenziale in einer Größenordnung von rd. 4.200 bis 6.800 m². Diese Größenordnung entspricht etwa 12 bis 19 % der aktuell vorhandenen Gesamtverkaufsfläche in der Stadt Wittingen. Der Schwerpunkt der Potenziale liegt im Bereich langfristiger Bedarfsgüter.

Für die Stadt Wittingen bedeuten diese Prognoseergebnisse,

- dass die zugewiesene Versorgungsfunktion der Stadt Wittingens in einigen Warengruppen durch neue Angebote und Verkaufsflächen erweitert und verbessert werden kann
- dass in den Warengruppen ohne nennenswerte Verkaufsflächenpotenziale neue Angebote und Verkaufsflächen überwiegend nur durch Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern nur bedingt zu)
- dass bei einer deutlichen Überschreitung der ermittelten Verkaufsflächenpotenziale ein ruinöser Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für die Wittinger Zentrenstruktur resultiert
- dass angesichts der teils begrenzten Entwicklungsrahmen für viele Warengruppen künftig der Standortfrage im stadtentwicklungspolitischen Steuerungsgeschehen ein hohes Gewicht beigemessen werden sollte

Generell müssen diese Ansiedlungsspielräume stets mit üblicherweise am Markt vertretenen Betriebstypen und -formen gespiegelt werden; nicht jedes rechnerische Ansiedlungspotenzial entspricht einem für die jeweilige Warengruppe üblichen Fachgeschäft oder Fachmarkt. Umgekehrt können manche Warengruppen gleichwohl in der Addition der Sortimente zu einem für Anbieter attraktiven Gesamtbetrieb mit entsprechenden Haupt- und Nebensortimenten führen.

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

Beispielhaft werden im Folgenden die rechnerischen Verkaufsflächenpotenziale für einige Warengruppen mit den zu erwartenden Entwicklungen aufgezeigt und die daraus resultierenden Konsequenzen erläutert.

Nahrungs- und Genussmittel

In dieser Warengruppe ist ein begrenztes absatzwirtschaftlich tragfähiges Verkaufsflächenpotenzial zum Ausbau der Nahversorgung vorhanden. Das Verkaufsflächenpotenzial bis

2018 beträgt etwa 200 m² - 800 m² VKF und könnte in der optimistischen Variante ungefähr dem sortimentsbezogenen Flächenbedarf eines Lebensmittelmarktes entsprechen.

Aufgrund dieses begrenzten Ansiedlungsspielraums sollte der Standortfrage bei künftigen Neuansiedlungen und/ oder Betriebsverlagerungen eine besondere Bedeutung beigemessen werden. Gutachterlicherseits wird daher folgende Priorisierung empfohlen:

1. Künftige Neuansiedlungen sollten erstens zur Behebung der identifizierten Ausstattungsdefizite im Innenstadtzentrum sowie im Nahversorgungszentrum Knesebeck genutzt werden.
2. Das Ansiedlungspotenzial sollte genutzt werden, um bestehende Lebensmittelmärkte in den zentralen Versorgungsbereichen nachfrage- und zeitgemäß auszubauen, sofern die Märkte im Einzelnen nicht mehr den aktuellen Marktanforderungen entsprechen. Hierdurch kann gewährleistet werden, dass die Funktionalität des jeweiligen zentralen Versorgungsbereichs stabilisiert wird.

Nähere Empfehlungen zur Verbesserung der Nahversorgungsstruktur werden in Kapitel 4.2 vorgestellt und begründet.

Sofern diese Priorisierung nicht im notwendigen Umfang berücksichtigt wird und sofern zudem das bis 2018 angegebene Potenzial durch Neubauvorhaben in nennenswerter Größenordnung zusätzlich überschritten wird, ist für den Bereich der kurzfristigen Warengruppen von intrakommunalen Umsatzumverteilungen auszugehen, die mittelfristig zur Schließung von Nahversorgungsangeboten in der Fläche und/ oder in zentralen Versorgungsbereichen führen können.

Baumarktsortimente und Möbel

In der Warengruppe Baumarkt ergibt sich bis 2018 ein absatzwirtschaftliches Verkaufsflächenpotenzial von bis zu rd. 900 m². Bei derzeitigen Standortanforderungen von Baumärkten, die bei Neubauvorhaben in der Regel zwischen 10.000 und 15.000 m² Verkaufsfläche nachfragen, ergibt sich somit für Wittingen (zunächst) kein Potenzial für einen weiteren größeren Baumarkt.

Ähnlich verhält es sich in der Warengruppe Möbel – dort bestehen in Wittingen absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen von bis zu rd. 2.800 m² bis 2018 bei aktuellen Marktanforderungen für Möbelvollsortimenter von mindestens 20.000 und 30.000 m².

Gerade bei den nicht zentrenrelevanten Warengruppen sind die ermittelten Verkaufsflächenpotenziale nicht als „Grenzwert“ zu interpretieren. Abhängig von der Gesamtheit der unternehmerischen Zielkriterien (Einzugsbereich, Marktstrategie auch gegenüber der Konkurrenz, Hinzunahme weiterer Sortimente und Dienstleistungen, Spezialisierung innerhalb der Warengruppe usw.) kann im Einzelfall eine über die 900 bzw. 2.800 m² VKF hinausgehende Betriebsansiedlung wirtschaftlich sein. Für Wittingen kommt zudem in Betracht, dass sich bestehende Baumarktanbieter erweitern könnten.

Stadtentwicklungspolitisch empfiehlt sich eine Verknüpfung zukünftiger Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsoptionen im Bereich der Baumarktsortimente und Möbel mit den in diesem Einzelhandelsentwicklungskonzept erarbeiteten Sonderstandorten für großflächige nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe (vgl. Kapitel 4.3).

3.3 Räumliche Entwicklungsszenarien und übergeordnete Entwicklungsziele für die Stadt Wittingen

Die Erarbeitung von Szenarien für die künftige Entwicklung des Einzelhandels stellt einen zentralen Baustein des Einzelhandelsentwicklungskonzepts bei der Erarbeitung der Zielebene dar. Die Szenarien basieren auf unterschiedlichen politischen und planerischen Annahmen und werden hinsichtlich ihrer jeweiligen unterschiedlichen ökonomischen und städtebaulichen Folgewirkungen beschrieben. Durch die Szenarien werden Zusammenhänge der Wittinger Zentrenentwicklung, der Standort- und Nahversorgungsstruktur aufgezeigt, die zwischen der Ansiedlung, dem Aus- oder Rückbau von Einzelhandelsstandorten einerseits und der Entwicklung des gesamten Versorgungsnetzes andererseits bestehen. Auf diese Weise wird eine wichtige Grundlage für die Leitbilddiskussion geschaffen, die sich mit den verbindlichen Zielvorstellungen für die gesamtstädtischen Einzelhandelszentren auseinandersetzt.

Im Einzelnen werden das Innenstadtzentrum Wittingens, der nachgeordnete zentrale Versorgungsbereich Knesebeck sowie städtebaulich integrierte und nicht integrierte Einzelhandelsstandorte grafisch vereinfacht berücksichtigt. Es werden drei Entwicklungsszenarien dargelegt, die modellhaft und idealtypisch zu verstehen sind und die zur Verdeutlichung der Handlungsfolgen bewusst überzeichnet sind.

Zu Beginn der Darstellung jedes Szenarios werden die zentralen Annahmen des zugrunde liegenden modellhaften Planungskonzepts dargelegt und mit den zu erwartenden Auswirkungen auf die räumliche Entwicklung der Einzelhandelsstandorte in Wittingen verknüpft. Sowohl die Veränderungen der Angebots- als auch der Nachfragestrukturen nehmen dabei Einfluss auf die räumliche Entwicklung und stehen daher im Fokus der Betrachtungen. Abschließend erfolgt eine Kurzbewertung des jeweiligen Szenarios.

Im Rahmen des begleitenden Arbeitskreises wurden die Szenarien und ihre Folgewirkungen diskutiert. Die Empfehlung für ein künftig zu verfolgendes Szenario bildet die Grundlage für die Entwicklung der Umsetzungs- und Sicherungsinstrumente. Die teilnehmenden Vertreter der Verwaltung, des Einzelhandels, der Politik sowie des Gutachterbüros stellten in dieser Diskussion fest, dass die idealtypische Entwicklungsoption für die Stadt Wittingen aus einer Kombination der Szenarien mit einer klaren Prioritätensetzung besteht.

Am Ende dieses Teilbausteins steht ein Entwicklungsszenario, das mit Blick auf die Einzelhandels-, Zentren- und Nahversorgungsentwicklung unter Berücksichtigung der Sicherung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, das zukünftige Entwicklungs-

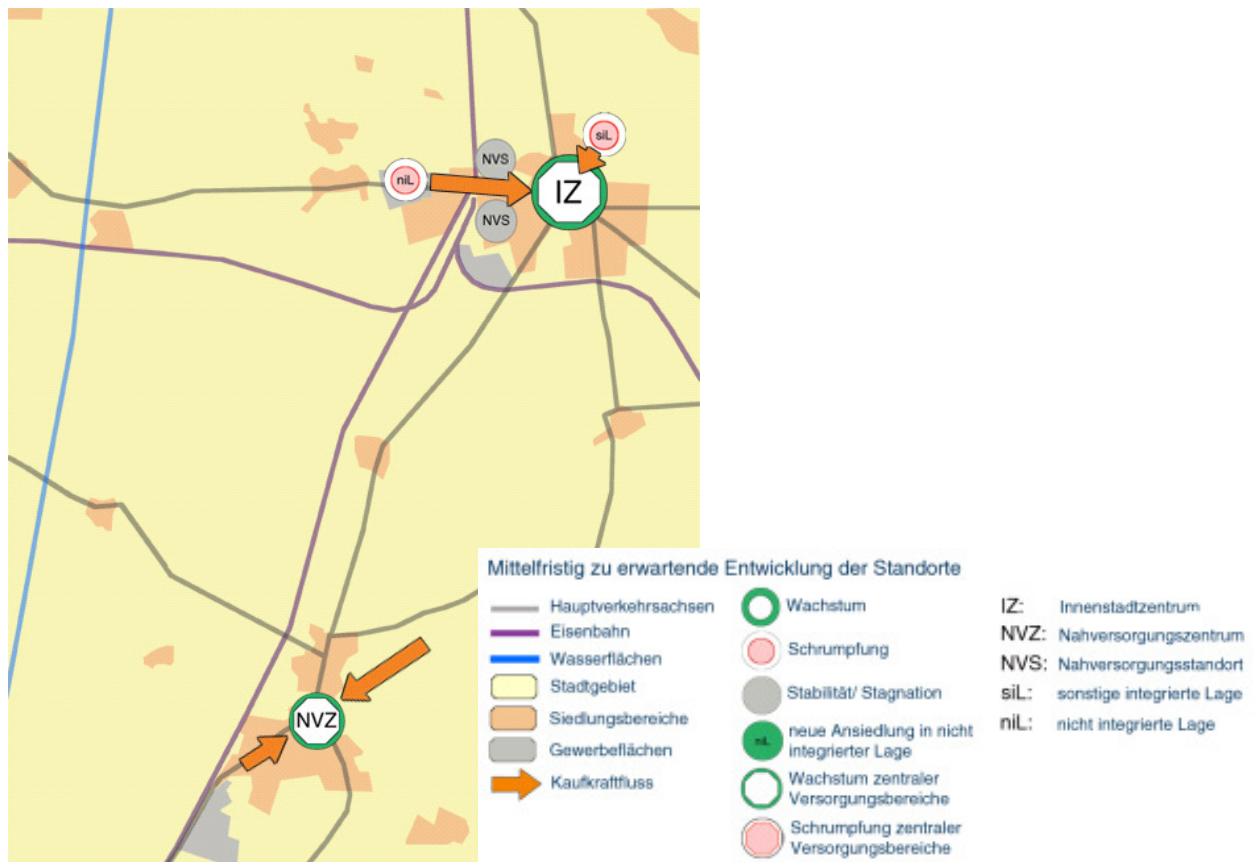
leitbild für die Stadt Wittingen sein soll. Daher wird dieses Entwicklungsleitbild schließlich als Grundlage für die weitere konzeptionelle Ebene des Einzelhandelsentwicklungskonzepts, am Ende dieses Leistungsbausteins grafisch und textlich erläutert.

3.3.1 Szenario 1: Städtebaulich-funktionale Zentrenstärkung

Annahmen zur räumlichen Entwicklung der Einzelhandelsstandorte

Im Mittelpunkt dieses Szenarios steht die Einzelhandelsentwicklung in den zentralen Versorgungsbereichen: im Innenstadtzentrum (IZ) sowie im Nahversorgungszentrum Knesebeck (NVZ). Ziel dieses modellhaften Planungskonzepts ist der Schutz und die Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, die als Schutzgut im Städtebaurecht verankert sind. Dementsprechend wird die Stärkung der Einzelhandelsentwicklung im Innenstadtzentrum und im Nahversorgungszentrum deutlich forciert, während die Entwicklung der übrigen Einzelstandorte im Stadtgebiet politisch nicht weiter verfolgt wird. Die Umsätze in den Zentren wachsen, allerdings zu Lasten aller übrigen Einzelhandelsstandorte (vgl. folgende Abbildung).

Abbildung 29: Szenario 1 – „Städtebaulich-funktionale Zentrenstärkung“



Quelle: eigene Darstellung

Vorhaben, die außerhalb der Zentren in sonstigen städtebaulich integrierten oder nicht integrierten Lagen geplant sind, werden weitestgehend zurückgestellt. Darüber hinaus sind Standorte in nicht integrierten Lagen, beispielsweise am Sonderstandort Celler Straße, bei konsequenter Umsetzung dieses Planungskonzepts nicht bzw. nur innerhalb der nicht zentrenrelevanten Sortimente weiterzuentwickeln. Versorgungsstandorte in integrierten Lagen sind bei konsequenter Umsetzung des Planungskonzepts ebenfalls nicht weiterzuentwickeln. Mittel- bis langfristig betrachtet ist mit dem Szenario der Zentrenstärkung auch ein Rückbau der Einzelhandelsstandorte in nicht integrierten und integrierten Lagen verbunden.

Kurzbewertung dieses Szenarios

Dieses Szenario, das ausschließlich auf dem Schutz und der Weiterentwicklung zentraler Versorgungsbereiche basiert, bietet den Vorteil einer deutlichen Stärkung des Innenstadtzentrums und des Nahversorgungszentrums. Da das Szenario zugleich eine konsequente und klar geregelte Strategie darstellt, gewährleistet es für die Planungsverwaltung, die bestehenden Einzelhandelsbetriebe sowie für Neuansiedlungen eine hohe Planungs-, Investitions- und Rechtssicherheit.

Andererseits ist kaum realistisch anzunehmen, dass alle Einzelhandelsstandorte außerhalb der Zentren mittel- bis langfristig zurückgebaut werden könnten und sollten. Hier stehen Entschädigungsregelungen und die nicht zu erwartende politische Umsetzbarkeit ebenso entgegen wie die Tatsache, dass auf flächendeckende, wohnortnahe Einzelhandelsangebote des kurzfristigen Bedarfs nicht verzichtet werden könnte. Zudem besteht die Gefahr der Abwanderung besonders flächenbeanspruchender Betriebe mit überörtlichem Einzugsbereich, deren Flächenanforderungen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht entsprochen werden kann.

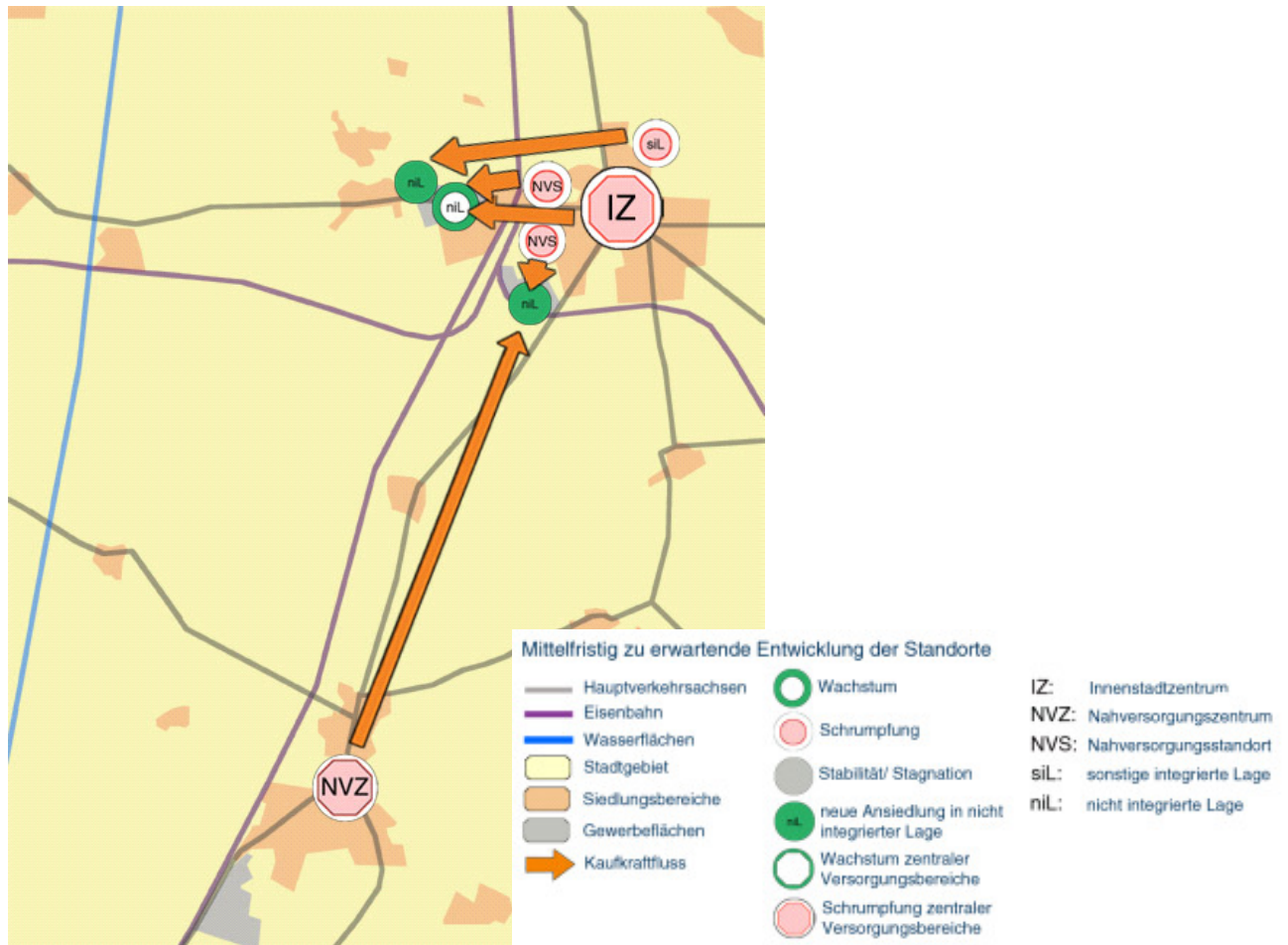
3.3.2 Szenario 2: Freie Entfaltung der Kräfte des Marktes

Annahmen zur räumlichen Entwicklung der Einzelhandelsstandorte

Dieses Szenario basiert auf der hypothetischen Annahme, dass die Kommune ihr gesetzlich verankertes Recht, städtebauliche Planungen innerhalb ihres Gemeindegebiets eigenverantwortlich und im Rahmen der Gesetze durchzuführen, nicht wahrnimmt. Anstelle der Kommune steuern Investoren und Unternehmer die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und deren Entwicklungen im Raum.

Es ist davon auszugehen, dass Einzelhandelsbetriebe an autokundenorientierten Standorten in Wittlingen, insbesondere in städtebaulich nicht integrierten Lagen, weiter entwickelt werden und wachsen (vgl. folgende Abbildung). Dieses geschieht üblicherweise auf bislang un bebauten Flächen in bestehenden Gewerbegebieten oder entlang von Ausfallstraßen, im Falle Wittlingens beispielsweise deutlich zu beobachten an der Celler Straße.

Abbildung 30: Szenario 2 – „Freie Entfaltung der Kräfte des Marktes“



Quelle: eigene Darstellung

Kurzbewertung dieses Szenarios

Für die Stadt Wittingen bedeutet die konsequente Umsetzung dieses Konzeptes eine deutliche Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche. Ohne eine kommunale Steuerung der geplanten Einzelhandelsstandorte ist eine Weiterentwicklung des Innenstadtzentrums durch Neuansiedlungen nicht mehr wahrscheinlich. Die vorhersehbare Realisierung von Vorhaben in verkehrsgünstig gelegenen und städtebaulich nicht integrierten Lagen würde zu einem deutlichen Bedeutungs- und Attraktivitätsverlust des Innenstadtzentrums und des Nahversorgungszentrums führen. Es besteht die Gefahr der Eröffnung neuer Standorte ohne Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen auf die bestehende Versorgungsstruktur, insbesondere auch auf die wohnortnahe Grundversorgung.

Die Stärkung der Standorte außerhalb des Innenstadtzentrums wirkt sich zu Lasten von Betrieben in städtebaulich integrierten Lagen aus. Folgen sind eine Reduktion der Versorgungsangebote an zentralen Standorten wie der Innenstadt sowie ggf. Betriebs-schließungen und die damit einhergehenden Probleme der Folgenutzung oder des

Leerstands. Aus der Inanspruchnahme der günstigen Grundstücke in Gewerbegebieten resultiert eine Grundstückspreissteigerung in Gewerbegebieten sowie die Verringerung des Flächenangebotes für das Gewerbe und somit eine Schwächung der örtlichen Wirtschaft.

Da diesem Szenario nicht allein die regionalen Genehmigungsbehörden entgegenstehen, sondern auch die Vertreter des Innenstadt-Einzelhandels, ist dieses Szenario keineswegs als realitätsnah und umsetzbar zu bewerten. Seine Funktion liegt vielmehr darin, durch das konträre Bild zu Szenario 1 die Vor- und Nachteile der Szenarien hervorzuheben.

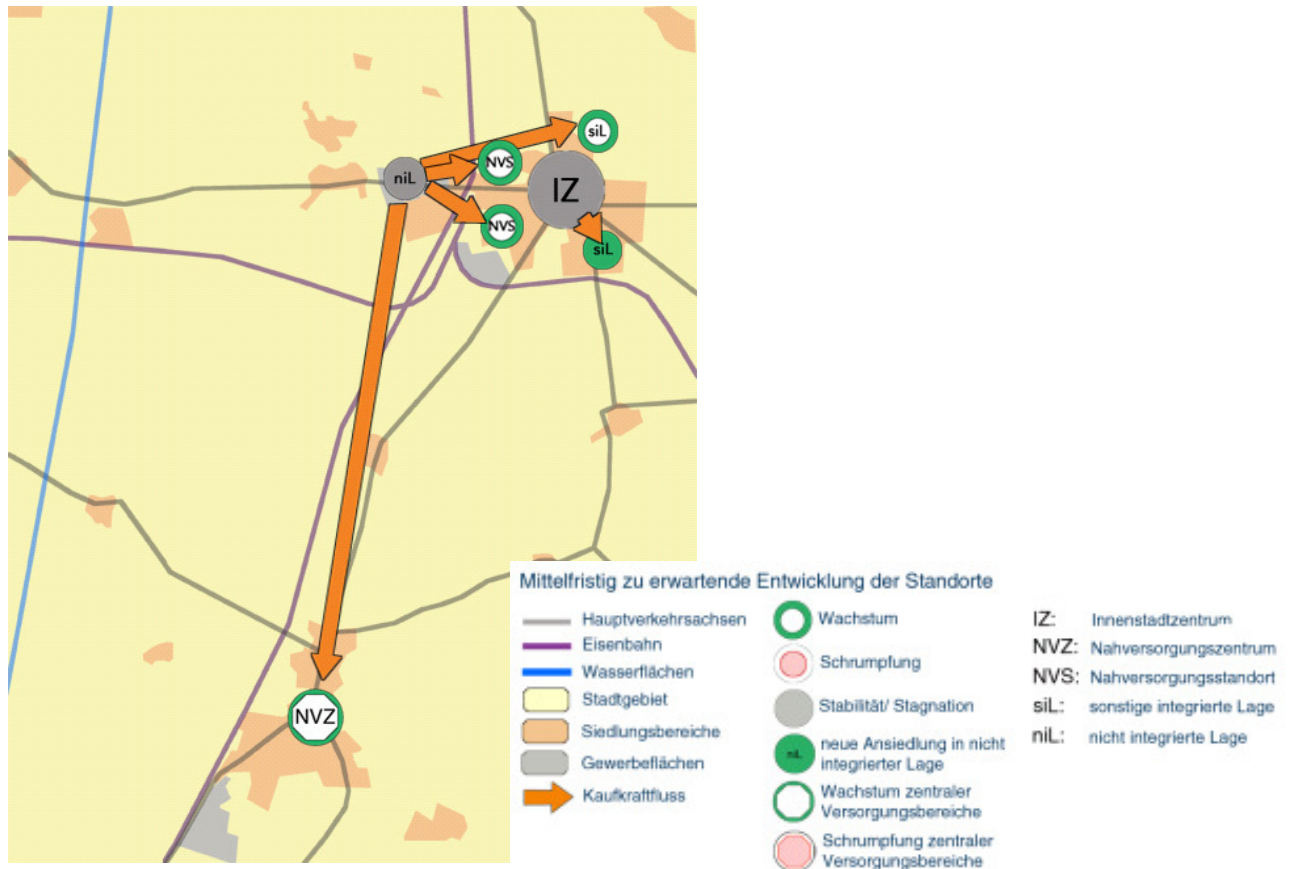
3.3.3 Szenario 3: Bestmögliche Nahversorgung

Annahmen zur räumlichen Entwicklung der Einzelhandelsstandorte

Im Mittelpunkt dieses Szenarios steht die bestmögliche Versorgung der Wohnstandorte mit Angeboten der nahversorgungsrelevanten Bedarfsgruppen durch ein feinmaschiges Versorgungsnetz. Alle Vorhaben sollen bei diesem Szenario die Nahversorgung verbessern, als Standorte kommen vor allem Flächen innerhalb von Wohngebieten, also integrierte Standorte in Frage. Auch die Zentren können prinzipiell Standorte für Ansiedlungen oder Erweiterungen darstellen, soweit sie über eine gewisse Wohnbevölkerung verfügen. Das Szenario der bestmöglichen Nahversorgung führt zu Kaukraftumverteilungsprozessen innerhalb des Stadtgebiets, die zulasten von Standorten in städtebaulich nicht integrierten Lagen ausfallen (vgl. folgende Abb.).

Im Falle Wittingens bedeutet dieses Szenario eine Stagnation der Entwicklung innerhalb des Innenstadtzentrums und des Sonderstandorts Celler Straße; die Nahversorgungsstandorte sowie das Zentrum Knesebeck würden gestärkt.

Abbildung 31: Szenario 3 – „Bestmögliche Nahversorgung“



Quelle: eigene Darstellung

Kurzbewertung dieses Szenarios

Im Idealfall sollte durch dieses Szenario die bestmögliche Versorgung mit Angeboten der nahversorgungsrelevanten Sortimente ermöglicht werden. Die Stagnation des Innenstadtzentrums kann hingegen negative Auswirkungen auf die gesamte Stadtentwicklung haben. Praktisch würde die Steuerungswirkung einer gesamtstädtischen Zielsetzung durch wiederholte einzelfallbezogene Genehmigungen von Vorhaben in städtebaulich integrierten Lagen ausgesetzt. Aufgrund der nicht vorhersehbaren Ausnahmen würde der örtliche Einzelhandel an Investitionssicherheit verlieren. Darüber hinaus ist das Szenario in „Reinform“ aufgrund der aktuellen Markt- und Standortanforderungen der Betreiber ein unrealistisches Szenario.

3.4 Die „Ziel-Trias“: übergeordnete Entwicklungsziele für Wittingen

Keines dieser Szenarien soll in der jeweiligen Reinform umgesetzt werden; die Sichtweise der jeweils diskutierten Vor- und Nachteile wurde auch im Prozess begleitenden Arbeitskreis geteilt.

Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Stadt Wittingen bestmöglich entsprechende Zielperspektive soll daher eine Kombination aus zwei der o. g. Szenarien, verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung, angestrebt werden. In Wittingen sollen zukünftig folgende übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung verfolgt werden:

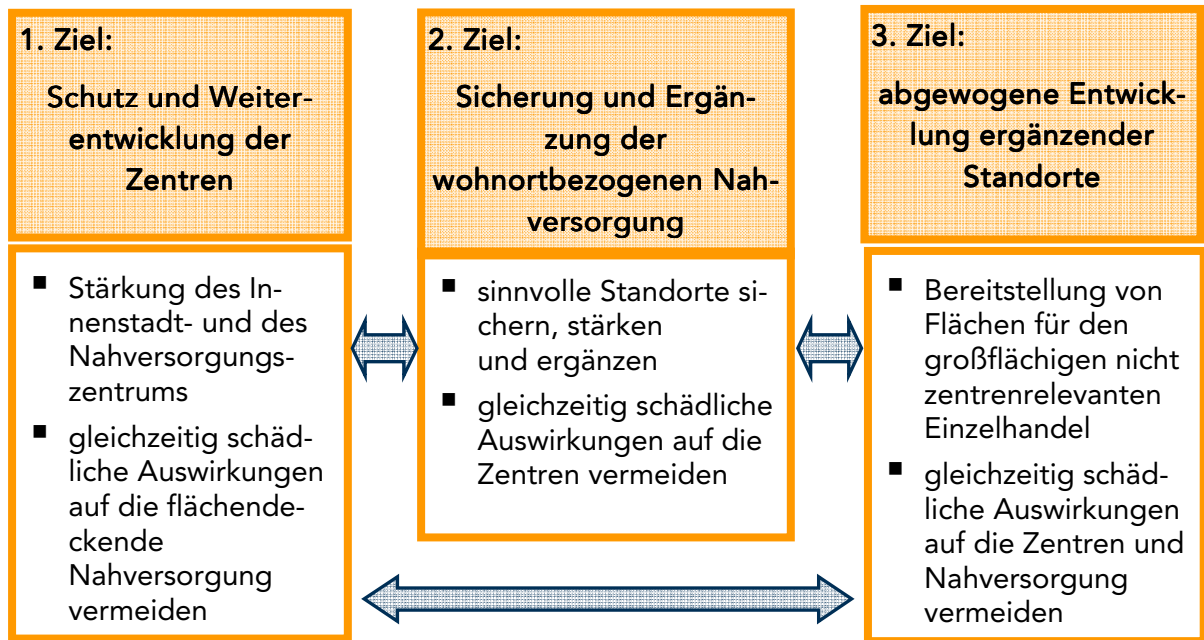
1. Schutz und Weiterentwicklung der Zentren
2. Sicherung und Ergänzung der wohnortbezogenen Nahversorgung
3. abgewogene Entwicklung ergänzender Standorte

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

Einerseits ist für diese Form der ausgewogenen Zielumsetzung eine genaue Definition der zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimente erforderlich (vgl. Kapitel 4.4). Des Weiteren muss auch das Zentren- und Standortkonzept einschließlich des Nahversorgungskonzeptes auf diese „Ziel-Trias“ näher eingehen und sie räumlich konkretisieren. Nicht zuletzt ist auch die Erarbeitung von auf diese Sortimentsgruppen bezogenen Ansiedlungsleitsätzen erforderlich, die in Kapitel 4.5 erfolgt.

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

Abbildung 32: Synthese der Szenarien: die übergeordnete Entwicklungszielstellung für Wittlingen



Quelle: eigene Darstellung

4 Instrumentelles Umsetzungs- und Steuerungskonzept

Während im vorangegangenen Kapitel die übergeordneten Leitlinien erörtert wurden, können im Folgenden konkrete konzeptionelle Umsetzungsinstrumente darauf aufbauend vorgestellt werden. Dies sind neben dem Zentren- und Standortkonzept (Kapitel 4.1 ff) und der Liste zentrenrelevanter Sortimente (Sortimentsliste bzw. „Wittinger Sortimentsliste“, Kapitel 4.4) auch die bei Standortanfragen anzuwendenden Ansiedlungsleitsätze (Kapitel 4.5). Das Umsetzungs- und Steuerungskonzept wird komplettiert durch planungsrechtliche Festsetzungsempfehlungen für die Stadt Wittingen (Kapitel 4.6)

4.1 Das Zentren- und Standortkonzept

Das Zentren- und Standortkonzept definiert für die zukünftige Entwicklung des Wittinger Einzelhandels die empfohlene Standort-Gesamtstruktur unter Berücksichtigung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale (vgl. Kapitel 3.2.3) und der „Ziel-Trias“ übergeordneter Entwicklungsziele (vgl. Kapitel 3). Es baut zugleich auf der städtebaulichen Bestandsbewertung der relevanten Einzelhandelsstandorte auf (vgl. Kapitel 2.4.2, Kapitel 2.4.3, Kap 2.5.1, Kapitel 2.5.2).

4.1.1 Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Wittingen

Für den Aspekt der Zentrenstärkung beinhaltet der erste Schritt die Zentrenfestlegung bei gleichzeitiger Zuordnung in die Zentrenhierarchie. In der Stadt Wittingen werden insgesamt zwei Einzelhandelsagglomerationen als zentrale Versorgungsbereiche für die Zukunft empfohlen. Hierarchisch kommt dem Innenstadtzentrum die größte Bedeutung zu, gefolgt vom Nahversorgungszentrum Knesebeck.

Der Hierarchisierung der Zentren wird das Grundprinzip einer funktionalen Aufgabenzuweisung bzw. einer ausgewogenen Aufgabenteilung zugrunde gelegt, so dass es dauerhaft nicht zu einer wechselseitigen Beeinträchtigung der Entwicklungsoptionen der einzelnen Zentren kommt. Des Weiteren werden die jeweiligen Einzugsbereiche zugeordnet. Aus den vorangegangenen Arbeitsschritten werden zudem einzelne Handlungsempfehlungen für die jeweiligen Zentren abgeleitet, die das Ziel „Zentren stärken“ näher konkretisieren.

4.1.2 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum

Entwicklungsziele und -empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum

Das Innenstadtzentrum ist der zentrale Versorgungsbereich mit einer Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet von Wittingen. Als städtebauliches Zentrum einer regionalpla-

nerisch als Mittelzentrum ausgewiesenen Kommune soll es (wie bisher) auch künftig Angebotsschwerpunkte für kurzfristig sowie mittelfristig nachgefragte Bedarfsgüter verschiedener Qualität bereithalten, ergänzt auch um langfristig nachgefragte Bedarfsgüter.

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

Zur Gewährleistung dieser Leitfunktion sollte die beschriebene und bewertete Einzelhandelsbestandsstruktur (vgl. Kapitel 2.4.2) erhalten und fortentwickelt werden. Im Einzelnen sollten insbesondere folgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Innenstadtzentrum in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Wittingen, die einen Bezug zum Innenstadtzentrum aufweisen, berücksichtigt werden.

Tabelle 20: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Innenstadtzentrum

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung und Stärkung der für die Gesamtfunktionalität des Innenstadtzentrums bedeutenden Nahversorgungsfunktion ▪ Sicherung und Stärkung der bestehenden Vielfalt der kleineren Fachgeschäfte und Spezialangebote sowie ggf. gezielte Ergänzung durch neue Magnetbetriebe ▪ Verknüpfung und funktionale Abstimmung des geplanten Fachmarktzentrum mit den gewachsenen Lagen (hierzu vertiefende Betrachtung eines geplanten Vorhabens südlich des Innenstadtzentrums) ▪ Aktive Innenstadtentwicklung

Quelle: eigene Darstellung

Die für die Stadt Wittingen ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen sollten gezielt zur Umsetzung der o. g. Erhaltungs- und Entwicklungsziele eingesetzt werden.

Hierzu können folgende Empfehlungen im Detail formuliert werden:

1. Sicherung des vorhandenen Magnetbetriebes und der vorhandenen Branchen- und Betriebsvielfalt auch der kleineren Einzelhandelsbetriebe durch Vermeidung von

Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb des Innenstadtzentrums resultieren könnten²⁹

2. Erweiterung und Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben aller Art und Größe im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze I und II
 - räumlich: primär in der gekennzeichneten Hauptlage oder den Nebenlagen³⁰
 - funktional: insbesondere Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment, in dem ein qualifiziertes Ansiedlungspotenzial besteht, ggf. auch in Form eines großen Einzelvorhabens
3. Ergänzung des Betriebstypenmixes und der Angebotsvielfalt durch bislang unterrepräsentierte Betriebstypen und Angebote auch in Warengruppen, in dem die Ansiedlungspotenziale nur begrenzt sind
4. Ansiedlung von Vorhaben mit *nicht* zentrenrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment, denn auch solche Sortimente können zur Attraktivitätssteigerung des Zentrums beitragen

Insbesondere im Kontext einer perspektivischen Innenstadtentwicklung in Richtung Süden an der Knesebecker Straße (vgl. folgende Vorhabenbewertung Fachmarktzentrum (FMZ) Knesebecker Straße) empfiehlt sich die konsequente Verfolgung folgender Handlungsansätze:

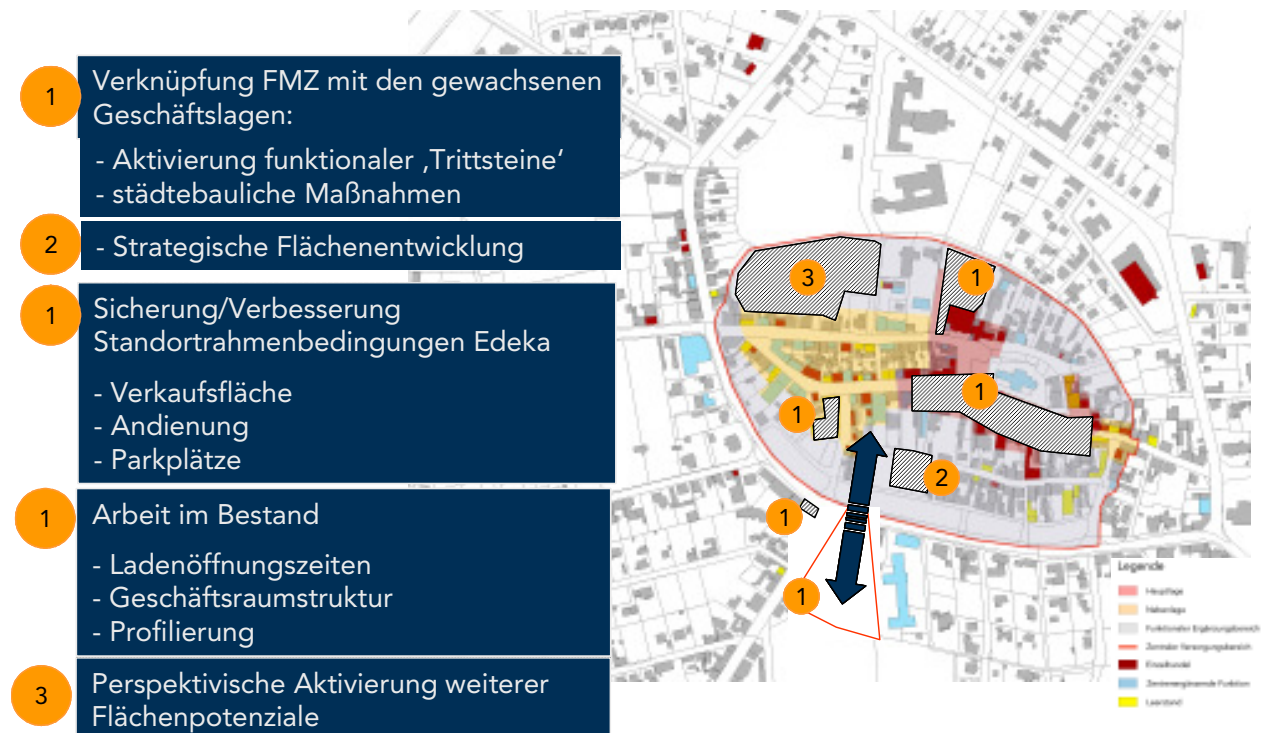
5. Strategische Flächenentwicklung (Nutzung von verfügbaren Flächen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt; vgl. nachstehende Abbildung)
6. Sicherung/ Verbesserung Standortrahmenbedingungen Edeka (VKF/ Andienung/ Parkplätze; vgl. nachstehende Abbildung)
7. Arbeit im Bestand (Ladenöffnungszeiten/ Geschäftsraumstruktur/ Profilierung; vgl. nachstehende Abbildung)
8. Perspektivische Aktivierung weiterer Flächenpotenziale (vgl. nachstehende Abbildung)

²⁹ Hierbei – wie bei allen Empfehlungen im Rahmen dieses Einzelhandelsentwicklungskonzepts – stehen nicht einzelne Anbieter im Fokus, sondern im Mittelpunkt der Ziele steht die unternehmens- und wettbewerbsneutrale *Funktion* der genannten Objekte für den Standort als Ganzes. Insofern ist es für die Empfehlungen und Ziele im Rahmen dieses Konzeptes irrelevant, ob bestimmte Anbieter im Einzelfall ihren Betrieb schließen, sofern sich funktionsgleiche oder -ähnliche Betriebe als Funktionsersatz oder -verbesserung ansiedeln.

³⁰ Im gekennzeichneten funktionalen Ergänzungsbereich innerhalb des Innenstadtzentrums sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe alternativ nur dann angesiedelt werden, wenn hierdurch eine strategische städtebauliche Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs und seiner inneren Struktur erreicht wird.

9. Aktive Innenstadtentwicklung (z.B. Innenstadtcheck, Potenzialanalyse, Standortvermarktung, Leerstandsmanagement, Geschäftsflächenmanagement, QIN; vgl. nachstehende Abbildung)

Abbildung 33: Räumliche Empfehlungen für das Innenstadtzentrum



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung 02/ 2008 Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Wittingen

Für alle Empfehlungen ist entsprechend der übergeordneten „Ziel-Trias“ für die Stadt Wittingen zu berücksichtigen, dass Maßnahmen nicht zu negativen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und/ oder die flächendeckende Nahversorgung führen. Dieses ist ggf. durch Einzelgutachten nachzuweisen. Die Ansiedlungsleitsätze für die Stadt Wittingen berücksichtigen diese zugrunde liegende ausgewogene Zielstellung.

Diskussion und Empfehlung für eine städtebaulich-funktional abgestimmte Innenstadtentwicklung

Als integraler Bestandteil des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes ist ein aktuelles Planvorhaben unter Anwendung der konzeptionellen Bausteine des vorliegenden Einzelhandelsentwicklungskonzeptes hinsichtlich der Kongruenz mit den formulierten Zielvorstellungen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in Wittingen zu bewerten. Diese

Prüfung betrifft – aufgrund der Größe des Vorhabens – insbesondere die Zentrenstrukturen in Wittingen.

Abschließend werden Empfehlungen sowohl zur grundsätzlichen Eignung, als auch für eine angemessene, im Sinne des Konzeptes verträgliche Dimensionierung formuliert.

Bei der Einordnung ist grundsätzlich zu beachten, dass die Stadt Wittingen über eine quantitativ ausreichende Versorgung in den für die Vorhabenbewertung vorwiegend relevanten Sortimentsgruppen Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung, Schuhe und Drogerie/ Kosmetik/ Parfümerie und verfügt (vgl. Kapitel 2.2). Daher ist eine weitergehende Entwicklung der Versorgungsstruktur unter Berücksichtigung der begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen, insbesondere in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel und den Zielen des Einzelhandelsentwicklungskonzept, insbesondere dem Ziel Schutz und Weiterentwicklung der Zentren, zu betrachten (vgl. Kapitel 4.1). Hierdurch ergibt sich, dass eine angemessene Dimensionierung sowie eine angemessene räumliche Einbindung möglicher Vorhaben in die bestehenden und gewollten Versorgungsstrukturen entscheidend für die vorzunehmende Bewertung der Vorhaben sind.

Bewertung eines aktuellen Planvorhabens in der Stadt Wittingen

Der Vorhabenstandort befindet sich an der Knesebecker Straße in unmittelbarer Nähe zum südlichen zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Wittingen. Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Ansiedlung eines neuen Fachmarktzentrums (FMZ). Der Standort soll sich aus vier Verlagerungen bereits bestehender Betriebe in Wittingen zusammensetzen sowie eine Neuansiedlung umfassen (vgl. nachstehende Tabelle).

Vorhabenbewertung

Unter quantitativen Gesichtspunkten stellt sich das Vorhaben im Kontext der bestehenden Versorgungsstrukturen wie folgt dar:

Tabelle 21: Mögliche Betriebsverlagerungen bzw. Neuansiedlungen und geplante VKF im FMZ

Betrieb (Verlagerung bzw. Neuansiedlung)	geplante Gesamt-VKF (m ²)
Lidl	1.000
Kik	500
ABC - Schuhe	400
Rewe	1.700
<i>Sonderpostenmarkt</i>	<i>600</i>
Summe:	4.200

Quelle: CIMA 2007

Die Tabelle verdeutlicht, dass es sich bei den Neuansiedlungen überwiegend um Verlagerungen handelt (NVS Aldi/ Kik, NVS Lidl/ Takko, Am Zimmerplatz). Die reine Verkaufsflächenzunahme beträgt rd. 1.800 m² (Differenz geplante Verkaufsfläche und aktuelle Verkaufsflächen der entsprechenden Betriebe). Die nachstehende Abbildung verdeutlicht die Lage des Vorhabenstandortes im Siedlungsbereich des Ortsteils Wittingen.

Abbildung 34: Lage des Vorhabenstandortes



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Wittingen

Das Flächenprogramm des Vorhabens an der Knesebecker Straße und die sich hieraus ergebenden Umsatzumverteilungen werden in der nachstehenden Tabelle aufgezeigt.

Die Gegenüberstellung der zusätzlich geplanten Verkaufsfläche und des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens 2013 (vgl. Kapitel 3.2) verdeutlicht, dass zwar mehrheitlich kaum Umsatzumverteilungen zu Ungunsten bestehender Einzelhandelsbetriebe zu verzeichnen sind, gleichwohl lassen sich insbesondere im Bereich NuG Umsatzumverteilungen zu Lasten von Bestandsbetrieben ableiten.

Mögliche Umsatzumverteilungen im Bereich NuG stellen sich für Wittingen und das nähere Umland wie folgt dar:

Tabelle 22: Auswirkungen auf die Einzelhandelsstrukturen in Wittingen

	Umsatz (NuG) aktuell	Umsatzumverteilung (rd.)*	Umsatzumverteilung (rd.)
Innenstadtzentrum	3,5 Mio. €	9 - 13 %	0,3 - 0,4 Mio. €
Nahversorgungszentrum Knesebeck	2,5 Mio. €	7 - 10 %	0,2 - 0,3 Mio. €
Sonstiges Stadtgebiet	22,6 Mio. €	6 - 9 %	1,4 - 2,0 Mio. €
Umland	-	-	~ 0,1 Mio. €
Insgesamt (Wittingen)	28,6 Mio. €	7 - 10 %	2,0 - 3,0 Mio. €

Quelle: *eigene Berechnungen

Die Berechnung der Umsatzumverteilung bezogen auf die aktuellen Umsätze in Wittingen ergibt für das Innenstadtzentrum Wittingens eine Umsatzumverteilung von rd. 0,3 – 0,4 Mio. Euro, für das Nahversorgungszentrum rd. 0,2 – 0,3 Mio. Euro, das sonstige Stadtgebiet rd. 1,4 – 2,0 Mio. Euro und das Umland rd. 0,1 Mio. Euro. Unter Berücksichtigung eines absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens von rd. 100 m² bis 400 m² (Perspektive 2013) dürften insgesamt rd. 2 - 3 Mio. Euro des Vorhabenumsatzes zu Lasten der Wittinger Bestandsbetriebe umverteilt werden.

Hieraus resultieren deutliche wettbewerbliche Auswirkungen, die insbesondere den Supermarkt Edeka im Innenstadtzentrum und den Discounter NP im Nahversorgungszentrum Knesebeck betreffen werden.

Zur Verringerung der Auswirkungen auf insbesondere diese Standorte und für eine ganzheitlich verträgliche Ansiedlung des Fachmarktzentrums auch im Hinblick auf eine gezielte Stärkung des Innenstadtzentrums werden folgende Punkte empfohlen:

1. Empfehlung: Vorhabendimensionierung

- Reduktion der geplanten Verkaufsflächen der Lebensmittelanbieter, um Umverteilungseffekte zu reduzieren

Empfehlung VKF:

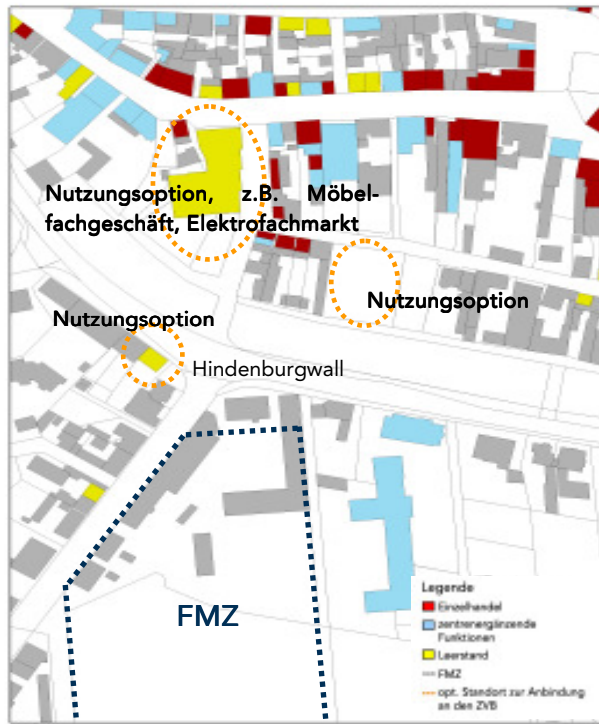
- Lidl: VKF max. 800 m² (geplant 1.000 m²)

- Rewe: VKF max. 1.300 m² (geplant 1.700 m²)
 - Schuhe/ Bekleidung/ Sonderposten: Verkaufsflächenplanung beibehalten
- Korrespondenz zusätzlicher VKF mit den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen
- Umsatzumverteilungen überwiegend deutlich unter 10%

2. Empfehlung: Städtebaulich-funktionale Anbindung

- städtebaulich-funktionale Anbindung des Fachmarktzentruns an die Innenstadt gewährleisten, um Synergien zu erzielen und das Innenstadtzentrum durch das neue Fachmarktzentrum zu stärken (→ Stärkung des Gesamtstandortes Innenstadtzentrum und Fachmarktzentrum)
- Attraktivierung der fußläufigen Wegstrecken durch Einzelhandelsnutzungen (z.B.: Leerstandnutzung Minimal → funktionaler „Brückenpunkt“, „verbindender Magnet“; vgl. Abbildung 35)
- fußgängerfreundliche Straßenquerung des Hindenburgwalls → barrierefreie „Anbindung“ für Fußgänger und Radfahrer
- direkte Erreichbarkeit des Standortes für Fußgänger und Radfahrer, insbesondere aus dem Innenstadtzentrum, unnötige Umwege für diese Zielgruppe städtebaulich verhindern
- Fachmarktzentrum in Richtung Innenstadtzentrum öffnen/ städtebaulich attraktive und ansprechende Gestaltung des Fachmarktzentruns (vgl. nachstehende Abbildung)

Abbildung 35: Potenzialflächen zur Anbindung an das Innenstadtzentrum



Quelle: eigene Darstellung; Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/ 2008; Karten-
grundlage: Stadt Wittingen

Bisher fehlende großmaßstäbliche Nutzungen können im räumlichen Kontext der gewachsenen Innenstadtlage untergebracht werden und bei Berücksichtigung der städtebaulich-funktionalen und bauplanungsrechtlichen Empfehlungen zu einer Stärkung des gesamten Innenstadtzentrums beitragen.

Abbildung 36: Exemplarische Gestaltungsmöglichkeiten (Bsp. Hattingen)



Quelle: eigene Aufnahmen

3. Bauplanungsrechtliche Aspekte

- Fachmarktzentrum → Steuerung der Sortimente und Verkaufsflächen im Bebauungsplan (ggf. über Teilsondergebiete)
- bauplanungsrechtliche Vorsorge vor ‚unverträglicher‘ Nachnutzung an den Altstandorten (→ Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Wittinger Sortimentsliste); Begrenzung nahversorgungsrelevante Sortimente; Nutzungsoption: nicht zentrenrelevante Sortimente (primär < 800 m² VKF), Dienstleistungen, Wohnen, Gewerbe

Fazit Vorhabenbewertung

Die Entwicklung ist unter Berücksichtigung der zuvor genannten Empfehlungen als städtebaulich-funktional geeignete Ergänzung der Innenstadt einzustufen (Synergien, Impulsgeber). Grundsätzlich geht hiermit eine Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion einher.

Die Ansiedlung eines Fachmarktzentrums bedeutet gleichzeitig eine Angebotsarrondierung für die Innenstadt. Als Konkurrenzstandort zum Sonderstandort Celler Straße könnte sich das Innenstadtzentrum weiter profilieren. Auch für die gewachsenen Geschäftslagen könnte ein Entwicklungsimpuls einhergehen.

Die Nachnutzungsoptionen für die ‚Altstandorte‘ sollten aufgezeigt werden, um die Standorte auch weiterhin zu erhalten. Hierbei ist besonders der Ausschluss von Ansiedlungen im nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimentsbereich zu berücksichtigen (s.u.)

Bei einem Rückbau der ‚Altstandorte‘ (→ Nahversorgungsstandorte) durch Verlagerungen sind auch die Verlagerungen weiterer Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. Dänisches Bettenlager-Verlegung in Minimal-Leerstand) zugunsten der Innenstadtlage zu überprüfen.

Das Vorhaben entspricht – unter städtebaulichen Rahmenbedingungen auch der Wittinger Ziel-Trias. Zu guter Letzt sollte das Vorhaben als integraler Bestandteil der künftigen Innenstadtentwicklung begriffen werden und in den zentralen Versorgungsbereich mit einbezogen werden (s.u.).

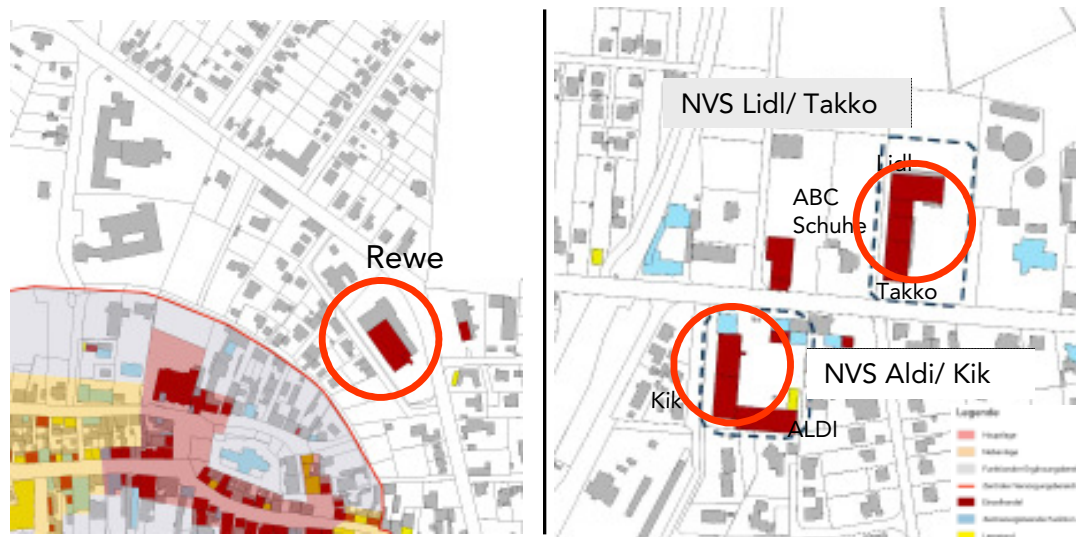
Wesentliche Voraussetzung für eine Stärkung des Innenstadtzentrums i.S. einer gewinnbringenden Realisierung des Vorhabens ist der restriktiven Umgang mit den jetzigen Betriebsstrukturen der in Rede stehenden Betriebsverlagerungen (‚Altstandorte‘).

Umgang mit den ‚Altstandorten‘

In Wittingen befinden sich aktuell drei Standorte (Rewe/ Am Zimmerplatz und die Nahversorgungsstandorte an der Bahnhofstraße; vgl. nachstehende Abbildung) in dem sich durch mögliche Verlagerungen von Einzelhandelsbetrieben in das Fachmarktzentrum (s.o.) zukünft-

tig Nutzungsoptionen ergeben werden. Zum sinnvollen Umgang mit diesen Standorten können folgende Aspekte empfohlen werden:

Abbildung 37: Lage der potentiellen Altstandorte



Quelle: eigene Darstellung, Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/ 2008

Empfehlungen zu den ‚Altstandorten‘

- Bauplanungsrechtliche Absicherung: nicht zentrenschädigende Nachnutzung sichern
- Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente (siehe Wittinger Sortimentsliste)
- Begrenzung nahversorgungsrelevanter Sortimente i.s. des Nahversorgungskonzeptes (vgl. Kapitel 4.2)
- Nutzungsoptionen: nicht zentrenrelevante Sortimente primär < 800 m²; Dienstleistungen, Gewerbe, Wohnen

Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich erforderlich.³¹ Diese wird wie in der folgenden Abbildung dargestellt empfohlen und umfasst die in der Bestandsanalyse bereits als Innenstadtzentrum beschriebenen Bereiche und die Potenzialfläche des Fachmarktzentrums.

³¹ Die dargestellte Abgrenzung ist als gebietsscharfe, nicht als parzellenscharfe Abgrenzung zu verstehen. Eine parzellenscharfe Konkretisierung kann nachfolgend im Bauleitplanverfahren vorgenommen werden. Die in der Abbildung verdeutlichte Begrenzung bezieht sich auf städtebauliche Barrieren sowie auf die in der Realität ablesbare Gebäude- und Nutzungsstruktur.

Abbildung 38: Perspektivische räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept inklusive Potenzialfläche Fachmarktzentrum vgl. Kapitel 4.1.1)



Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 02/ 2008; Kartengrundlage: Stadt Wittingen 2008

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum umfasst nicht nur die Hauptlage des Einzelhandels, sondern auch die in Kapitel 2.4.2 bereits näher beschriebenen Nebenlagen. Die Festlegungsempfehlung berücksichtigt diejenigen Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere also den verkehrsberuhigten Bereich mit den relevanten Kundenläufen und dem Magnetbetrieb sowie wesentliche für die Gesamtfunktionalität des Zentrums wichtige zentrenergänzende Funktionen und die Potenzialfläche.

Es ergeben sich im Einzelnen folgende anhand der vorgestellten Kriterien (vgl. Kapitel 3.4.1) begründete Abgrenzungen des zentralen Versorgungsbereichs:

- Der zentrale Versorgungsbereich bezieht sich hauptsächlich auf den inneren Ring im Ortsteil Wittingen (Hindenburgwall, Gartenweg)
- Im Süden sind entlang des Hindenburgwalls der gesamte historische Bereich und die Bebauung bis zur Bahnhofstraße in den zentralen Versorgungsbereich eingeschlossen. Der weitere Verlauf des Ringes ergibt sich aus der kartografischen Darstellung und umfasst den Straßenabschnitt Junkerstraße (Nebenlage) mit Einzelhandels- und gemischtem Nutzungsbesatz in den Erdgeschosszonen sowie die rückwärtig liegenden freien Grundstücksflächen,

die ggf. als Reserveflächen für Einzelhandels- und/ oder Dienstleistungsnutzungen oder als Stellplatzflächen genutzt werden könnten (Nordwesten)

- Nordöstlich bilden die Grundstückslinien, die äußere Grenze des zentralen Versorgungsbereichs (Gartenweg).
- Östlich wird der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt durch die Einzelhandelbetriebe Bäckerei Schillmann (Lange Straße), Fehrmann und den Dienstleister Thiele & Partner (Kleine Wallstraße) begrenzt
- Wegen der großen städtebaulichen Dichte, Nutzungsvielfalt und zentralen Lage ist die Lange Straße im zentralen Versorgungsbereich enthalten. Eingeschlossen sind auch die kleineren Stichstraßen wie Kleine Wallstraße, Katzenhagen, Dreyers Twiete, Marktgasse, Neue Straße, Poststraße, Gänsemarkt. Die Einzelhandelsdichte ist hier weniger stark ausgeprägt, gleichwohl handelt es sich zum größten Teil um Verbindungsstraßen und historische Bereiche im zentralen Versorgungsbereich, die einen deutlichen Bezug zur Hauptlage erkennen lassen
- Die Achterstraße, die parallel zur Langen Straße gelegen ist, gehört ebenfalls zum zentralen Versorgungsbereich, da sie besonders historisches geprägt ist und zudem mehrere Einzelhandelsbetriebe (rd. 5 Leerstände) ansässig sind bzw. waren.
- Der Marktplatz (Am Markt) mit der Stephanus-Kirche, mehreren Stellplatzmöglichkeiten und zwei Einzelhandelsbetrieben ist ein wichtiger funktionaler Bereich der Innenstadt Wittingens und wird daher dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet.
- Letztendlich müssen auch die Straßen Junkerstraße/ Fulau und Lyrastraße bis Gartenweg aufgenommen werden. An der Junkerstraße befinden sich noch zahlreiche einzelhandelsnahe Dienstleistungen sowie der innerstädtische Frequenzerzeuger Edeka. Auch am Fulau befinden sich vereinzelt weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe. Die Einbezugname der Lyrastraße bis Gartenweg ergibt sich aus der kartographischen Darstellung.
- Als Potenzialfläche und mögliche Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs kann das Areal südlich des Innenstadtzentrums an der Knesebecker Straße gezählt werden. Hier kann eine städtebaulich-funktional abgestimmte Innenstadtentwicklung stattfinden, die zur Stärkung des Zentrums von Wittingen beitragen wird (vgl. Kapitel 4.1.1)
- Der Standort Am Zimmerplatz/ Umweg (Rewe, Hol Ab) wird aufgrund seiner fußläufig nicht mehr angemessenen Distanz zum Innenstadtzentrum nicht mehr zum zentralen Versorgungsbereich gezählt.

4.1.3 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Knesebeck

Ergänzend zur Beschreibung und Bewertung (vgl. Kapitel 2.4.3) werden an dieser Stelle nunmehr die künftigen Schutz- und Entwicklungsziele für diesen zentralen Versorgungsbereich definiert.

Im Wesentlichen sollte das Nahversorgungszentrum seine heutige Funktion beibehalten und hierzu punktuell gestärkt werden. Die Funktion soll dabei aus folgenden zwei Aspekten bestehen:

- Nahversorgungsfunktion für den gesamten funktional zugeordneten Siedlungsbereich
- Ausgewählte Versorgung im Bereich mittelfristiger Sortimente für den funktional zugeordneten Siedlungsbereich

Folgende konkrete Ziele werden für die weitere Entwicklung des Nahversorgungszentrums empfohlen:

Tabelle 23: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Knesebeck

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung der Nahversorgung ▪ Lebensmitteleinzelhandel als Ankerpunkte der Zentrenentwicklung ▪ Konzentration zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen auf den Kernbereich und ausgewählte Standortoptionen

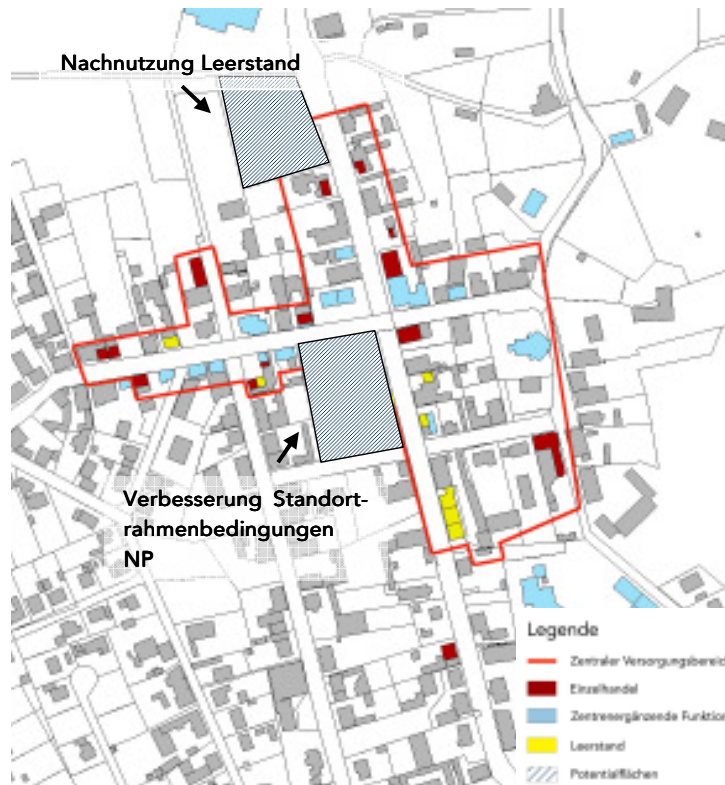
Quelle: eigene Darstellung

Diese Aspekte sollten durch folgende Empfehlungen gewährleistet und umgesetzt werden:

- Lebensmittelanbieter: ein Anbieter wünschenswert (Discounter max. 800 m² VKF, Vollsortimenter max. 1.300 m² VKF), ergänzend Sortimente des kurzfristig nachgefragten Sortimentsbereichs (u.a. Drogerie/ zoologische Artikel)
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen des NP (Verkaufsfläche (Ziel 800 m² - 1.300 m² VKF)/ Andienung/ Parkraum; vgl. Abbildung 39)
- Nachnutzung des Edeka-Leerstandes im nördlichen Zentrenbereich/ ggf. Optimierung Standortrahmenbedingungen/ Einbezug benachbarter Flächen (vgl. Abbildung 39)
- Bestandsschutz: kleinteiliger Einzelhandel mit mittel- und langfristig nachgefragten Sortimenten zur Sicherung einer erweiterten Grundversorgung
- Gezielte Belegung der Ladenlokale mit Einzelhandelsnutzung (vgl. Abbildung 40)

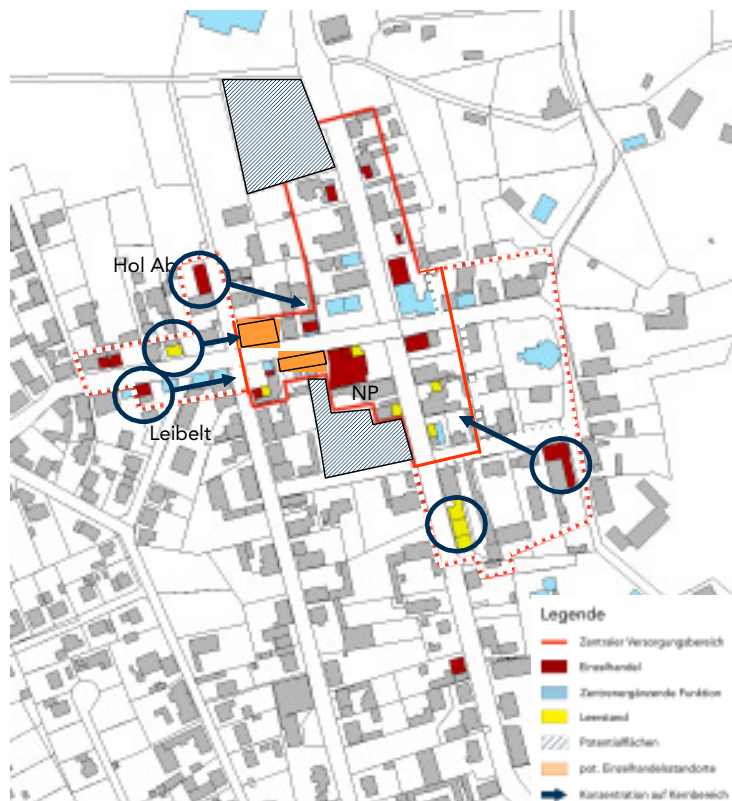
- Verlagerungsoptionen prüfen (z.B. Hol Ab, Lilie, Leibelt; vgl. Abbildung 40)
- Nutzungsalternativen in Randbereichen des bisherigen Zentrums aufzeigen (z.B. Dienstleistungen, Wohnen; vgl. Abbildung 40)

Abbildung 39: Räumliche Empfehlungen zur Standortstärkung NVZ Knesebeck (1)



Quelle: eigene Darstellung, Bestandserhebung Stadt + Handel 02/ 2008; Kartengrundlage: Stadt Wittingen

Abbildung 40: Räumliche Empfehlungen zur Standortstärkung NVZ Knesebeck (2)



Quelle: eigene Darstellung, Bestandserhebung Stadt + Handel 02/ 2008; Kartengrundlage: Stadt Wittingen

Nicht nur die Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs sollte gesichert und gestärkt werden, sondern auch punktuell diejenige mit Angeboten im mittel- und langfristigen Bedarfssegment. Um hierbei allerdings keine deutliche Konkurrenz für den Schutz und die Weiterentwicklung des Innenstadtzentrums entstehen zu lassen, wird folgende Empfehlung ausgesprochen:

- Ausbau des Einzelhandelsangebots im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich nur gezielt punktuell branchenspezifisch sowie in Größenordnungen, die keine negativen Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum nach sich ziehen

Potenzialflächen zur Erweiterung des Nahversorgungszentrums

Das Nahversorgungszentrum in seiner jetzigen Abgrenzung ist räumlich weiterzuentwickeln, da

- der Discounter NP nicht mehr den heutigen Standards hinsichtlich Andienung, Parkraum, Verkaufsfläche entspricht (Fläche NP) und die Grundstücksfläche hieran angepasst werden könnten (vgl. Abbildung 41)

- der Edeka-Leerstand mit einem modern aufgestellten Lebensmitteldiscounter oder Supermarkt nachgenutzt werden sollte und die aktuellen Flächenverfügbarkeiten nicht ausreichen könnte (vgl. Abbildung 41)

Die Stadt Wittingen verfolgt daher – in Abstimmung mit der vor Ort zuständigen Immobilienverwaltung – das Ziel, jenseits des nördlichen Edeka-Leerstandes und südlich des NPs neue Flächen für eine Neuansiedlung bzw. Erweiterung in Anspruch zu nehmen. Diese Zielstellung wird fachgutachterlich bekräftigt, wenn das oder die zu errichtenden Vorhaben den sonstigen Zielen dieses Einzelhandelsentwicklungskonzeptes entsprechen. Den Zielen würde es insbesondere entsprechen, wenn ein Supermarkt/ -Discounter und/ oder gezielt einzelne andere Einzelhandelsangebote neu angesiedelt werden würden. Neue Vorhaben auf der Potenzialfläche sollen zudem im Einklang mit den Ansiedlungsleitsätzen (vgl. Kapitel 4.5) stehen.³²

Welche Branchen neben einem Lebensmittel-Supermarkt u. U. zusätzlich als Neuansiedlungsvorhaben in Betracht kommen, ließe sich in einem Zentrencheck³³ gezielt ermitteln.

Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs

Die folgende Abbildung verdeutlicht die städtebaulich begründete Festlegungsempfehlung für das Nahversorgungszentrum. Sie umfasst alle Betriebe des Einzelhandels sowie die zentrenergänzenden Funktionen und die Potenzialflächen.

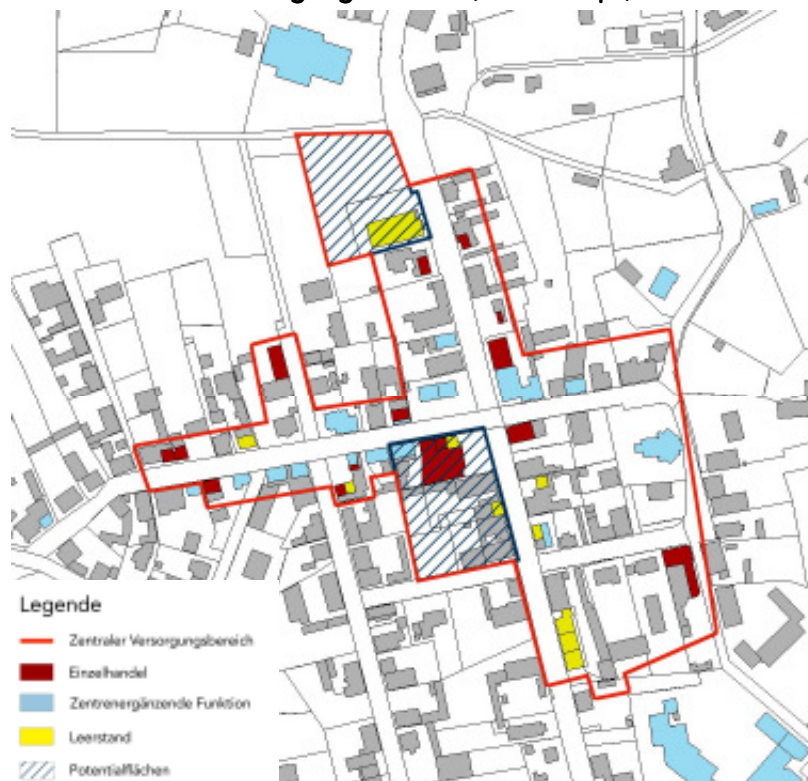
Grenzen ergeben sich (wie in Kapitel 2.4.3 dargestellt) z.B. aus städtebaulichen Barrieren oder in Bereichen, die nicht mehr im Schwerpunkt mit Zentrenfunktionen ausgestattet sind (vgl. nachstehende Abbildung):

- Östlich begrenzt der Kirchweg/ Burgweg das NVZ
- Im Süden bildet die rückwärtige Grundstückslinie der Gebäude an der Mittelstraße das Zentrum (Lilie)
- Im Westen kann die Wiesenstraße als Grenze herangezogen werden
- Den nördlichen Schlusspunkt stellt das Grundstück des Edeka-Leerstandes inklusive der Potenzialfläche dar

³² Für neue Vorhaben können – sofern sie den genannten Zielen und Ansiedlungsleitsätzen entsprechen – bereits die Ansiedlungsleitsätze in derjenigen Form angewendet werden, als handelte es sich bei der Potenzialfläche bereits um einen Teil des zentralen Versorgungsbereichs. Nach Realisierung der Vorhaben kann die Zentrenergänzung, sofern sie auch den sonstigen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche entspricht, in der Fortschreibung dieses Einzelhandelsentwicklungskonzeptes in den zentralen Versorgungsbereich eingeschlossen werden.

³³ In einen Zentrencheck fließt nicht nur die Analyse der fehlenden Branchen ein, sondern es werden auch die Kaufkraft im Einzugsgebiet, qualitative Angebotsaspekte (z. B. geeignete/ ungeeignete Betriebstypen und Bedienqualitäten), empfehlenswerte Ladenflächengrößen, sinnvolle ergänzende Koppelungsvorhaben usw. berücksichtigt.

Abbildung 41: Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Knesebeck als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)



Quelle: Einzelhandelbestandserhebung Stadt + Handel 02/ 2008

4.2 Das Nahversorgungskonzept

Die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur wird in Kapitel 2.6 beschrieben und analysiert. Vor diesem Hintergrund werden im folgenden Kapitel Empfehlungen zur Stabilisierung und Verbesserung der flächendeckenden Nahversorgung in Wittingen ausgesprochen. Diese Empfehlungen stehen im engen Zusammenhang mit

- den absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen (Kapitel 3.2.3)
- den übergeordneten Zielen zur künftigen Einzelhandelsentwicklung (Kapitel 3.4)
- dem empfohlenen Zentren- und Standortkonzept und Nahversorgungskonzept (Kapitel 4.1, Kapitel 4.2 und Kapitel 4.3)
- sowie den Ansiedlungsleitsätzen (Kapitel 4.5)

Die Ausgangslage ist, wie beschrieben, gekennzeichnet durch eine quantitativ gute gesamtstädtische Ausstattung mit Lebensmittel-Verkaufsflächen. Diese Ausstattung gilt es räumlich funktional zu optimieren, insbesondere wenn die zu sichernden Lebensmittelmärk-

te zugleich wichtige Frequenzbringer und Magnetbetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen darstellen sollen.

Trotz der guten gesamtstädtischen Ausstattung im Bereich NuG sind Ergänzungsmaßnahmen sinnvoll, die nachfolgend näher beschrieben und begründet werden.

Handlungsprioritäten

Da das Ansiedlungspotenzial für Lebensmittelsortimente nicht unbegrenzt ist, und da mit zunehmendem Überschreiten dieses rechnerischen Entwicklungsrahmens die gesamtstädtischen oder kleinräumigen Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen können, die wiederum mit Betriebsschließungen und Trading-Down-Effekten einhergehen können, sollten bei künftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Wittingen folgende Empfehlungen beachtet werden:

- Neue Flächen sollten möglichst im innerstädtischen Kontext bereitgestellt werden (vgl. z.B. Vorhaben Fachmarktzentrum Kapitel 4.1.2) Das Ansiedlungspotenzial sollte genutzt werden, um bestehende Lebensmittelmärkte in den zentralen Versorgungsbereichen nachfrage- und zeitgemäß auszubauen, sofern die Märkte im Einzelnen nicht mehr den aktuellen Marktanforderungen entsprechen. Hierdurch kann gewährleistet werden, dass die Funktionalität des jeweiligen zentralen Versorgungsbereichs stabilisiert wird.
- Ein Nahversorgungsstandort im westlichen Stadtgebiet (perspektivisch max. zwei Anbieter (NuG) bis je max. 800 m² VKF)
- Standortkriterien wie eine ausreichende Mantelbevölkerung und eine fußläufige Erreichbarkeit sollten gegeben sein
- Das Lebensmittelangebot in Knesebeck sollte gestärkt und gesichert werden. Neue Lebensmittelbetriebe sollten die Verkaufsflächengrößen von 800 m² (Discounter) und 1.300 m² (Supermarkt) VKF nicht überschreiten. (vgl. Kapitel 4.1.3)
- Der Sonderstandort Celler Straße soll sich im Bereich NuG nicht weiterentwickeln (vgl. nachstehendes Kapitel)

Für diese Empfehlungen gelten zugleich die Ansiedlungsleitsätze (vgl. Kapitel 4.5); diese beinhalten ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl der Zentren (entsprechend ihrer jeweiligen Funktionszuweisung) als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche.

4.3 Konzept für den Sonderstandort Celler Straße

Neben den zentralen Versorgungsbereichen besteht in Stadt Wittingen eine weitere Einzelhandelsagglomeration mit einem deutlichen Standortgewicht (vgl. zur Bestandsanalyse und -bewertung dieses Standortes Kapitel 2.5.2). Im folgenden Kapitel wird erörtert, wel-

che Entwicklungsempfehlungen für den Sonderstandort grundsätzlich sowie im Einzelnen erkennbar und zugunsten einer gewinnbringenden gesamtstädtischen Standortbalance zu formulieren ist.

Der Sonderstandort Celler Straße ist gemessen an der Verkaufsfläche die größte Einzelhandelsagglomeration in Wittingen. Er liegt siedlungsräumlich in nicht integrierter Lage an einer Bundesstraße (B 244). Hinsichtlich seiner Verkehrsanbindung für den Pkw-Verkehr ist er durch die überörtliche und örtliche Verkehrsfunktion der Celler Straße (B 244) gut angebunden. Der Standort ist heute durch Angebote aus dem nicht zentrenrelevanten, aber auch dem nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich geprägt. Diese Standorteigenschaften sollten bezogen auf die Entwicklungsvoraussetzungen näher beleuchtet werden.

Im Sinne der gesamtstädtischen Standortbalance und der übergeordneten Zielstellung zur Einzelhandelsentwicklung in Wittingen (vgl. Kapitel 3.4) sind mehrere Zielstellungen mit der Weiterentwicklung des Sonderstandortes verbunden.

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

- die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen und die in der Innenstadt oder anderen zentralen Versorgungsbereichen daher räumlich schlecht anzusiedeln wären und
- die Sortimente führen, die die Zentren in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen

Trotz dieser Ergänzungsfunktion zu den Zentren sollte dennoch zunächst der Stärkung des Innenstadtzentrums selbst die höchste Priorität städtischer Entwicklungsmaßnahmen und Planungen beigemessen werden – auch etwa durch die Ansiedlung nicht zentrenrelevanter Sortimente im Innenstadtzentrum oder in unmittelbarer räumlicher Nähe dazu.

Die Entwicklungsmöglichkeiten des Sonderstandortes Celler Straße sind zudem vor dem Hintergrund ihrer Auswirkungen auf die flächendeckende Nahversorgungsstruktur in den Wohnsiedlungsbereichen zu bemessen. Gemäß der übergeordneten Zielstellung sollen die Sonderstandorte zu keinen negativen Auswirkungen auf die flächendeckende und wohnortnahe Nahversorgungsstruktur führen.

Primär sollen am Sonderstandort Celler Straße also die großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden. Die gezielte Ausweisung und die nähere planerische Befassung mit diesem Sonderstandort 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 optimiert werden kann, z. B. in erschließungstechnischen Fragestellungen
- sie durch Aufgabenteilung, Spezialisierung, Größe sowie die Bündelungswirkung auch in der überörtlichen Nachfrage als Einkaufsstandort für bestimmte Sortimente deutlich wahrgenommen werden
- benachbarte Nutzungsarten durch eine räumliche klare Fassung der jeweiligen Sonderstandorte vor einem schleichend unter Druck geratenden Bodenpreisgefüge, der von der Einzelhandelsfunktion ausgehen könnte, geschützt werden können, was insbesondere den auf günstige Grundstücke und Entwicklungsrahmen angewiesenen sonstigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben zugute kommen wird

Eine gesamtstädtische Konzentration auf einen einzigen Standort (Celler Straße) ist sinnvoll, weil eine solche Standortbündelung aus Kundensicht einen attraktiveren und damit auch für das überörtliche Nachfragepotenzial im mittelzentralen Einzugsgebiet interessanteren Standort schafft.

Der Entwicklungsrahmen für den Sonderstandort ergibt sich aus einer Vielzahl von relevanten Faktoren, die bei der Erarbeitung von Empfehlungen zu berücksichtigen sind, unter anderem:

- heutige Angebotsmerkmale des Sonderstandortes, Strukturunterschiede zwischen den zentralen Versorgungsbereichen
- Überlegungen zu einer künftigen ausgewogenen Aufgabenverteilung zwischen dem Sonderstandort und gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen
- aktuelle Bedeutung des Sonderstandortes für die Nahversorgung sowie Auswirkungen auf die flächendeckende Versorgung in den Wohnsiedlungsbereichen
- die ermittelten gesamtstädtischen Ansiedlungsspielräume (Größe, Branchenschwerpunkte etc.)
- Profilierungschancen des Sonderstandortes
- sowie nicht zuletzt die städtebaurechtlichen und landesrechtlichen Rechtsgrundlagen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

Der Sonderstandort kann im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze (vgl. dazu Kapitel 5.5) und der genannten tragfähigen Verkaufsflächenpotenziale zur Erweiterung oder Neuansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten genutzt werden.

Die Ansiedlungsleitsätze sehen zum *kleinflächigen* Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. kleines Möbel-Spezialgeschäft, Anbieter von Baumarkt-Teilsortimenten wie Parkett etc.) keine Regelungen explizit vor. Daraus ergibt sich, dass diese aus fachgutachterlicher Sicht prinzipiell im gesamten Stadtgebiete zugelassen werden könnten. Dessen ungeachtet ist dennoch zu empfehlen, dass auch solche Betriebe gezielt zur Angebotsbereicherung im Innenstadtzentrum (oder in dessen unmittelbar angrenzenden Randlagen) angesiedelt werden können. Zudem sollte auch zugunsten des Nahversorgungszentrums eine solche Standortbündelung im oder am jeweiligen Zentrum stadtentwicklungspolitisch in Erwägung gezogen werden (vgl. folgende Tabelle).

Tabelle 24: Standortprioritäten für den nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel (gesamtstädtisch)

Standortprioritäten für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment	
<u>großflächige Betriebe</u>	<u>kleinflächige Betriebe</u>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ im Innenstadtzentrum, unmittelbar räumlich ans Innenstadtzentrum angrenzend oder, sofern dort keine geeigneten Ansiedlungsflächen mobilisierbar sind, am Sonderstandort Celler Straße 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ primär im Innenstadtzentrum und im Nahversorgungszentrum oder unmittelbar an diese Zentren angrenzend ▪ alternativ: Option für Nachnutzung an den Nahversorgungsstandorten

Quelle: eigene Darstellung;

Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung des Sonderstandortes Celler Straße

Auch wenn Einzelhandelsangebote aus den nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereichen vorhanden sind, so stehen anteilig andere Sortimentsbereiche dennoch in deutlicher Konkurrenz einerseits zum Innenstadtzentrum, andererseits aber auch zum Nahversorgungszentrum Knesebeck. Damit die Funktionsfähigkeit und die Entwicklungsfähigkeit dieser zentralen Versorgungsbereiche gewährleistet werden kann, sollte der Verkaufsflächenanteil für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente daher begrenzt und mittel- bis langfristig reduziert werden.

Neue Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen künftig primär nur noch im Innenstadtzentrum und im Nahversorgungszentrum stattfinden. Neue Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollten künftig ebenfalls nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden (vgl. Ansiedlungsleitsätze in Kapitel 4.5). Somit verbleiben für den Sonderstandort folgende wesentliche und zugleich nicht unbedeutende Standortfunktionen: Er soll dauerhaft Standort sein

- für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- für sonstige gewerbliche Nutzungen (Handwerk, produzierendes Gewerbe usw.) durch Eingrenzung des Preisdrucks auf die Grundstücke

Empfehlungen zur räumlichen Ausprägung

Der Sonderstandort Celler Straße lässt keine eindeutigen Grenzen erkennen (vgl. nachstehende Abbildung). Um den Standort herum befinden sich großflächige Grundstücke, die hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt werden. Eine Ausdehnung ist bei Bedarf daher ggf. möglich.

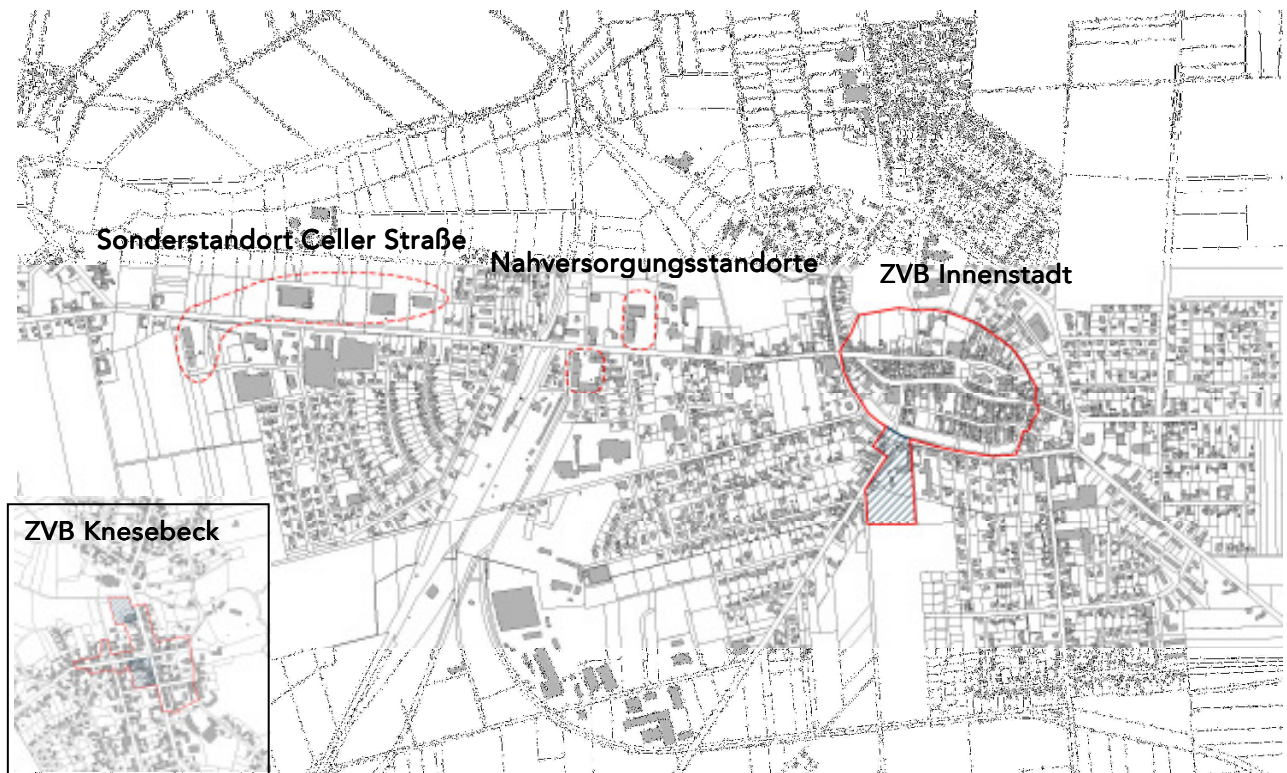
Abbildung 42: Räumliche Festlegungsempfehlung Sonderstandort Celler Straße



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/ 2008

Die folgende Abbildung enthält eine Übersicht der zukünftigen gesamtstädtischen Konzeption aller relevanten Einzelhandelsstandorte in Wittingen.

Abbildung 43: Zentrale Versorgungsbereiche in Wittingen (einschließlich der Nahversorgungsstandorte und des Sonderstandortes; Zielkonzept)



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Wittingen

4.4 Die Sortimentsliste für Wittingen

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Wittingen als zentrenrelevant zu bewertenden Sortimente (Sortimentsliste) erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen ‚Wittinger Liste‘ kann die Bauleitplanung oder kann im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Ansiedlungsleitsätzen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes über zulässige, begrenzt zulässige oder nicht zulässige Vorhaben entschieden werden.

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist die Einzelhandels-Bestandsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen im Zusammenhang mit der Zielperspektive zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Daher können auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in den zentralen Versorgungsbereichen vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen. Bei der Bewertung der künfti-

gen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch zu erreichen sein muss. Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich alleine genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz oder Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Koppelung mit anderen Sortimenten begründet.

Als rechtliche Vorgaben sind das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen im Entwurf und das Regionale Raumordnungsprogramm Hannover heranzuziehen. Der Entwurf des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen enthält eine Auflistung mit i.d.R. zentrenrelevanten Sortimenten. Es wird darauf hingewiesen, dass die Erstellung einer landesweit gültigen Liste nicht möglich ist. Ebenso enthält das Regionale Raumordnungsprogramm Hannover eine Auflistung i.d.R. zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Sortimentsgruppen.³⁴

Tabelle 25: Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten

Zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente, die...

- prägend für die Innenstadt und die nachgeordneten Zentren sind (Einzelhandelsstruktur)
- Besucher anziehen oder die selbst auf Frequenzbringer angewiesen sind und Konkurrenz benötigen, um ein entsprechendes Absatzpotenzial zu erreichen (Besuchersfrequenz)
- überwiegend einen geringen Flächenanspruch haben (Integrationsfähigkeit)
- für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind (Kopplungsaffinität)
- vom Kunden gleich mitgenommen werden können („Handtaschensortiment“/ Transportfähigkeit)

Nicht-zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente, die...

- zentrale Lagen nicht prägen
- aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit auch in nicht integrierten Lagen angeboten werden (z. B. Baustoffe) bzw. aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit nicht für zentrale Lagen geeignet sind (z. B. Möbel)

Quelle: eigene Darstellung

Über die Benennung zentren- und nicht zentrenrelevanter Sortimente hinaus hat sich im Rahmen der Planungspraxis die Konkretisierung nahversorgungsrelevanter Sortimente bewährt. Wenngleich diese aufgrund ihrer Charakteristik nahezu immer auch zentrenrelevant sind, kommt diesen Sortimentsgruppen eine besondere Aufgabe im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge im Hinblick auf die Gewährleistung einer möglichst wohnungsnahen

³⁴ Stand 2005

Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs zu. Zur Gewährleistung dieses Versorgungsziels werden im folgenden Kapitel konkrete Entwicklungsleitsätze für Einzelhandelsansiedlungen oder -erweiterungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten formuliert.

Im Ergebnis der Sortimentsanalyse ergibt sich die folgende Liste zentren- bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in der Stadt Wittingen als sog. ‚Wittinger Liste‘.

Tabelle 26: Sortimentsliste für die Stadt Wittingen („Wittinger Liste“)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2003 ³⁵	Bezeichnung nach WZ 2003
Zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	52.49.3	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	52.42	Einzelhandel mit Bekleidung
Bücher	aus 52.47.2	Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (NUR: Bücher)
Computer (PC-Hardware und - Software)	52.49.5	Einzelhandel mit Computern, Computerteilen, peripheren Einheiten und Software
Elektrohaushaltsgeräte	aus 52.45.1	E-Kleingeräte: Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten, anderweitig nicht genannt (NUR Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen) E-Großgeräte: Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten, anderweitig nicht genannt (NUR Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten)
Fahrräder und Zubehör	52.49.7	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	52.49.4	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Glas/Porzellan/Keramik	52.44.4	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 52.41.1	Einzelhandel mit Haushaltstextilien (darunter NICHT: Einzelhandel mit Bettwaren und Matratzen)
Heimtextilien/Gardinen	52.44.7	Einzelhandel mit Heimtextilien
Hausrat	aus 52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (darunter NICHT: Einzelhandel mit Bedarfsartikeln für den Garten, Möbeln und Grillgeräten für Garten und Camping, Kohle-, Gas- und Öl-öfen)
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	52.41.2	Einzelhandel mit Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche

³⁵ WZ 2003 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2003

Kinderwagen	aus 52.44.6	Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (daraus nur: Kinderwagen)
Medizinische und orthopädische Geräte	52.32.0	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Geräten
Musikinstrumente und Musikalien	52.45.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Papier/Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	52.47.1 aus 52.49.9	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln Sonstiger Facheinzelhandel (NUR: Einzelhandel mit Organisationsmitteln für Büro Zwecke)
Schuhe, Lederwaren	52.43	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	52.48.6	Einzelhandel mit Spielwaren
Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und Angelbedarf)	52.49.8	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel)
Telekommunikationsartikel	52.49.6	Einzelhandel mit Telekommunikationsendgeräten und Mobiltelefonen
Teppiche (ohne Teppichböden)	aus 52.48.1	Einzelhandel mit Tapeten und Bodenbelägen (daraus nur: Einzelhandel mit Teppichen)
Uhren/ Schmuck	52.48.5	Einzelhandel mit Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
Unterhaltungselektronik	52.45.2	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik und Zubehör
Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln	aus 52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel a.n.g. (daraus nur: Einzelhandel mit Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräten)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	aus 52.48.2 aus 52.44.6	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (darunter NICHT: Möbel aus Holz, Kork, Flechtwerk oder Korbwaren)
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Blumen	aus 52.49.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (NUR: Blumen)
Drogerie, Kosmetik/ Parfümerie	52.33 aus 52.49.9	Einzelhandel mit Parfümeriewaren und Körperpflegemitteln Sonstiger Facheinzelhandel, anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Waschmitteln für Wäsche, Putz- und Reinigungsmitteln, Bürstenwaren und Kerzen)

Nahrungs- und Genussmittel	52.11.1	<i>Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren, ohne ausgeprägten Schwerpunkt</i>
	52.2	<i>Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren</i>
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	52.31.0	<i>Apotheken</i>
Zeitungen/ Zeitschriften	aus 52.47.2	<i>Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (NUR Fachzeitschriften)</i>
	52.47.3	<i>Einzelhandel mit Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen</i>
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	52.49.2	<i>Einzelhandel mit zoologischen Bedarf und lebenden Tieren</i>
Nicht zentrenrelevante Sortimente		
Baumarkt-Sortiment i.e. S.	aus 52.46	<i>Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus nicht: Garten- und Campingartikel, Kfz- und Fahrradzubehör)</i>
	und aus 52.44.3	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Kohle-, Gas- und Ölöfen)</i>
	und aus 52.48.1	<i>Einzelhandel mit Tapeten und Bodenbelägen (daraus nicht: Einzelhandel mit Teppichen)</i>
	und aus 52.45.1	<i>Einzelhandel elektrotechnischen Erzeugnissen (daraus nur: Einzelhandel mit anderweitig nicht genannten elektrotechnische Erzeugnissen)</i>
Bettwaren	aus 52.41.1	<i>Einzelhandel mit Haushaltstextilien (daraus nur: Einzelhandel mit Bettwaren)</i>
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 52.44.3	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten)</i>
	und aus 52.46.1	<i>Einzelhandel mit Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (daraus nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)</i>
Leuchten/ Lampen	52.44.2	<i>Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln</i>

Kfz-Zubehör	50.30.3	<i>Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör</i>
Möbel	52.44.1 und aus 52.49.9 und aus 52.44.3 und aus 52.44.6 und aus 52.50.1	<i>Einzelhandel mit Wohnmöbeln</i> <i>Sonstiger Facheinzelhandel (daraus nur: Einzelhandel mit Büromöbeln)</i> <i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Möbel für Garten und Camping)</i> <i>Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (daraus nur: Einzelhandel mit Korbmöbeln)</i> <i>Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen</i>
Pflanzen/ Samen	aus 52.49.1	<i>Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (daraus nur: Einzelhandel mit Pflanzen und Saatgut)</i>

Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/ 2008

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründung) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandelsentwicklungskonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen.³⁶ Hierbei sollten gleichzeitig die Sortimente mit den angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

4.5 Ansiedlungsleitsätze

Im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze soll die „Ziel-Trias“ zur künftigen Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kapitel 4.3) konkretisiert und so eine städtebaulich bestmögliche Einzelhandelsentwicklung in der Zukunft sichergestellt werden. Die Ansiedlungsleitsätze enthalten Regelungen zu einem ausgewogenen Verhältnis der folgenden Ziele untereinander:

- Schutz und Weiterentwicklung der Zentren
- Sicherung und Ergänzung der wohnortbezogenen Nahversorgung
- Abgewogene Entwicklung ergänzender Standorte

Zwar wurden bisher Entwicklungsleitlinien, absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen, das künftige Zentren-, Standort- und Nahversorgungskonzept sowie nicht zuletzt die Spezifizierung zentrenrelevanter Sortimente vorgestellt. Für die konkrete Zulässigkeitsbewertung von Vorhaben oder die Ausgestaltung von Bebauungsplänen fehlt jedoch eine Verknüpfung

³⁶ Vgl. Kuschnerus 2007: Rn. 531

dieser Leistungsbausteine zu einem Bewertungsinstrument. Dieses Instrument wird durch die nachfolgenden Ansiedlungsleitsätze zur Verfügung gestellt.

Diese Ansiedlungsleitsätze stellen ein Regelwerk dar, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereitet. Sie gewährleisten zudem die notwendige Flexibilität hinsichtlich künftig ggf. erforderlicher Einzelfallentscheidungen. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Wittinger Einzelhandels insbesondere zugunsten einer gesamtstädtisch gewinnbringenden Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten.

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen tragen diese Ansiedlungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Wittinger Sortimentsliste zu einer in hohem Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei und garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber noch nicht in Wittingen ansässiger Einzelhandelsbetriebe.³⁷

Die in den Ansiedlungsleitsätzen gefassten Steuerungsempfehlungen differenzieren Einzelhandelsbetriebe nach

- zentrenrelevanten, zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Sortimenten (Sortimentsstruktur)
- städtebaulichen Lagen bzw. Standorttypen
- Verkaufsflächenumfang
- Haupt- und Randsortimenten

Folgende Ansiedlungsleitsätze werden für Stadt Wittingen empfohlen:

³⁷ Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung der in diesem Einzelhandelsentwicklungskonzept enthaltenen Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ist die politisch gestützte Bekräftigung dieser Inhalte, verbunden mit einer konsequenten künftigen Anwendung. Auf diese Weise entfalten die Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ihre Potenziale für die Rechtssicherheit kommunaler Instrumente, für die Investitionssicherheit sowie für die Sicherung und strategische Weiterentwicklung der Einzelhandelsstandorte in der Stadt Wittingen, insbesondere des Innenstadtzentrums.

Leitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment nur im Innenstadtzentrum

- Im Innenstadtzentrum unbegrenzt³⁸/ Primär in Haupt- und Nebenlage/ Sekundär in Ergänzungs-/ Erweiterungsbereichen
- begrenzt im Nahversorgungszentrum Knesebeck (Fachgeschäfte)

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

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

Innerhalb des Innenstadtzentrums sollen neue Einzelhandelsbetriebe oder Betriebserweiterungen primär in der gekennzeichneten Hauptlage oder den Nebenlagen angesiedelt werden. Im gekennzeichneten funktionalen Ergänzungsbereich innerhalb des Innenstadtzentrums sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe alternativ nur dann angesiedelt werden, wenn hierdurch eine strategische städtebauliche Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs und seiner inneren Struktur erreicht wird.

Als definierte Ausnahme von Leitsatz I sollen Vorhaben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auch im Nahversorgungszentrum Knesebeck zulässig sein, sofern das Angebot des Vorhabens erkennbar nicht über den funktional zugeordneten Ortsteil hinaus gerichtet ist. Dies trifft grundsätzlich auf kleine Fachgeschäfte und ggf. auf kleine Fachmärkte (bis 400 m² VKF) zu.

³⁸ Sofern nicht landesplanerische und städtebauliche Gründe (etwa der Schutz von zentralen Versorgungsbereichen in Nachbarkommunen bzw. das Beeinträchtigungsverbot) eine (Teil-)Begrenzung erforderlich werden lassen.

Leitsatz II: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Randsortiment an Sonderstandorten oder sonstigen Standorten

- Bis zu max. 10 % der VKF eines Vorhabens, max. 800 m² VKF
- Im Innenstadtzentrum keine Beschränkung des zentrenrelevanten Randsortimentes³⁹

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

Diese zentrenrelevanten Randsortimente beinhalten jedoch je nach Verkaufsflächenumfang das Potenzial einer Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere des Innenstadtzentrums, sowie das potenzielle Hemmnis einer Fortentwicklung dessen. Um die zentralen Versorgungsbereiche vor diesen gemäß der Wittinger „Ziel-Trias“ unerwünschten Beeinträchtigungen zu schützen, um künftige Ansiedlungspotenziale für die zentralen Versorgungsbereiche nicht zu verringern und um gleichzeitig jedoch auch städtebaulich nicht integrierten Einzelhandelsbetrieben eine marktübliche Mindestattraktivität im Wettbewerbsumfeld zu ermöglichen, sollen zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment auch jenseits der zentralen Versorgungsbereiche in begrenztem Umfang zugelassen werden.

Diese Begrenzung soll bei 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. max. 800 m² Verkaufsfläche für die zentrenrelevanten Randsortimente liegen.

Da dieser Schwellenwert die unterschiedliche Sensitivität der zentrenrelevanten Sortimente nicht ausreichend berücksichtigen kann, die sich aus ihrer jeweils unterschiedlichen sortimentspezifischen Angebotsstruktur in den zentralen Versorgungsbereichen ergibt, sollen Verkaufsflächenbegrenzungen für Randsortimente *je Sortimentsgruppe* nach einer Prüfung im Einzelfall⁴⁰ ggf. auch unterhalb der genannten Grenzen vorgenommen werden.

Zudem soll stets eine deutliche *Zuordnung* des Randsortiments zum Hauptsortiment gegeben sein (z. B. Wohneinrichtungsgegenstände als Randsortiment zu Möbeln, Zooartikel als Randsortiment im Gartenmarkt, nicht jedoch z. B. Unterhaltungselektronik). Hierdurch werden Vorhaben aus Kundensicht klar definiert und es wird eine Angebotsdiversität jenseits der zentralen Versorgungsbereiche vermieden.

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

⁴⁰ Ein Einzelfallnachweis der Unschädlichkeit gerade der zentrenrelevanten Randsortimente ist bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im Rahmen der erforderlichen vorhabenbezogenen Verträglichkeitsbewertung nach § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. § 34 Abs. 3 BauGB zu leisten.

Zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment in Vorhaben *im Innenstadtzentrum* sollen regelmäßig und ohne Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden, sofern Leitsatz I gewahrt bleibt. Dazu sollen sich die Obergrenzen für die jeweiligen zentrenrelevanten Randsortimente an der Innenstadtstruktur orientieren (abgeleitete Verkaufsflächenobergrenzen je Sortimentsgruppe als Orientierungswerte) (vgl. Tabelle 27 im Anhang)

Nicht zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment sollen ebenfalls regelmäßig und ohne Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden, sofern die übrigen Empfehlungen dieses Einzelhandelsentwicklungskonzeptes eingehalten werden (u. a. strategischer Einsatz auch nicht zentrenrelevanter Sortimente zur Stärkung der Innenstadt, Standortbündelung, Vermeidung einer Angebotsdiversität außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche).

Leitsatz III: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel primär im Innenstadtzentrum und im Nahversorgungszentrum Knesebeck sowie bedingt an sonstigen städtebaulich integrierten Standorten

- Aufgrund der hohen Bedeutung nahversorgungsrelevanter Sortimente als Frequenzbringer vorrangig Ansiedlung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel in den Zentren
- Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an sonstigen integrierten Standorten zur Versorgung des Gebietes, sofern negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen sind.

Aufgrund der hohen Bedeutung, die die nahversorgungsrelevanten Sortimente als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen haben sowie mit Blick auf die begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment primär nur in den zentralen Versorgungsbereichen selbst angesiedelt werden.

Im Rahmen des Beeinträchtigungsverbots ist ein überschlägiger Orientierungswert als Bewertungshilfe für Vorhaben mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel und spezifiziert je geplantem Vorhabenstandort angegeben, der aus den Witteringer Verhältnissen abgeleitet ist und der ergänzend unter Berücksichtigung der Regelvermutung nach § 11 Abs. 3 BauNVO (ggf. in Verbindung mit den Kriterien der AG Strukturwandel) zu beachten ist.

In den übrigen Wohnsiedlungsgebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (sonstige integrierte Standorte) kann ein Nahversorgungsangebot zugunsten der (engeren) Gebietsversorgung zugelassen werden. Hierdurch soll (gemäß der „Ziel-Trias“) die flächendeckende Nahversorgung gestärkt werden, ohne dabei die zentralen Versorgungsbereiche zu schädigen oder in ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu beeinträchtigen. Die Verkaufsflä-

chenobergrenzen für Betriebe in nicht zentraler Lage sollten i.S. der Wahrung einer Nahversorgungsfunktion 800 m² nicht überschreiten.

Die städtebaulich integrierten Lagen und die Existenz einer ausreichenden Mantelbevölkerung sind wesentliche Kriterien für eine positive Stadtentwicklung. Grundsätzlich sind die Zielstellungen des Nahversorgungskonzepts zu berücksichtigen.

Leitsatz IV Großflächiger nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel im Innenstadtzentrum und Sonderstandort Celler Straße, Nutzungsoption für „Altstandorte“.

Großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen zur Angebotsbereicherung primär im Innenstadtzentrum (oder unmittelbar daran angrenzend) angesiedelt werden.

Sekundär dazu sollen sie am Sonderstandort Celler Straße angesiedelt werden, um Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und einer Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges auch im Interesse der Standortsicherung für produzierende und Handwerksbetriebe entgegenzuwirken.

Im Bedarfsfall können sie als Chance und Nutzungsoption für „Altstandorte“ an der Bahnhofstraße/ Umweg/ Am Zimmerplatz anvisiert werden.

Generell gilt es, eine Bündelung an wenigen Standorten zu erzielen (auch kleinflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel).

Entwicklungsempfehlungen zum Sonderstandort Celler Straße werden zudem in Kapitel 4.2 formuliert.

Leitsatz V: Ausnahmsweise zulässig: Verkaufsstellen von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie produzierenden oder weiterverarbeitenden Betrieben.

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

- eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb
- die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang
- eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und
- wenn eine Verkaufsflächenobergrenze von max. 800 m² nicht überschritten wird

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

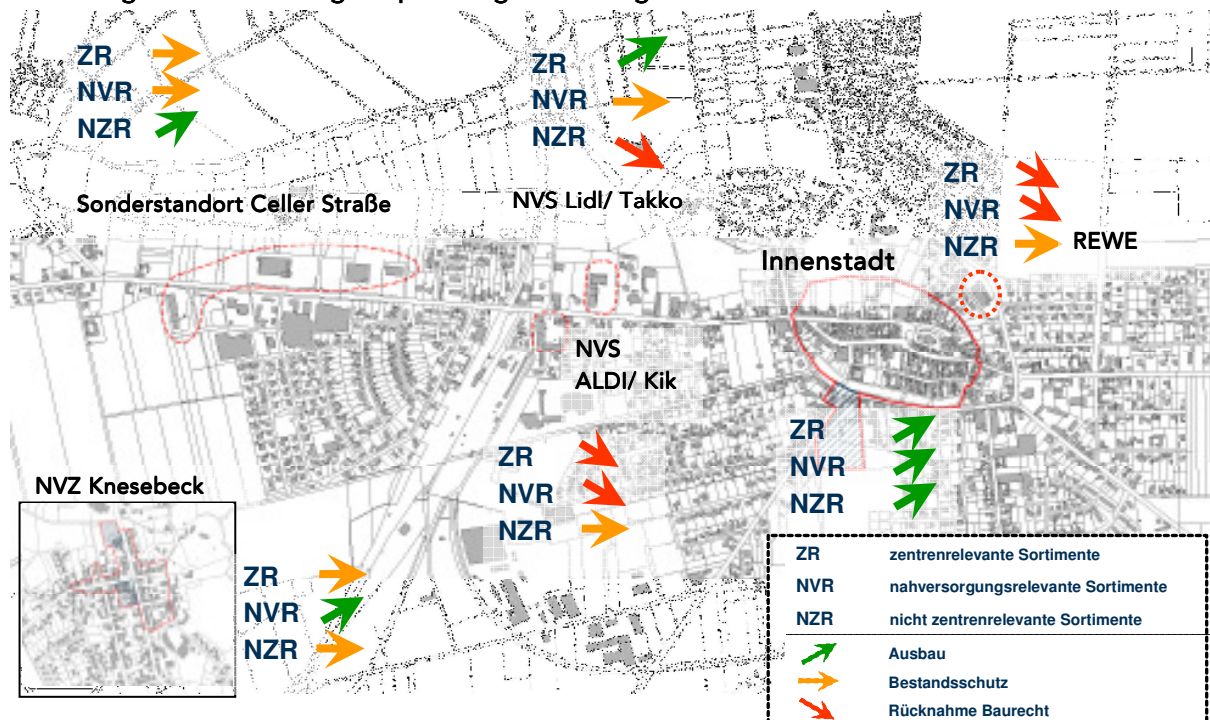
Zwischenfazit

In der Zusammenschau der aus der Wittinger „Ziel-Trias“ abgeleiteten Differenzierung innerhalb der Leitsätze ergibt sich ein Bewertungsinstrument für spezifizierte Einzelhandelsvorhaben sowie ein Anwendungsrahmen für die Bauleitplanung, und zwar bezogen auch auf die im Zentren- und Standortkonzept gekennzeichneten Standortziele. In der konsequenten Anwendung ergeben sich für geplante Einzelhandelsvorhaben je nach Sortiments- und Größenstruktur empfohlene oder abzulehnende Standorte sowie innerhalb möglicher Standorte eine teils mit Prioritäten versehene Empfehlung.

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

Zum Schluss dieses Kapitels liefert die nachstehende Abbildung abschließend eine gesamtstädtische Übersicht, die die zentralen Versorgungsbereiche Wittingens, die Nahversorgungsstandorte und den Sonderstandort Celler Straße hinsichtlich der i. S. der Zentren- Standort- und Nahversorgungskonzeption sinnvollen Ansiedlung von nahversorgungs-/zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente darstellt (vgl. auch Kapitel 4 ff).

Abbildung 44: Entwicklungsempfehlungen – eine gesamtstädtische Übersicht



Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 02/ 2008; Kartengrundlage: Stadt Wittingen

4.6 Planungsrechtliche Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen

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

Empfohlene bauplanungsrechtliche Steuerungsstrategien

Ein wesentlicher Umsetzungsaspekt zur gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels besteht darin, „erwünschte“ Standorte planungsrechtlich für die entsprechenden Ansiedlungsvorhaben vorzubereiten sowie andererseits „unerwünschte“ Standorte⁴¹ bzw. Sortimente frühzeitig bauplanungsrechtlich auszuschließen.

Hieraus begründen sich u. a. folgende strategische kommunale Aufgaben

⁴¹ „Erwünscht“ bzw. „unerwünscht“ im Sinne des Zentren-, Standort- und Nahversorgungskonzeptes im Zusammenhang mit den Ansiedlungsleitsätzen

- Planungsrechtliche und sonstige Vorbereitung der Ansiedlung weiterer gewünschter Einzelhandelsvorhaben im Innenstadtzentrum gemäß den im Einzelhandelsentwicklungskonzept empfohlenen Sortimentsgruppen, -größenordnungen und den im Konzept angesprochenen mikro- und makroräumlichen Standort- und Lagebewertungen
- Mittel- bis langfristiger Standortumbau auf Grundlage der Ansiedlungsleitsätze an denjenigen Standorten, die gemäß dem Zentren- und Standortkonzept für die entsprechenden Sortimente (insbesondere zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante) dauerhaft nicht mehr in Frage kommen sollen, vorbereitet durch eine entsprechende Überarbeitung planungsrechtlicher Festsetzungen für diese Gebiete unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Entschädigungsregelungen
- Kurzfristiger Standortumbau an Standorten, die hierfür sofort in Frage kommen
- Konsequenter und frühzeitig erarbeiteter planungsrechtlicher Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten in Verbindung mit den Ansiedlungsleitsätzen, ggf. können handwerks- und produktionsbedingter Verkauf ausnahmsweise zugelassen werden (vgl. Leitsatz V)
- Planungsrechtliche und sonstige Vorbereitung der Ansiedlung von verkaufsflächen- und sortimentsbezogen begrenzten Lebensmittelmärkten an Standorten in den gekennzeichneten Suchräumen
- Abwehr bzw. Hinwirken auf die Modifikation von einzelhandelsbezogenen Planvorhaben in Nachbarkommunen, die erkennbar die eigenen zentralen Versorgungsbereiche zu schädigen drohen und die gewünschte zusätzliche Ansiedlungspotenziale in den zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen der eigenen mittelzentralen Ansiedlungsspielräume gefährden, und zwar auf Basis der Abwehrrechte des BauGB und der Wittinger Liste zentrenrelevanter Sortimente

Allgemeine Hinweise zu den Musterfestsetzungen

Die vorgenannten strategischen Empfehlungen beinhalten eine Vielzahl möglicher planungsrechtlicher Anwendungsfragestellungen, die je nach Vorhaben und Standort weiter differieren. Insofern können und dürfen keine dauerhaft gültigen generellen Musterfestsetzungen entworfen werden. Zur Ausgestaltung rechtssicherer Bauleitpläne ist generell zu empfehlen, dass sich die Begründung zum jeweiligen Bebauungsplan deutlich auf dieses Einzelhandelsentwicklungskonzept in Verbindung mit dem bestätigenden Beschluss des zuständigen politischen Gremiums bezieht. Dies sollte jedoch nicht als pauschales Zitat erfolgen, sondern als konkrete und standortbezogene Auseinandersetzung mit

- dem jeweils individuellen Planerfordernis

- der aktuellen Einzelhandelsbestandsbewertung zu den zentralen Versorgungsbereichen (einschließlich der strukturprägenden Angebotsmerkmale wie etwa das Warenangebot prägende Sortimente und Betriebsgrößen, Stärken und Schwächen einschließlich Leerstand usw.)
- der Begründung, warum der Erhalt und die Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, der Nahversorgungsstruktur bzw. der ergänzenden Sonderstandorte sinnvoll erscheint und in welcher Weise dies geschehen soll⁴² (hierzu hält dieses Einzelhandelsentwicklungskonzept vielfältige Einzelaspekte standortbezogen vor)
- der Lage des Planvorhabens innerhalb des beabsichtigten zukünftigen Zentren-, Standort- und Nahversorgungsstruktur dieses Einzelhandelsentwicklungskonzeptes
- den Zielen, die mit der Planung verfolgt werden und deren Bezug zu den o. g. „Ziel-Prioritäten“
- den konkreten städtebaulichen Gründen, aus denen ein bestimmtes Einzelhandelsvorhaben am jeweiligen Standort hinsichtlich Verkaufsflächengröße und Sortimentsstruktur begrenzt werden soll bzw. aus denen Einzelhandelsvorhaben am jeweiligen Standort vollständig ausgeschlossen werden sollen

Die Ansiedlungsleitsätze, die in diesem Einzelhandelsentwicklungskonzept enthalten sind, sollten als Abwägungsgrundsätze in die Erarbeitung des jeweiligen Bebauungsplans übernommen werden.

Weitere Begründungen für die Steuerung des Einzelhandels ergeben sich – neben den Zielen und Leitsätzen dieses Einzelhandelsentwicklungskonzeptes⁴³ – bereits aus §§ 1 Abs. 6 Nr. 4 und 2 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO sowie den landes- und regionalplanerischen Vorgaben.

Die Musterfestsetzungen selbst sind als Anregungen zur Ausgestaltung im Einzelfall gedacht, die je nach Vorhaben und Standort zu modifizieren sind. Sie sind als rein auf den Einzelhandel bezogene Empfehlungen zu verstehen, die weitere stadtentwicklungspolitische Abwägungserfordernisse sowie zu berücksichtigende weitere Aspekte der zu überplanenden Gebiete noch nicht enthalten. Für atypische Standorte und Vorhaben sollten diese Musterfestsetzungen nicht zugrunde gelegt werden.

⁴² So z. B. die Begründung zum Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGB-Novelle 2007) bezogen auf die neuen Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 9 Abs. 2a BauGB (vgl. BT-Drs. 16/2496: S. 11)

⁴³ Das Einzelhandelsentwicklungskonzept selbst stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar.

Wesentliches Instrument zur Feinsteuerung innerhalb der Bebauungspläne ist der Nutzungsausschluss gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO, wodurch einzelne in den §§ 2 und 4 bis 9 BauNVO genannte Nutzungsarten und Unterarten aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden können. Auf die allgemeinen Anforderungen an die Feinsteuerung in Bebauungsplänen sei verwiesen.⁴⁴

Die Wittinger Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente sollte, damit sie deutlich erkennbarer Bestandteil der Planung wird, in den Festsetzungen (bzw. der Begründung) des jeweiligen Bauleitplans aufgenommen werden.⁴⁵

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

Empfohlene Musterfestsetzungen

a) Einzelhandelsbetriebe vorbereitende Bebauungsplanfestsetzungen

„Das Baugebiet *Name* wird festgesetzt als *Gebietstyp nach BauNVO*⁴⁶. In diesem Baugebiet ist zulässig ein Einzelhandelsbetrieb *Betriebstyp* (z.B. Gartenfachmarkt, Baufachmarkt, Bekleidungsfachgeschäft, Lebensmitteldiscounter, Kiosk usw.)* mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von *xy* m² und dem Hauptsortiment *xy* (einfügen: präzise WZ-Nr. und -Benennung gemäß Wittinger Sortimentsliste).“

Ggf. Festsetzung zentrenrelevanter Randsortimente gemäß Ansiedlungsleitsatz V:

„Für diesen Einzelhandelsbetrieb werden die maximal zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente (gemäß Wittinger Sortimentsliste) *(entweder)* auf insgesamt *xy* % der Gesamtverkaufsfläche *(oder)* maximal 800 m² begrenzt, wobei einzelne Sortimentsgruppen aufgrund der nach Sortimentsgruppe differenzierenden potenziellen Schädigungswirkung für die zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere das Innenstadtzentrum weitergehend gemäß folgender aus den örtlichen

⁴⁴ Z. B. die Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes, vgl. hierzu u.a. Kuschnerus 2007: Rn. 509 ff., oder auch Gewährleistung real existierender Betriebstypen, vgl. hierzu BVerwG, Urteil vom 22.05.1987 – 4 C 77.84 sowie u.a. Kuschnerus 2007: Rn. 519 ff.

⁴⁵ Hierbei sollten die Sortimente mit den in der Sortimentsliste angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses (WZ 2003) sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

⁴⁶ Dieser Gebietstyp sollte i. d. R. ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO sein, da nur in einem solchen Baugebietstyp Einzelhandel über Verkaufsflächenobergrenzen präzise gesteuert werden kann (vgl. Kuschnerus 2007, Rn. 231 und 249 ff.). In allen anderen Baugebieten müssen die Festsetzungen einer Betriebstypendefinition entsprechen, was allerdings bislang nur für wenige Betriebstypen höchstrichterlich bestätigt ist.

Angebotsverhältnissen im Innenstadtzentrum abgeleiteten Übersicht begrenzt werden:

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

Aus Gründen der im Einzelhandelsentwicklungskonzept empfohlenen gesamtstädtischen Angebotsbündelung sowie aufgrund der zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere des Innenstadtzentrums, zu vermeidenden Angebotsdiversifizierung insbesondere von zentrenrelevanten Sortimenten, sollen die zulässigen Randsortimente sich jeweils erkennbar auf das Hauptsortiment beziehen.

Bei mehreren geplanten Einzelhandelsbetrieben innerhalb des gleichen Gebietes können die einzelhandelsbezogenen Festsetzungen auf jeden Betrieb einzeln bezogen werden. Beispiel:

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

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

b) Einzelhandelsbetriebe ausschließende Bebauungsplanfestsetzungen

„Das Baugebiet *Name* wird festgesetzt als *Gebietstyp nach BauNVO*. In diesem Gebiet sind zulässig *Benennung der zulässigen Nutzungsarten, etwa bestimmte Gewerbebetriebe* [...]. In diesem Baugebiet sind Einzelhandelsbetriebe aller Art zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in Stadt Wittingen sowie basierend auf den städtebaulichen Zielen zur gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels (*in der Begründung näher zu benennen*) nicht zulässig.“

Ggf. Anwendung des „Handwerkerprivilegs“ in gewerblichen genutzten Gebieten gemäß Ansiedlungsleitsatz VI:

„Ausnahmsweise sind Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben zulässig, wenn eine unmittelbare räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb und die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang gegeben ist, wenn zudem eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist, sowie wenn die Grenze der Großflächigkeit im Sinne

des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erkennbar sind.“

5 Schlusswort

Die Stadt Wittingen verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur über eine Ausgangsbasis, die zur Stärkung der vorhandenen Standorte, insbesondere des Innenstadtzentrums und des Nahversorgungszentrums Knesebeck, verbesserungswürdig ist. Während der Erarbeitung dieses Einzelhandelsentwicklungskonzeptes wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung und durch den parallel einberufenen Arbeitskreis – Entwicklungsszenarien und künftige Leitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben abzuleiten.

In diesem Bericht werden die notwendigen Instrumente vorgestellt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten ausgesprochen und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen. Durch den Beschluss dieses Einzelhandelsentwicklungskonzeptes durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung bindend (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB); zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, dass die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen gewährleistet werden kann.

Obschon dieses Einzelhandelsentwicklungskonzept zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung. Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für neue, große wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben (etwa im Innenstadtzentrum oder den Nahversorgungszentren), für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen (etwa dem Branchenmix, dem Marktauftritt der Zentren oder zur städtebaulichen Ausprägung der großen Sonderstandorte) sowie für prozessbegleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung.

Anhang

Tabelle 27: Orientierungswerte für zentrenrelevante Randsortimente

Hauptbranche Betrieb	Anzahl Betriebe	Ladenlokalgröße						VKF Ø
		3 kleinste Betriebe (VKF in m²)			3 größte Betriebe (VKF in m²)			
Nahrungs- und Genussmittel	4	17	25		30	701	193	
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	6	30	30	45	148	150	372	129
Blumen, zoologischer Bedarf	1					80	90	
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	2	20				91	56	
Bekleidung	11	20	40	50	320	336	384	142
Schuhe/ Lederwaren	2	58				73	66	
Pflanzen/ Gartenbedarf	0						0	
Baummarktsortiment i.e.S.	3	15				103	800	306
GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör	1					100	100	
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	2	30				681	356	
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	1					90	90	
Medizinische u. orthopädische Artikel/ Optik	8	18	22	36	61	70	72	46
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sichtschutz	0						0	
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	1					20	20	
Möbel	0						0	
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	1					60	60	
Medien	2	29				140	85	
Uhren/Schmuck	2	45				60	53	
Sonstiges	1					149	149	

Quelle: Einzelhandelbestandserhebung Stadt + Handel 02/ 2008

Literatur und sonstige Quellen

Literatur und Handelsfachdaten

BBE (2006): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2006. Köln

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

CIMA (2005): Regionales Einzelhandelskonzept Großraum Braunschweig. Ohne Ort

CIMA (2007): Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines Fachmarktes in der Stadt Wittingen. Lübeck

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

Deutsches Seminar für Städtebau und Wirtschaft (DSSW, 2007): Leitfaden Nahversorgung als Basis der Zentrenbildung. Aktuelle Modelle, Strategien und Konzepte gegen wegbrechende Handels- und Dienstleistungsnutzungen. Berlin

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

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

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

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

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

Lebensmittelzeitung (2007): Ausgabe Nr. 13

Statistisches Bundesamt (2003): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2003. Wiesbaden

Stadt + Handel (2005): Newsletter #01 und #02. Dortmund

Stadt + Handel (2006): Newsletter #03 und #04. Dortmund

WABE-Institut (2007): Einzelhandel Branchendaten 2007. Ohne Ort

Zweckverband Großraum Braunschweig (Hrsg): Regionales Raumordnungsprogramm 2008, Eigenverlag. Braunschweig

Sonstige Quellen

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

Glossar

Betriebsform (Betriebstyp)

Eine Gruppe von Handelsbetrieben mit gleichen oder ähnlichen Merkmalsausprägungen. Es gibt starke Ähnlichkeiten der Betriebe innerhalb einer Betriebsform, während sich Betriebsformen in einem oder mehreren Merkmalen deutlich voneinander unterscheiden. Um Betriebstypen zu definieren, wird auf Merkmale zurückgegriffen, die das Erscheinungsbild des Handelsbetriebes gegenüber den Abnehmern gestalten. Sowohl im Groß- als auch im Einzelhandel werden Betriebsformen unterschieden. Es besteht eine Dynamik in den Betriebsformen, d. h. es entstehen neue Betriebstypen und alte scheiden aus. Seit neuester Zeit wird auch von Formaten und Vertriebslinien gesprochen. Betriebstypen sind z. B. Fachmarkt, Supermarkt oder SB-Warenhaus.

Einkaufsorientierung

Verhältnis zwischen Umsatz- und Kaufkraftpotenzial in einem Gebiet. An ihr ist ersichtlich, ob Kaufkraft in ein Gebiet zu- (> 100 %) oder abfließt (< 100 %). Anhand der Einkaufsorientierung 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 in der Regel nicht selbst be- oder verarbeiten, von anderen Marktteilnehmern beschaffen und an private Haushalte absetzen.

Als Einzelhandel im institutionellen Sinne (auch Einzelhandelsbetrieb, Einzelhandelsunternehmung, Einzelhandlung) werden jene Institutionen bezeichnet, deren wirtschaftliche Tätigkeit ausschließlich oder überwiegend dem Einzelhandel im funktionellen Sinne zuzuordnen 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, die im Einzelhandel ausgegeben wird. Nicht berücksichtigt wird die Nachfrage nach Dienstleistungen.

Fabrikladen (Factory Outlet)

Herstellereigenes Einzelhandelsgeschäft, in der Regel mit minimierter Ausstattung und Selbstbedienung, in dem ein Hersteller im Direktvertrieb vor allem seine Warenüberhänge und seine Zweite-Wahl-Ware verkauft. Standort für einen Fabrikladen sind entweder ein größerer Raum beim Hersteller selbst oder ein verkehrsgünstig gelegener Verkaufsraum in der Nähe.

Fachdiscounter

Ein meist klein- bis mittelflächiger Einzelhandelsbetrieb, der überwiegend Waren des täglichen Bedarfs in Selbstbedienung und ohne Service anbietet. Das Sortiment ist dabei flach und schmal und wird oft zu den niedrigen Preisen angeboten.

Fachgeschäft

Spezialisierter und branchengebundener Einzelhandelsbetrieb, der sich durch eine große Sortimentstiefe und unterschiedliches Preis- und Qualitätsniveau auszeichnet. Die Verkaufsfläche liegt meistens deutlich unter 800 m². Entscheidend für die Abgrenzung zu Fachmärkten ist vor allem der Service (z. B. Kundendienst und Beratung/Bedienung).

Fachmarkt

Fachgeschäft der Non-Food-Sparte, das in bestimmten Branchenschwerpunkten (Elektronik, Sport, Drogerie etc.) über ein breites und tiefes Sortimentsangebot verfügt, dabei aber nur eine knappe Personalbesetzung und als Verkaufsverfahren Selbstbedienung oder Vorwahl mit fachlicher und sortimentspezifischer Beratung einsetzt; übersichtliche Warenanordnung in meist ebenerdigen Betrieb mit niedrigem bis mittlerem Preisniveau. Die Standorte sind meist autokundenorientiert, davon einige Sortimente innenstadtnah (Drogerien), andere isoliert in gewachsenen oder geplanten Zentren. Verkaufsfläche > 800 m². Je nach Typ des Fachmarktes sind verschiedene Größenordnungen üblich (z. B. Drogeriefachmärkte mit ca. 800 m², Elektrofachmarkt 2.000 - 4.000 m² (z. B. Saturn), Baumarkt 2.000 - 15.000 m², Möbelmarkt bis zu 50.000 m²).

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

Grenzrentabilität

Grenze der Einnahmen-Kosten-Relation, unterhalb derer ein Einzelhandelsbetrieb – unter Berücksichtigung lokaler Nachfrage- und Wettbewerbsbedingungen sowie zeitgemäßer, handeltypischer Betriebsgestaltung – nicht dauerhaft wirtschaftlich zu betreiben ist.

Innenstadt

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

Innenstadtzentrum (IZ)

Einzelhandelsrelevante Lagebezeichnung für städtebaulich-funktionell abgegrenzte Innenstadtbereiche. Bei der Abgrenzung des IZ gegenüber weiteren Innenstadtbereichen wird die Konzentration gesamtstädtisch und überörtlich bedeutender Funktionen ebenso berücksichtigt wie die Dichte des bestehenden Handelsbesatzes oder städtebauliche Eigenschaften. Da das IZ zu den zentralen Versorgungsbereichen zählt, ist es ein Schutzgut im Sinne des Städtebaurechts. Das IZ ist je nach örtlicher Ausprägung nicht notwendiger Weise deckungsgleich mit dem historischen oder statistischen Zentrum.

Kaufhaus

Zentral gelegener großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einem breiten und tiefen Non-Food-Sortiment, der meistens im Wege der Bedienung Waren aus zwei oder mehr Branchen anbietet, davon wenigstens eine in tiefer Gliederung. Am weitesten verbreitet sind Kaufhäuser mit Bekleidung und Textilien oder verwandten Bedarfsrichtungen. Starke Konzentration auf bestimmte Warengruppen. Ein Lebensmittelangebot ist meistens nicht vorhanden. Verkaufsfläche > 1.000 m²

Kaufkraft

Die Geldmenge, die privaten Haushalten innerhalb eines bestimmten Zeitraums zur Verfügung steht. Errechnet wird sie aus den Nettoeinnahmen zuzüglich der Entnahme aus Ersparnissen und aufgenommenen 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.

Kaufkraftkennziffer

Gibt Auskunft über die regionale Verteilung der Kaufkraft. Sie gibt an, wie viel Promille der gesamten Kaufkraft in Deutschland auf die betrachtete geographische Einheit entfällt. Errechnet wird sie durch Multiplikation des Bevölkerungsanteils des Gebiets an der Gesamtbevölkerung mit einem Kaufkraftfaktor, der nur aus Nettoeinkommen der im Gebiet ansässigen Bevölkerung besteht. Sie gibt die Höhe des durchschnittlichen Nettoeinkommens im Vergleich zum Bundesdurchschnitt an.

Lebensmitteldiscounter

Lebensmitteldiscounter zeichnen sich durch ein durch ein spezialisiertes Sortiment mit einer niedrigen Artikelzahl aus. Weitere Merkmale sind Selbstbedienung, einfache Ladenausstattung und aggressive Marketing-Strategien. Die Ladengröße liegt zwischen 250 - 800 m², in Einzelfällen auch darüber. Der Umsatzanteil durch Non-Food-Artikel liegt zwischen 10 - 13 %.

Nahversorgungszentrum (NVZ)

Ein Nahversorgungszentrum besteht aus überwiegend nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben und aus ergänzenden Dienstleistungsbetrieben wie etwa einer Bank, Reinigung oder Postannahmestelle. Das Nahversorgungszentrum übernimmt die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung und ist in der Regel innerhalb einer sonstigen integrierten Lage angesiedelt. Auch städtebauliche Kriterien wie bauliche Dichte oder Gestaltung sind für die Definition eines NVZ relevant.

SB-Warenhaus

Einzelhandelsbetrieb (großflächig) mit mindestens 3.000 m² Verkaufsfläche in meist peripherer Lage, der Waren überwiegend in Selbstbedienung und ohne kostenintensiven Kundendienst anbietet. Hohe Werbeaktivität in Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Das Sortiment ist umfassend und bietet ein Sortiment des kurz-, mittel- und

langfristigen Bedarfs von bis zu 100.000 Artikeln. Der Umsatzschwerpunkt (> 50 %) liegt bei Nahrungsmitteln. Der Non-Food-Anteil kommt auf 60 - 75 % bei der Fläche (35 - 50 % des Umsatzes).

Sortiment

Die Auswahl bzw. Struktur aller angebotenen Artikel eines Handelsunternehmens.

Unterschieden wird in Kern-, Grund-, und Randsortiment.

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

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

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

Städtebaulich integrierte Lage (siL)

Als städtebaulich integrierte Lage (auch: sonstige integrierte Lage) werden diejenigen Siedlungsbereiche bezeichnet, die in Wohnbereiche eingebettet sind. Die bauliche Dichte sowie die Dichte der Einzelhandelsnutzungen und sonstigen Funktionen reicht in dieser Lage nicht aus, diese Lage als zentraler Versorgungsbereich, d. h. Hauptgeschäftszentrum bzw. Stadtteil- oder Ortsteilzentrum einzuordnen. In der Regel sind Einzelhandelsnutzungen in der sonstigen integrierten Lage als Einzelbetrieb oder als Ansammlung einiger weniger Betriebe vorzufinden.

Städtebaulich nicht integrierte Lage (niL)

Städtebaulich nicht integrierte Lagen unterscheiden sich von den sonstigen integrierten Lagen durch die fehlende Einbettung in die sie umgebende Wohnbebauung. Nicht integrierte Lagen umfassen demnach alle Siedlungsbereiche außerhalb der Zentren und sonstigen integrierten Lagen. In der Regel trifft die Bezeichnung auf Einzelhandelsstandorte in Industrie- oder Gewerbegebieten sowie im Außenbereich zu.

Supermarkt

Verkauf des Lebensmittelvollsortiments inkl. Frischfleisch sowie Verkauf von Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs. Meist Selbstbedienung. Die Verkaufsflächen liegen zwischen 400 - 1.500 m², wobei hinsichtlich der Verkaufsflächenobergrenze in der Handelsfachliteratur divergierende Auffassungen erkennbar sind.

Trading down Prozess

Ursprünglich die Bezeichnung einer sequentiellen Strategiealternative in der Positionierung von Einzelhandelsbetrieben.

Mit dieser Strategie versuchen z.B. Warenhäuser etablierten Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern auf der „grünen Wiese“ Paroli zu bieten. Dies geschieht meistens durch den radikalen Abbau von Verkaufspersonal und die Ausweitung der Selbstbedienung und Vorwahl anstelle von Beratung und Bedienung.

Verbreiteter ist der Gebrauch des Begriffes „trading down“ im Zusammenhang mit der Beschreibung der Entwicklungsdynamik von Einkaufslagen oder ganzen Innenstädten. Hier bezeichnet „trading down“ den Trend zum Ersatz höherwertiger und -preisiger Anbieter durch niedrigpreisige Anbieter bzw. innerhalb bestehender Betriebe den Ersatz von höherpreisigen Sortimentsbestandteilen durch niedrigpreisige Artikel. Damit verbunden ist die Verflachung (oder Banalisierung) des Angebotes, des Ladenbaus, des Qualifikationsniveaus der Beschäftigten und der Außenwerbung.

Umsatz

Ist die Produktion des Einzelhandels, also die Summe dessen, was über einen bestimmten Zeitraum in einem Einzelhandelsgeschäft verkauft wird. Er kann nach mengenmäßigem Umsatz (Anzahl) oder wertmäßigem Umsatz (Geldeinheiten) bemessen werden. Neben der Messung in Zeiträumen kann der Umsatz auch für Filialen, Abteilungen, Warengruppen und Artikel gemessen werden.

Verbrauchermarkt

Einzelhandelsbetrieb mit Lebensmittelvollsortiment sowie Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Tiefes und breites Sortiment an meist autoorientiertem Standort entweder in Alleinlage oder innerhalb Einzelhandelszentren. Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Großflächig (ca. 1.500 - 5.000 m²), überwiegend Selbstbedienung. Anteil Non-Food-Artikel: Fläche 30 - 60 %; Umsatz 20 - 40 %.

Warenhaus

Zentral gelegener, großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit breitem und tiefem Sortiment aus mehreren Branchen mit hohem Servicegrad und mittlerem bis gehobenem Preisniveau. Der Schwerpunkt liegt meist auf Bekleidung oder Textilien. Daneben werden Lebensmittel und Dienstleistungen (Gastronomie, Frisör, Versicherung etc.) angeboten. Der Verkauf erfolgt in Bedienung, Vorwahl und Selbstbedienung. Die Verkaufsfläche liegt bei mindestens 3.000 m², der Umsatz der Non-Food-Artikel macht i. d. R. mehr als 50 % aus.

Zentraler Versorgungsbereich

Zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen sämtliche städtebaulich-funktionalen Zentren (Innenstadtzentrum, Nebenzentren, Stadtteil- oder Ortsteilzentren, Nahversorgungszentren) einer Kommune. Der Begriff ist gleichbedeutend mit dem Schutzgut „zentraler Versorgungsbereich“ z.B. nach § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO und ist damit gesetzlich begründeter Gegenstand der Bauleitplanung.

Zentralitätskennziffer

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