

# Einzelhandelskonzept für die Stadt Springe

- Endbericht im Entwurf -

Dortmund, 29. September 2017



**Auftragnehmer:**

**Stadt + Handel**

**Stadt + Handel**

Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH

Hörder Hafenstraße 11  
44263 Dortmund  
Fon: +49 231 8626890  
Fax: +49 231 8626891

Tibarg 21  
22459 Hamburg  
Fon: +49 40 53309646  
Fax: +49 40 53309647

Beiertheimer Allee 22  
76137 Karlsruhe  
Fon: +49 721 14512262  
Fax: +49 721 14512263

Markt 9  
04109 Leipzig  
Fon: +49 341 92723942  
Fax: +49 341 92723943

info@stadt-handel.de  
www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen, Partnerschaftsregisternummer PR 3496, Hauptsitz: Dortmund

**Verfasser:**

Dipl.-Ing. Marc Föhler  
M.Sc. Björn Wickenfeld

Dortmund, 29. September 2017

Abbildungen Titelblatt: Stadt + Handel

## Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	iii
<b>1 Einführung und Ergebnisübersicht</b>	<b>5</b>
<b>2 Rechtliche Rahmenvorgaben</b>	<b>7</b>
2.1 Rechtliche Einordnung eines Einzelhandelskonzepts	7
2.2 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien	7
2.3 Landesrechtliche und regionalplanerische Rahmenvorgaben	12
<b>3 Methodik</b>	<b>18</b>
<b>4 Markt- und Standortanalyse</b>	<b>22</b>
4.1 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen	22
4.2 Angebotsanalyse	24
4.3 Nachfrageanalyse	28
4.4 Bewertung des Einkaufsstandortes Springe aus Kundensicht	34
4.5 Zwischenfazit: Stärken und Schwächen des Einzelhandelsstandorts Springe sowie Handlungsbedarfe zur Fortentwicklung des Einzelhandelsstandorts	35
<b>5 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung</b>	<b>38</b>
5.1 Absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektiven	38
5.1.1 Vorbemerkungen zu den ermittelten Entwicklungsperspektiven	38
5.1.2 Methodik	39
5.1.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Springe	44
5.2 Übergeordnete Entwicklungszielstellung für Springe	48
<b>6 Einzelhandelskonzept für die Stadt Springe</b>	<b>50</b>
6.1 Das Zentrenkonzept: Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche in Springe	50
6.2 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Springe	53
6.2.1 Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen im Innenstadtzentrum	53
6.2.2 Räumliche und funktionale Entwicklungsziele und Empfehlungen für das Innenstadtzentrum	58
6.2.3 Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum Springe	59
6.3 Zentrale Versorgungsbereiche: Stadtteilzentren	60

6.3.1	Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Eldagsen	60
6.4	Zentrale Versorgungsbereiche: Nahversorgungszentren	64
6.4.1	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Bennigsen	65
6.4.2	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Völksen	68
<b>7</b>	<b>Das Nahversorgungskonzept</b>	<b>72</b>
7.1	Analyse der Nahversorgungsstruktur in Springe	72
7.2	Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Springe	75
7.2.1	Bewertungs- und Prüfschema für Nahversorgungsvorhaben	76
7.2.2	Weiterentwicklung der Nahversorgungsangebote in den abgesetzten Siedlungsbereichen ohne eine fußläufige Nahversorgung	80
<b>8</b>	<b>Konzept für ergänzende Standortbereiche in Springe</b>	<b>81</b>
8.1	Ergänzungsstandort Osttangente	81
8.2	Ergänzungsstandort Am Pflingstanger	83
<b>9</b>	<b>Sortimentsliste für die Stadt Springe</b>	<b>87</b>
9.1	Rechtliche Anforderungen	87
9.2	Methodische Herleitung	87
<b>10</b>	<b>Entwicklungsleitsätze</b>	<b>94</b>
<b>11</b>	<b>Planungsrechtliche Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen</b>	<b>99</b>
<b>12</b>	<b>Einordnung aktuell in Rede stehende Entwicklungsvorhaben</b>	<b>103</b>
12.1	Vorhabenbewertung Verkaufsflächenerweiterung Aldi	105
12.2	Vorhabenbewertung Verkaufsflächenerweiterung Lidl	107
<b>13</b>	<b>Handlungs- und Umsetzungsstrategien Eldagsen</b>	<b>110</b>
<b>14</b>	<b>Potenzielle Alternativstandorte für einen großflächigen Lebensmittelmarkt in Völksen</b>	<b>121</b>
<b>15</b>	<b>Schlusswort und weitergehende Empfehlungen</b>	<b>128</b>
	Literatur- und Quellenverzeichnis	I
	Abbildungsverzeichnis	II
	Tabellenverzeichnis	V
	Glossar	VII

## Abkürzungsverzeichnis

A.....	Autobahn
Abs. ....	Absatz
AK.....	Arbeitskreis
AZ.....	Aktenzeichen
B .....	Bundesstraße
BAB .....	Bundesautobahn
BauGB .....	Baugesetzbuch
BauNVO .....	Baunutzungsverordnung
BMVBS .....	Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
BVerwG .....	Bundesverwaltungsgericht
bzw. ....	beziehungsweise
EAG Bau .....	Europarechtsanpassungsgesetz Bau
EH.....	Einzelhandel
EHK .....	Einzelhandelskonzept
etc. ....	et cetera
EW .....	Einwohner
f. ....	folgend
ff.....	fortfolgend
DL.....	Dienstleitungen
gem. ....	gemäß
GIB .....	Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen
ggf. ....	gegebenenfalls
GPK .....	Warengruppe Glas/Porzellan/Keramik
GVH.....	Großraum-Verkehr Hannover
i. A. ....	im Auftrag
IFH.....	Institut für Handelsforschung
IHK.....	Industrie- und Handelskammer
i. d. R. ....	in der Regel
i. e. S. ....	im engeren Sinne
inkl. ....	inklusive
insb. ....	insbesondere
i. S. d. ....	im Sinne des
i. S. v. ....	im Sinne von
Kap. ....	Kapitel

Kfz	.....	Kraftfahrzeug
LEP	.....	Landesentwicklungsplan
LEPro	.....	Landesentwicklungsprogramm
m	.....	Meter
m <sup>2</sup>	.....	Quadratmeter
max.	.....	maximal
Mio.	.....	Millionen
MIV	.....	motorisierter Individualverkehr
Mrd.	.....	Milliarden
niL	.....	städtebaulich nicht integrierte Lage
Nr.	.....	Nummer
NuG	.....	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
ÖV	.....	Öffentlicher Personenverkehr
o. g.	.....	oben genannte
OVG	.....	Oberverwaltungsgericht
PBS	.....	Warengruppe Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
Pkw	.....	Personenkraftwagen
rd.	.....	rund
ROG	.....	Raumordnungsgesetz
RROP	.....	Regionales Raumordnungsprogramm
S.	.....	Satz
s.	.....	siehe
SB (SB-Warenhaus)	.....	Selbstbedienung
siL	.....	sonstige städtebaulich integrierte Lage
sog.	.....	sogenannt
u. a.	.....	unter anderem
usw.	.....	und so weiter
u. U.	.....	unter Umständen
v. a.	.....	vor allem
VGH	.....	Verfassungsgerichtshof
vgl.	.....	vergleiche
VKF	.....	Verkaufsfläche
WZ	.....	Warengruppenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes
ZVB	.....	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	.....	zum Beispiel
z. T.	.....	zum Teil

## 1 Einführung und Ergebnisübersicht

Der Einzelhandel unterliegt seit Jahren einer deutlichen Dynamik. Dieser bundesweit zu verzeichnende Trend ist auch für den Einzelhandel in Springe 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 Unternehmenseite, der Entwicklung neuer Betriebstypen und vor allem den sich stetig verändernden Standortanforderungen.

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

Die Stadt Springe beabsichtigt, die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentren- und Einzelhandelsstruktur auf eine entsprechend tragfähige wie auch städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen, um die Leitfunktion des Einzelhandels und die Vitalität und Attraktivität der zentralen Versorgungsbereiche zu stabilisieren bzw. auszubauen. Zudem werden konkrete Entwicklungsziele auch für die Nahversorgung und Ergänzungsstandorte in Springe definiert. Nicht zuletzt soll durch die Gesamtkonzeption eine funktionierende wohnortnahe Grundversorgung gesichert und verbessert werden.

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

Im Einzelnen wird im Einzelhandelskonzept zunächst der aktuelle Zustand der Einzelhandelsstruktur in Springe für alle relevanten Standorte und für alle angebotenen Warengruppen beschrieben und bewertet. Ausgehend von der analytischen Darstellung der Angebots- und Nachfragesituation werden die zukünftigen absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale für alle Warengruppen aufgezeigt. Auf dieser Basis werden in diesem Einzelhandelskonzept übergeordnete, gesamtstädtische Entwicklungsziele zur Sicherung und zur Fortentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Springe empfohlen.

In Verbindung mit diesen Zielstellungen werden schließlich konkrete Empfehlungen zur gesamtstädtischen Zentren- und Standortstruktur des Einzelhandels in Springe entwickelt. Gleichzeitig wird zudem die Springer Liste zentrenrelevanter Sortimente (Sortimentsliste) aufgestellt. Wesentliches Ergebnis dieses Einzelhandelskonzepts sind nicht zuletzt die

sogenannten Ansiedlungsleitsätze in Form klar formulierter Entwicklungsempfehlungen, die insbesondere vorhabenspezifische Zulässigkeitsentscheidungen und rechtssichere bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten vorbereiten.

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Stadtentwicklung wurden alle wichtigen Zwischenschritte und Empfehlungen in einem begleitenden Arbeitskreis erörtert. Auf diese Weise wurde im Erarbeitungsprozess sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und auch die besonderen Belange der Händlerschaft in Springe Berücksichtigung finden.

Das kommunale Einzelhandelskonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag<sup>1</sup> eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die künftige Bauleitplanung und den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden. Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts ist deshalb u. a. der politische Beschluss dieses Konzepts.

---

<sup>1</sup> Im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.



## **2 Rechtliche Rahmenvorgaben**

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

### **2.1 Rechtliche Einordnung eines Einzelhandelskonzepts**

Die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur ist Aufgabe der kommunalen Bauleitplanung. Durch das Bau- und Planungsrecht ist die Kommune mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtisch orientierter Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Bauleitplanung und Beratung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürger und Besucher interessantesten Nutzungsmix der Innenstadt, in Nebenzentren und an Nahversorgungs- und Ergänzungsstandorten dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels Bauleitplanung bedarf einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. Da die Steuerung im Einzelfall auch eine Untersagung oder eine Einschränkung von Vorhaben bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt. Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen unter Berücksichtigung raumordnerischer Vorgaben stets städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) gehört.

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Einzelhandelskonzept sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die dazu ergangene Rechtsprechung sowie das Landesraumentwicklungsprogramm von Niedersachsen.

Der Bundesgesetzgeber hat mit der Novelle des BauGB zu Beginn des Jahres 2007 den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung weiter gestärkt. Nachdem sie bereits als Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie nach § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar. In der aktuellen BauGB- und BauNVO-Novelle wurden die möglichen Darstellungen des Flächennutzungsplans in § 5 Abs. 2 Nr. 2d BauGB um zentrale Versorgungsbereiche ergänzt.

### **2.2 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien**

Die Innenstädte, die städtischen Nebenzentren und Nahversorgungszentren sind als Ausprägung zentraler Versorgungsbereiche städtebaurechtliches Schutzgut im Sinne des

BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus den neuerlich geänderten bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Die räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Springe bilden die essentielle Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

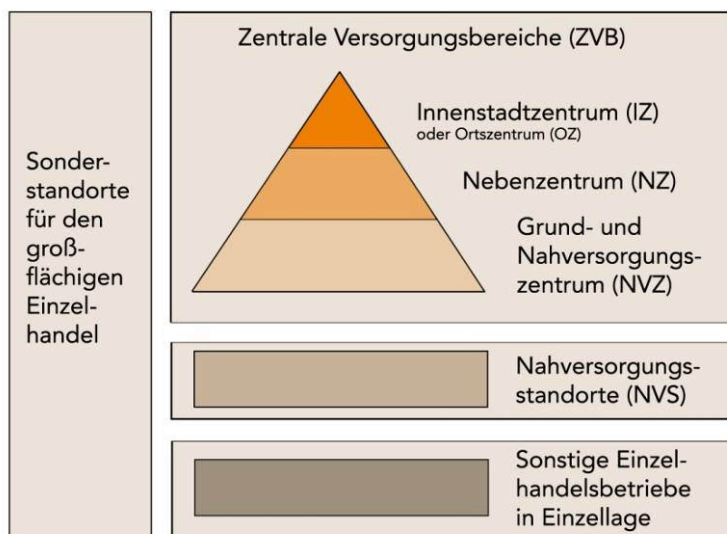
## **Wesentliche Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung**

Der Begriff der zentralen Versorgungsbereiche ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich ergänzend verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Durch die Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB. Durch die aktuelle Novelle des BauGB und der BauNVO wurde zudem in § 5 Abs. 2 Nr. 2d BauGB die Möglichkeit geschaffen die zentralen Versorgungsbereiche im Flächennutzungsplan darzustellen.

## **Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche**

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

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



Quelle: Eigene Darstellung.

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandelskonzepten)
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann (vgl. Begründungen des Gesetzgebers zu § 34 Abs. 3 BauGB und BMVBS 2004: S. 54).

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt (vgl. BVerwG Urteil vom 11. Oktober 2007 – AZ 4 C 7.07).

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist, dass der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und auf Grund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage ist, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung – zu erfüllen (vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ 4 B 50.06).

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt (vgl. BVerwG Urteil vom 11. Oktober 2007 – AZ 4 C 7.07).

**Tabelle 1: Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)**

Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ räumlich abgrenzbarer Bereich,</li> <li>▪ der nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich übernimmt,</li> <li>▪ eine integrierte Lage aufweist und durch vorhandene Einzelhandelsnutzung – häufig ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebot – geprägt ist.</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung.

Neben der Beurteilung, ob zentrale Versorgungsbereiche sich aus den tatsächlichen Verhältnissen ableiten lassen, spielt die planerische Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen eine zunehmende Rolle. Die Rechtsprechung hat der Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen in der jüngeren Vergangenheit Grenzen gesetzt. Der verlautbarte Wille des Rates allein, einen konkret bestimmten räumlichen Bereich zu einem zentralen Versorgungsbereich entwickeln zu wollen, reicht nicht aus, um die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2a BauGB zum Schutz der Entwicklung dieses Bereichs zu rechtfertigen. Der Plangeber muss in diesem Zusammenhang hinreichend belegen, dass in dem dafür vorgesehenen Raum die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs in absehbarer Zeit über die theoretische Möglichkeit hinaus wahrscheinlich ist, beziehungsweise durch Einsatz des planungsrechtlichen Instrumentariums realisierbar erscheint (vgl. OVG Urteil vom 15. Februar 2012 – AZ 10 D 32/11.NE). Hierbei ist anzumerken, dass die dargelegte Rechtsprechung auf die Entwicklung von Grund- bzw. Nahversorgungszentren Bezug nimmt.

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern (vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007, Bundesdrucksache 16/2496: S. 10).

### **Abgrenzungskriterien zentraler Versorgungsbereiche**

Ist die Definition und hierarchische Struktur von zentralen Versorgungsbereichen durch die erläuterte Rechtsprechung hinreichend gegeben, fehlen allgemein gültige Kriterien für eine räumliche Abgrenzung. Insbesondere für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen von Einzelhandelskonzepten sind diese unabdingbar, um eine transparente Vorgehensweise zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist der konkrete Bezugsraum

für die vom Gesetzgeber vorgesehene Schutzfunktion zu berücksichtigen. Wird im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB auf die faktischen (tatsächlichen) Gegebenheiten abgestellt, ist hiervon abweichend bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen eines Einzelhandelskonzepts auch der Erhalt und die **Entwicklung** (i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a sowie § 11 Abs. 3 BauNVO) solcher zu betrachten.

Im Rahmen der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer gewissen erforderlichen Nutzungsmischung und -dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche zugrunde gelegt:

**Tabelle 2: Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)**

Aspekte des Einzelhandels:
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,</li> <li>▪ aktuelle und/ oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional).</li> </ul>
Sonstige Aspekte:
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.),</li> <li>▪ städtebauliche Gestaltung und Dichte, stadthistorische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums,</li> <li>▪ integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets,</li> <li>▪ verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen,</li> <li>▪ ggf. Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung.</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung.

In diesem Einzelhandelskonzept werden Stärken und Schwächen der Einkaufsstandorte ergänzend untersucht. Zur Darstellung der Gesamtattraktivität der zentralen Versorgungsbereiche werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche Missstände in Zentren erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG Münster bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG, Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007).

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs *a/s Ganzem* beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren und Nutzungsbrüche näher untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können.<sup>3</sup>

Grundsätzlich sollte die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs parzellenscharf vorgenommen werden, um der Anforderung späterer Bauleitplanverfahren an eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit gerecht zu werden. Von einer parzellenscharfen Abgrenzung sollte in begründeten Einzelfällen abgewichen werden, etwa wenn

- kartografische Parzellenstrukturen nicht (mehr) mit realen Grundstücksnutzungen übereinstimmen (insofern ist neben der Parzellenstruktur auch die Baulichkeit vor Ort zugrunde zu legen),
- in einem Bereich homogener Grundstückszuschnitte bestimmte einzelne Grundstücke den Rahmen sprengen, also etwa gegenüber der Mehrzahl der anderen besonders tief geschnitten sind, und daher nur in Teilen zum zentralen Versorgungsbereich hinzugefügt werden sollten,
- oder wenn potentielle, empfohlene Entwicklungsflächen nur angeschnitten werden.

## 2.3 Landesrechtliche und regionalplanerische Rahmenvorgaben

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

### Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

Im Landes-Raumordnungsprogramm von Niedersachsen sind die im Folgenden zusammenfassend dargestellten Ziele und Grundsätze zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben formuliert, die bei der Erstellung des Einzelhandelskonzepts für Springe Beachtung finden müssen:

---

<sup>3</sup> Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

## 2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels

02 Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 10 entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen).

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

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

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

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

Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabensumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.

Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten.

Periodische Sortimente sind Sortimente mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus, insbesondere Nahrungs-/Genussmittel und Drogeriewaren. Aperiodische Sortimente sind Sortimente mit mittel- bis langfristigem Beschaffungsrhythmus, zum Beispiel Bekleidung, Unterhaltungselektronik, Haushaltswaren oder Möbel.

Die Träger der Regionalplanung können in den Regionalen Raumordnungsprogrammen im Einzelfall Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte mit aperiodischem Kernsortiment außerhalb des kongruenten Zentralen Ortes in einem benachbarten Mittel- oder Grundzentrum festlegen. Voraussetzung ist, dass den Grundsätzen und Zielen zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen in gleicher Weise entsprochen wird wie bei einer Lage innerhalb des kongruenten Zentralen Ortes.

- 04 Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).
- 05 Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist; Satz 2 bleibt unberührt.
- 06 Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig,
- wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m<sup>2</sup> beträgt oder
  - wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.
- 07 Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen (Abstimmungsgebot). Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden. Zur Verbesserung der Versorgungsstrukturen in Grenzübereichern soll eine grenzüberschreitende Abstimmung unter Berücksichtigung der Erreichbarkeiten und gewachsener Strukturen erfolgen.



08 *Neue Einzelhandelsgroßprojekte 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 (Beeinträchtungsverbot).*

10 *Abweichend von Ziffer 02 Satz 1 sowie den Ziffern 03 bis 05 sind neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente auf mind. 90 vom Hundert der Verkaufsfläche periodische Sortimente sind, auch zulässig, wenn*

- *sie an Standorten errichtet werden, die im Regionalen Raumordnungsprogramm als Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung festgelegt sind,*
- *sie den Anforderungen der Ziffern 07 (Abstimmungsgebot) und 08 (Beeinträchtungsverbot) entsprechen,*
- *sie im räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Ortskern oder mit Wohnbebauung liegen und*
- *ihr jeweiliges Einzugsgebiet den zu versorgenden Bereich im Sinne des Satzes 4 nicht überschreitet.*

*Die Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung dürfen die Funktion und Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte nicht beeinträchtigen und sind im Benehmen mit der jeweiligen Gemeinde- oder Samtgemeinde festzulegen. Sie sollen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Das Regionale Raumordnungsprogramm muss für jeden dieser Standorte einen zu versorgenden Bereich festlegen.*

(Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017, S. 14 - 17)

## **Regionales Raumordnungsprogramm Region Hannover 2016**

Die im Regionalen Raumordnungsprogramm Region Hannover 2005 festgelegten Rahmenbedingungen, welche an die im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen dargelegten Ziele und Grundsätze zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben (Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Abstimmungsgebot und Beeinträchtungsverbot) anzupassen sind, sind im Regionalen Raumordnungsprogramm 2016, das am 10.08.2017 in Kraft getreten ist, konkretisiert und angepasst worden.

Das Regionale Raumordnungsprogramm Region Hannover 2016 legt für die Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels folgende Rahmenbedingungen fest:

### **2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels**

01 *Die Versorgungsfunktion der Zentralen Orte soll in allen Teilen der Region Hannover gesichert und gestärkt werden.*

02 Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 BauNVO einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren.

03 Mehrere selbständige Einzelhandelsbetriebe sind bei einer räumlichen Konzentration als Agglomeration anzusehen und damit als großflächiger Einzelhandelsbetrieb bzw. als Einkaufszentrum zu behandeln, sofern raumordnerische Wirkungen wie bei einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. Einkaufszentrum zu erwarten sind.

04 Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orten und der integrierten Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung dürfen durch Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).

05 Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb der in der beschreibenden Darstellung in Abschnitt 2.2 Ziffer 02, 04 und 06 festgelegten „zentralen Siedlungsgebiete“ der Zentralen Orte zulässig (Konzentrationsgebot).

06 Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevantem Kernsortiment sind nur zulässig in den

- in der zeichnerischen Darstellung festgelegten „Versorgungskernen“.

Einzelhandelsgroßprojekte mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sind außerhalb der Versorgungskerne auch zulässig an städtebaulich integrierten Standorten (Stadtteil- und Ortsteilzentrum) im zentralen Siedlungsgebiet.

07 Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment sind nur zulässig in den in der zeichnerischen Darstellung festgelegten

- „Versorgungskernen“ und
- „regional bedeutsamen Fachmarktstandorten“ des „zentralen Siedlungsgebietes“, wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m<sup>2</sup> beträgt,

sowie

- ausnahmsweise an alternativen Standorten innerhalb des „zentralen Siedlungsgebietes“, wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m<sup>2</sup> beträgt.

Der Ausnahmefall, dass von der Zuordnung zu den „Versorgungskernen“ und den „regional bedeutsamen Fachmarktstandorten“ abgewichen werden kann, ist dann gegeben,

- wenn dort keine ausreichenden Ansiedlungsmöglichkeiten bestehen oder

- auf der Grundlage eines kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts eine abweichende Standortentscheidung begründbar ist und gleichzeitig die sonstigen Plansätze des Abschnitts 2.3 eingehalten werden.

08 entfällt

09 Bei regional bedeutsamen Einzelhandelsvorhaben soll eine intensive Abstimmung mit den benachbarten Trägern der Regionalplanung und den Partnern des „Netzwerkes Erweiterter Wirtschaftsraum Hannover“ erfolgen. Diesbezüglich sind die Ergebnisse des „Konsensprojektes großflächiger Einzelhandel im Erweiterten Wirtschaftsraum Hannover“ zu berücksichtigen.

10 Bestehende Bebauungspläne sollen an die geltende Fassung des § 11 Abs. 3 BauNVO angepasst werden. Baurechte für Einzelhandel in Gewerbe- und Industriegebieten sollen auch unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit möglichst ausgeschlossen werden.

11 Die Städte und Gemeinden sollen für ihr Gebiet – als weitere Grundlage der gemeindlichen Entscheidungen zur Einzelhandelsentwicklung – Einzelhandelskonzepte aufstellen. Diese sind bei raumordnerischen Beurteilungen zu berücksichtigen.

(Regionales Raumordnungsprogramm Region Hannover 2016, S.19 - 21)

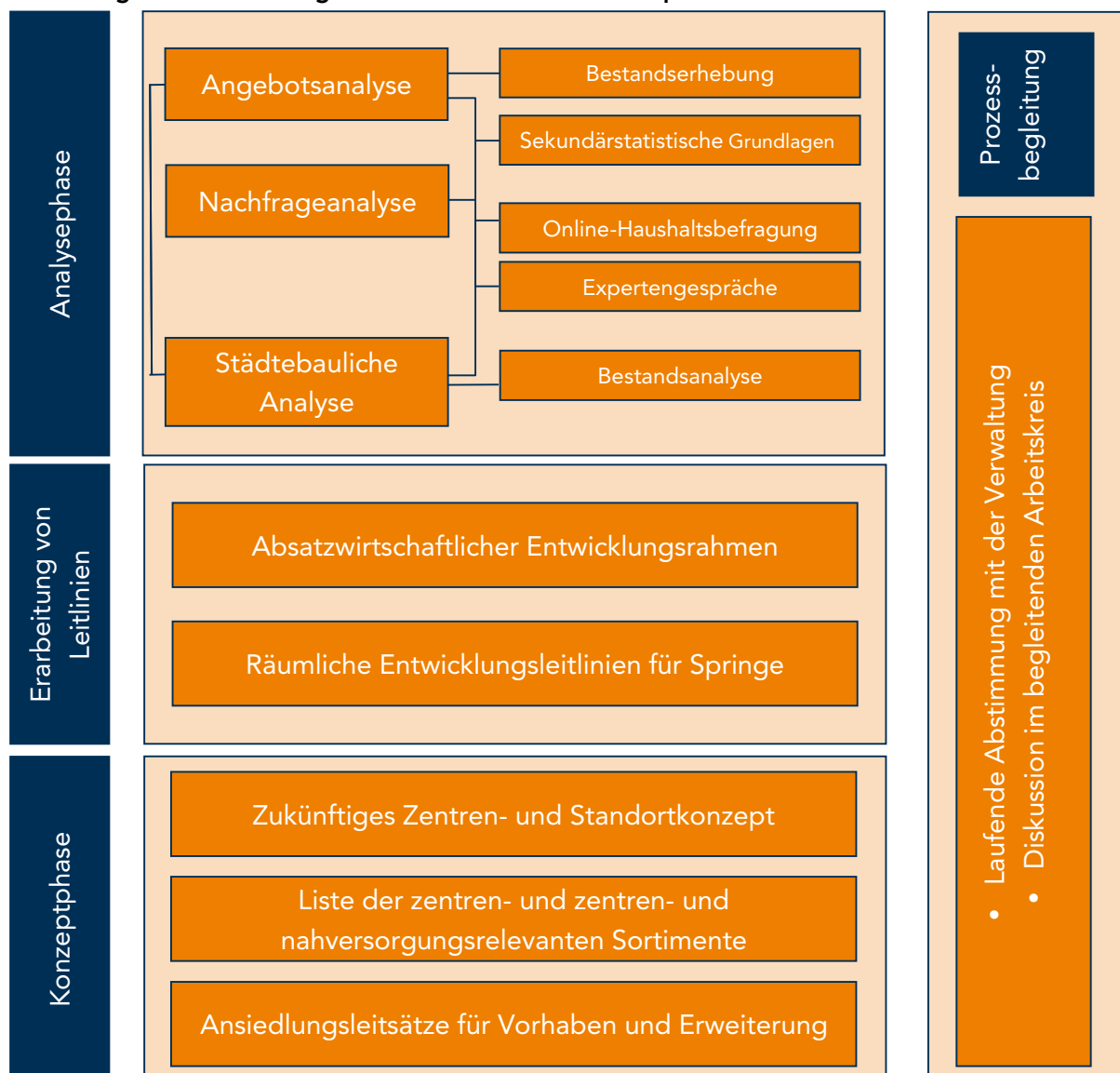
Die räumlich-funktionalen Zielstellungen und Konzeptbausteine des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Springe berücksichtigen die aufgeführten landes- und regionalplanerischen Regelungen.

### 3 Methodik

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

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

Abbildung 2: Erarbeitungsschritte Einzelhandelskonzept



Quelle: Eigene Darstellung.

### Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe

Die Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe ist für die Stadt Springe 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 Einzelhandels- oder ladenähnliche Dienstleistungsnutzung erkennbar war – als wichtiger Indikator der Einzelhandelsstruktur und städtebaulicher Implikationen in zentralen Bereichen aufgenommen worden.<sup>4</sup> Nicht aufgenommen sind Großhandelsbetriebe, da diese keine Waren an Endverbraucher verkaufen und damit keine Einzelhandelsbetriebe im funktionellen Sinne darstellen.<sup>5</sup>

**Tabelle 3: Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine**

	Datengrundlage	Zeitraum	Methode	Inhalt
Bestands-erhebung	Erhebung durch Stadt + Handel	Mai 2015	flächendeckende Vollerhebung	Standortdaten Sortimentspezifische Erfassung der Verkaufsflächen aller Einzelhandelsbetriebe städtebauliche Analyse/ zentrenergänzende Funktionen/ Leerstände (im ZVB)

Quelle: Eigene Darstellung.

Zur Ermittlung der Verkaufsflächen sind Betriebsbegehungen durchgeführt worden; die Gesamtverkaufsfläche (VKF) ist differenziert nach innen und außen liegender VKF ermittelt worden. Dabei sind – sofern nicht ausdrücklich untersagt – die Verkaufsflächen eigenständig vermessen oder durch persönliche Befragung des Personals ermittelt worden. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts (vgl. BVerwG Urteil vom 24.11.2005 – AZ 4 C 10.04) vom November 2005 findet dabei Anwendung. Persönlich erfragte Verkaufsflächen wurden grundsätzlich auch auf ihre Plausibilität hin überprüft und ggf. modifiziert. Eine Schätzung von Verkaufsflächen ist nur im Ausnahmefall vorgenommen worden und entsprechend kenntlich gemacht, wenn etwa trotz mehrmaliger Zugangsversuche zu einem Ladengeschäft eine Messung oder Befragung nicht möglich war (z. B. bei Ladenleerständen aufgrund von Betriebsaufgaben).

<sup>4</sup> Die im Zusammenhang mit der Bestandserhebung ermittelten Grundflächen leerstehender Ladenlokale sind kein Bestandteil der im Bericht ausgewiesenen Verkaufsflächensummen.

<sup>5</sup> Vgl. Internetauftritt IFH Handelswissen, Stichworte „Einzelhandel“ und „Großhandel“.

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

Im Zuge der Bestandserhebung wurden zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen Nutzungen mit zentrenergänzender Funktion (bspw. Bankfiliale, Friseur, Verwaltungseinrichtung) nach ihrer Art und ihrem Standort erfasst.

## **Bestandsanalyse Städtebau**

Für das Innenstadtzentrum, das Stadtteilzentrum, die Nahversorgungszentren sowie den bedeutsamen weiteren Standortbereichen erfolgte eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen orientierte städtebauliche Analyse. Stärken und Schwächen sämtlicher relevanter Einkaufsstandorte werden dabei herausgestellt. Ein wesentlicher Aspekt ist angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs. Eine solche städtebaulich-funktional hergeleitete Abgrenzung ist die Basis der Springer Sortimentsliste und der zukünftigen räumlichen Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen.

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

## **Online-Haushaltsbefragung**

Um Daten zum Versorgungs- bzw. Einkaufsverhalten der Springer Bevölkerung zu ermitteln und Rückschlüsse auf Angebotslücken zu ziehen ist im Juni 2015 eine Online-Haushaltsbefragung durchgeführt worden an der sich insgesamt 251 Springer Haushalte beteiligt haben. Durch die Haushaltsbefragung wurden zudem Einschätzungen bzw. Meinungsbilder zum Einzelhandelsstandort sowie Veränderungen bei der Wahl der Einkaufsorte gewonnen.

## **Expertengespräche**

Zur Einbindung spezieller örtlicher und regionaler Expertise sind ergänzend verschiedene Expertengespräche zur Einzelhandelssituation bzw. -entwicklung in Springe durchgeführt worden. Nachstehende Gesprächsteilnehmer sind in Abstimmung mit der Stadt Springe ausgewählt worden:

- **Hans-Hermann Buhr**, IHK Hannover
- **Arne Decker**, Handelsverband Hannover (Referent Standort- und Verkehrspolitik)
- **Susanne Borchert**, Region Hannover
- **Erhardt Bormann**, Werbe- und Informationsring für Springe e.V. (WIR) (Herren.Mode.Bormann; ehemals 1. Vorsitzender des WIR und Mitglied im AK Innenstadt)

- **Christian Hagemann**, Werbegemeinschaft Eldagsen (1. Vorsitzender Werbegemeinschaft Eldagsen e.V.; Hagemann Uhren Optik)

Gesprächsinhalte waren vor allem aktuelle Herausforderungen für die Einzelhandelsentwicklung in Springe, insbesondere

- eine Einschätzung der Stärken und Schwächen der Stadt Springe als Einzelhandelsstandort sowie der Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandel in Springe,
- eine Bewertung aktueller Entwicklungen im Innenstadtzentrum Springe (Passantenfrequenzen, Ladenmieten, Leerstände, Flächenproduktivitäten, Auswirkungen durch den Online-Handel, Aktivitäten zur Attraktivitätssteigerung) sowie im Bereich der Nahversorgung sowie
- eine Einschätzung des Standortgefüges und der Zentrenhierarchie in Springe und der wesentlichen Konkurrenzstandorte des Springer Innenstadtzentrums.

### **Prozessbegleitung durch einen Arbeitskreis**

Neben den laufenden Abstimmungsgesprächen zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung wurde ein prozessbegleitender Arbeitskreis während der Erstellungsphase des Einzelhandelskonzepts eingerichtet. Diese enge Einbindung relevanter Akteure hat gewährleistet, dass alle notwendigen Informationen in das Einzelhandelskonzept einfließen und sämtliche Zwischenschritte mit einem breit besetzten Gremium diskutiert wurden. Insgesamt tagte der begleitende Arbeitskreis zwei Mal. Anwesende waren u.a. Vertreter der Verwaltung der Stadt Springe, des Handelsverbands Hannover, der Industrie- und Handelskammer Hannover sowie des Werbe- und Informationsrings Springe e.V. (WIR Springe).

## **4 Markt- und Standortanalyse**

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

### **4.1 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen**

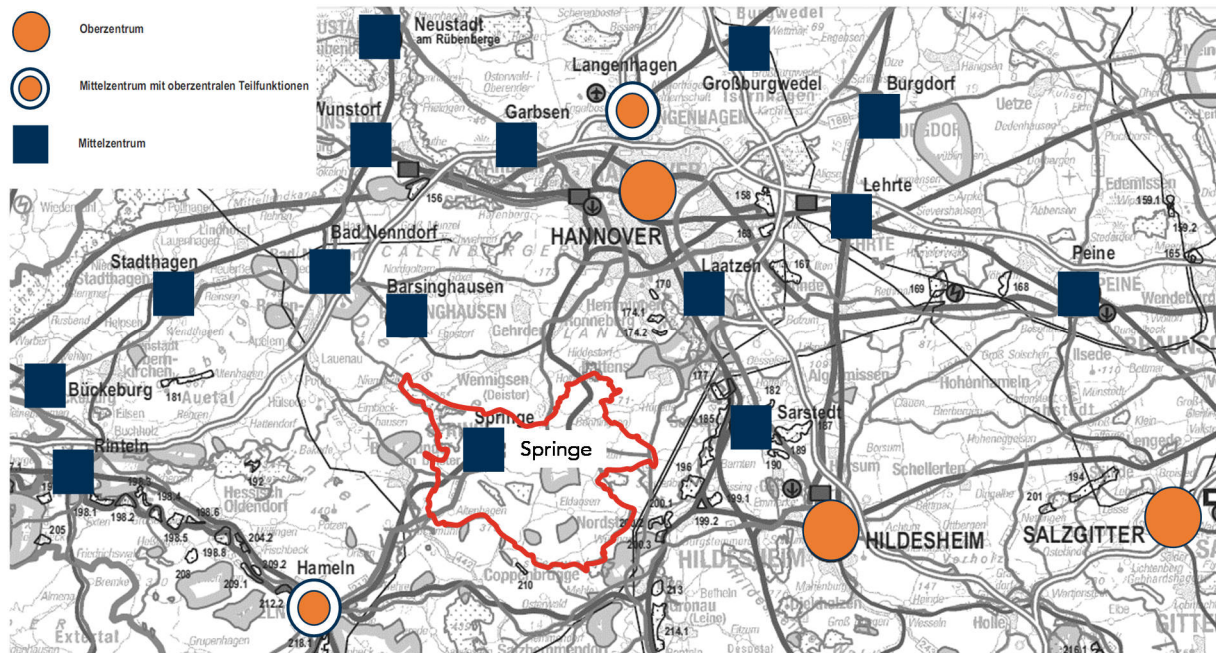
Relevante Standortfaktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur werden nachfolgend vorgestellt. Weitere angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen und Entwicklungstrends, wie etwa die Bevölkerungsprognose und die Entwicklung der Kaufkraftgrößen, werden in Kap. 5.1 näher erläutert.

#### **Lage, Siedlungsstruktur und Einwohnerverteilung**

Das Mittelzentrum Springe mit rd. 29.340 Einwohnern liegt südwestlich der niedersächsischen Landeshauptstadt Hannover und ist umgeben von den Mittelzentren Laatzen, Sarstedt, Rinteln, Bückeburg, Stadthagen, Bad Nenndorf, Wunstorf, Barsinghausen und Garbsen. Der südwestlich von Springe gelegene Stadt Hameln sowie die nordöstlich gelegene Stadt Langenhagen kommt die zentralörtliche Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums mit Teilfunktionen eines Oberzentrums zu. Die nächstgelegenen Oberzentren sind die Städte Hannover (rd. 28 km) und Hildesheim (rd. 32 km). Die Stadt Springe ist in einem vergleichsweise gering verdichteten Umfeld gelegen.



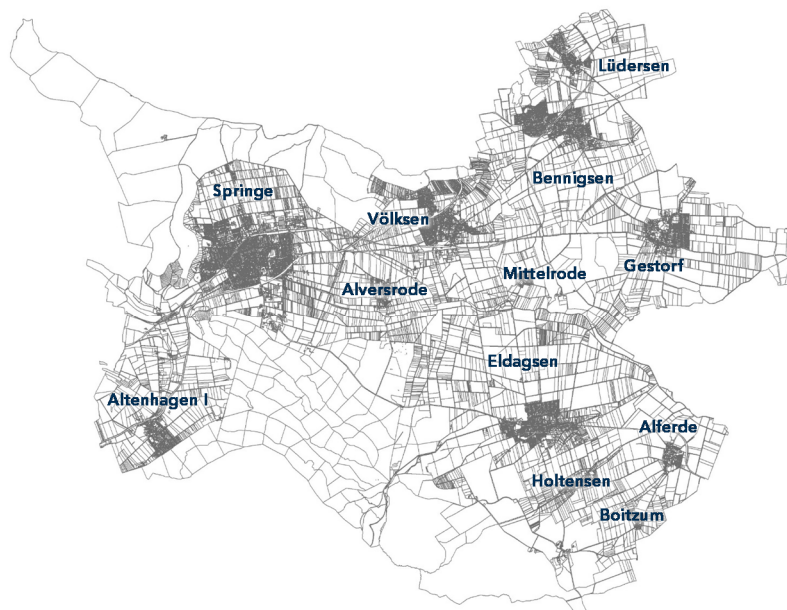
Abbildung 3: Lage Springe in der Region



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis LROP Niedersachsen 2012.

Die Stadt Springe setzt sich aus insgesamt 12 Stadtteilen zusammen, die aufgrund früherer Eigenständigkeit z.T. über eine sehr ausgeprägte eigene Identität verfügen (Bsp. Stadt Eldagsen). Im Kernort Springe, der den dominanten Siedlungsschwerpunkt im Siedlungsgeflecht darstellt, wohnen mit rd. 12.680 Einwohnern rd. 43 % der Gesamtbevölkerung. Ein weiterer, jedoch deutlich abgesetzter Siedlungsschwerpunkt ist im Stadtteil Bennigsen auszumachen, wo mit rd. 3.980 Einwohnern rd. 12 % der Gesamtbevölkerung wohnen. Ähnliche Bevölkerungsanteile entfallen auf den Stadtteil Völksen mit rd. 3.370 Einwohnern und den Stadtteil Eldagsen mit rd. 3.290 Einwohnern (jeweils rd. 11 %). Das übrige Stadtgebiet um den Hauptsiedlungsbereich Springe und den drei weiteren Siedlungsschwerpunkten ist nur dünn besiedelt und weist lediglich kleinere Siedlungsbereiche auf (vgl. nachfolgende Abbildung).

Abbildung 4: Siedlungsstruktur Stadt Springe



Stadtteil	Einwohner
Alferde	510
Altenhagen I	1.230
Alversrode	490
Bennisgen	3.980
Boitzum	180
Gestorf	1.770
Holtensen	420
Lüdersen	990
Mittelrode	300
Springe	12.680
Stadt Eldagsen	3.230
Völksen	3.360
<b>Gesamt</b>	<b>29.090</b>

Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Springe; Einwohnerdaten Stadt Springe; Stand: 01.10.2015; Einwohnerzahlen gerundet.

## Verkehrsinfrastruktur

Die Stadt Springe verfügt über keinen eigenen Autobahnanschluss. Die nächstgelegenen Bundesautobahnen A 2 (Anschlussstelle Lauenau) und A 7 (Anschlussstelle Laatzen) sind innerhalb von rd. 30 Fahrminuten erreichbar und binden Springe an das überregionale Fernverkehrsnetz an. Über die Bundesstraßen B 217, B 442 und B 1 sowie weitere Landstraßen (u.a. L 422, L 460, L 461) besteht zudem eine gute interkommunale Verbindung zu den umliegenden Städten und Ortschaften. So ist das Oberzentrum Hannover über die B 217 in rd. 35 Fahrminuten, das nächstgelegene Mittelzentrum Hameln in rd. 25 Fahrminuten erreichbar. Hildesheim als weiteres Oberzentrum im unmittelbaren Umfeld von Springe ist über die L 460 in rd. 30 Fahrminuten erreichbar.

Über die S-Bahnhöfe in Springe, Völksen und Bennisgen ist die Stadt an das Streckennetz der Deutschen Bahn angeschlossen. Es besteht eine leistungsfähige Verbindung in Richtung Hannover und Paderborn. Zudem ist die Stadt Springe eingebunden in den Verkehrsverbund Großraum-Verkehr Hannover (GVH), welcher neben örtlichen Buslinien auch Verbindungen in die nahe gelegenen Städte und Gemeinden anbietet.

## 4.2 Angebotsanalyse

In der Stadt Springe waren zum Zeitpunkt der Erhebung im Mai 2015 insgesamt 171 Einzelhandelsbetriebe ansässig, welche über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 45.660 m<sup>2</sup> verfügen (vgl. nachfolgende Abbildung).

**Tabelle 4: Einzelhandelsbestand in Springe**

	Einzelhandelskonzept 2016
	Erhebung Stadt + Handel
Anzahl der Betriebe*	171
Gesamtverkaufsfläche (VKF) in m <sup>2</sup>	rd. 45.660
Gesamtverkaufsfläche je Einwohner (in m <sup>2</sup> )	rd. 1,6
Anzahl Leerstände**	31

Quellen: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2015; VKF-Angaben gerundet; \*ohne Leerstand; \*\*Leerstände nur in den perspektivischen ZVB erhoben.

Die Betrachtung der Verkaufsflächenausstattung je Einwohner verdeutlicht, dass auf jeden Einwohner Springes aktuell rd. 1,6 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entfallen. Die Stadt Springe liegt damit über dem Bundesdurchschnitt, der bei einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 1,46 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner liegt. Im Vergleich zu anderen Mittelzentren, in denen die Verkaufsfläche je Einwohner vielfach über 2,0 m<sup>2</sup> je Einwohner liegt, weist die Stadt Springe eine eher unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung auf.

In der nachfolgenden Tabelle ist die Einzelhandelsstruktur der Stadt Springe nach städtebaulichen Lagebereichen untergliedert. Mit 86 Betrieben bzw. einem gesamtstädtischen Anteil von rd. 50 % ist die Mehrzahl der Einzelhandelsbetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen von Springe vorzufinden. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind 13 Betriebe (rd. 8 %) am Standortbereich Osttangente, 56 Betriebe (rd. 33 %) in städtebaulich integrierter Lage<sup>6</sup> und weitere 16 Betriebe (rd. 9 %) in städtebaulich nicht integrierter<sup>7</sup> (niL) Lage verortet.

<sup>6</sup> Als städtebaulich integrierte Lage werden diejenigen Siedlungsbereiche bezeichnet, die überwiegend in Wohnbereiche eingebettet sind. Die bauliche Dichte sowie die Dichte der Einzelhandelsnutzungen und sonstigen Funktionen reichen in dieser Lage nicht aus, diese Lage als zentralen Versorgungsbereich einzuordnen.

<sup>7</sup> Städtebaulich nicht integrierte Lagen unterscheiden sich von den 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. I. d. R. trifft die Bezeichnung auf Einzelhandelsstandorte in Industrie- oder Gewerbegebieten sowie im Außenbereich zu.

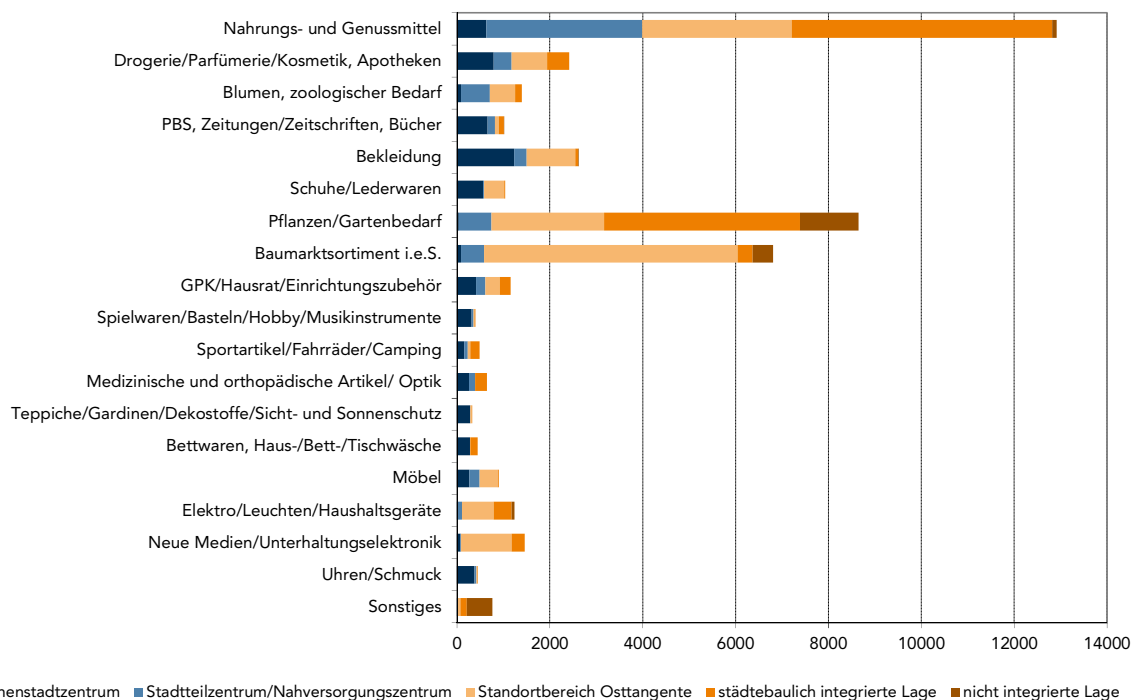
**Tabelle 5: Einzelhandelsbestand in Springe nach städtebaulichen Lagebereichen**

	Zentrale Versorgungsbereiche	Standortbereich Osttangente	Städtebaulich integrierte Lage	Städtebaulich nicht integrierte Lage
<b>Anzahl Einzelhandelsbetriebe*</b> (gesamt: 171)	86	13	56	16
<b>Anteil</b>	rd. 50 %	rd. 8 %	rd. 33 %	rd. 9 %
<b>Verkaufsfläche* (in m<sup>2</sup>)</b> (gesamt: 45.660)	rd. 13.870	rd. 16.610	rd. 12.760	rd. 2.420
<b>Anteil</b>	rd. 30 %	rd. 36 %	rd. 28 %	rd. 6 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2015; VKF-Angaben auf 10 m<sup>2</sup> gerundet; \*ohne Leerstand; ZVB-Abgrenzung gemäß Zielperspektive.

Bei Betrachtung der teilräumlichen Differenzierung des Verkaufsflächenbestandes wird deutlich, dass neben den zentralen Versorgungsbereichen auch der Standortbereich Osttangente (rd. 36 %) und die städtebaulich integrierten Lagen (rd. 28 %) einen gewichtigen Anteil an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche einnehmen. Dies ist u.a. darin begründet, dass am Standortbereich Osttangente vor allem großflächige Angebotsformen (u.a. hagebaumarkt, E-Center, expert) vorzufinden sind. In den städtebaulich integrierten Lagen wird das Angebot insbesondere durch die Lebensmittelmärkte geprägt, welche einen wichtigen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung leisten.

**Abbildung 5: Einzelhandelsbestand (in m<sup>2</sup> VKF) nach Warengruppen und Lagebereichen**



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2015; VKF-Angaben gerundet; ZVB-Abgrenzung gemäß Zielperspektive.

In den klassischen zentrenrelevanten Sortimenten, bspw. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren oder Glas, Porzellan, Keramik (GPK)/Hausrat/Einrichtungszubehör ist sowohl absolut als auch relativ betrachtet ein hoher Anteil der Verkaufsfläche in den zentralen Versorgungsbereichen verortet.

Außerhalb der Zentrenstruktur verfügt der Standortbereich Osttangente über ein deutliches Standortgewicht. Der Ergänzungsstandort ist durch Fachmarkt-Konzepte mit vornehmlich zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Bekleidung und Neue Medien/Unterhaltungselektronik) geprägt. Daraus resultieren intensive Wettbewerbsverflechtungen insbesondere zwischen dem Innenstadtzentrum und den Standortbereich Osttangente, die sich aus der räumlichen Nähe sowie der Angebots- bzw. Sortimentsausprägung der Standortbereiche ergeben.

In den nicht integrierten Standortbereichen jenseits der Wohngebiete werden im Wesentlichen nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente wie Baumarktsortimente i.e.S. und Pflanzen/Gartenbedarf angeboten.

### 4.3 Nachfrageanalyse

Neben den angebotsseitigen Rahmenbedingungen sind auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird in der vorliegenden Untersuchung auf primärstatistisch erhobene Werte aus der Haushaltsbefragung sowie auf sekundärstatistische Rahmendaten der IFH RETAIL CONSULTANTS GmbH (IFH) zurückgegriffen.

#### Einzelhandelsrelevante Kaufkraft, Kaufkraftbindung und Zentralität

Springe verfügt gemäß IFH über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von rd. 168,6 Mio. € pro Jahr. Für einen bundesweiten Vergleich wird die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer herangezogen. Bei einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer von rd. 101,2 liegt das Kaufkraftniveau der Bevölkerung leicht über den bundesdeutschen Durchschnitt von 100.

Die Kaufkraftbindung beschreibt den Anteil der örtlichen Kaufkraft, die in Springe durch den örtlichen Einzelhandel abgeschöpft werden kann. Der Kaufkraftabfluss stellt umgekehrt den Kaufkraftanteil der Springer Bevölkerung dar, der von anderen Einzelhandelsstandorten (z. B. Nachbarstädten) oder dem Versandhandel/Onlinehandel gebunden wird. Beide Größen lassen wichtige Aussagen zur Attraktivität des Einzelhandelsstandorts Springe zu.

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze<sup>8</sup> im Springer Einzelhandel basiert auf allgemeinen und für Springe spezifizierten angebots- wie nachfrageseitigen Eingangsparametern:

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung werden die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen sowie spezifische Kennwerte einzelner Anbieter zugrunde gelegt: Das 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 Springe) eine Schätzung des Umsatzes im Springer 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 (z.B. Innenstadtzentrum, Stadtteilzentrum, Gewerbegebiet, Streulage etc.).

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rd. 152,3 Mio. € brutto je Jahr ermitteln. Rd. 60 % dieses Umsatzes wird durch die überwiegend kurzfristigen Bedarfsgüter erzielt, dabei vor allem in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (vgl.

<sup>8</sup> Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

nachfolgende Tabelle). Ein Großteil des Umsatzes aus den mittelfristigen Bedarfsgütern, welche rd. 24 % des Gesamtumsatzes ausmachen, generiert sich aus der Warengruppe Bekleidung (rd. 8 %) und Baumarktsortimente i.e.S. (rd. 7 %). Auf die langfristigen Bedarfsgüter entfallen rd. 16 % des Gesamtumsatzes. Gemessen an der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft ergibt sich gesamtstädtisch eine Zentralität von rd. 90 %.<sup>9</sup> Die ermittelte Einzelhandelszentralität ist angesichts der zentralörtlichen Funktion der Stadt als unterdurchschnittlich zu bewerten. Sie ist u.a. auf das ausgeprägte Wettbewerbsumfeld (u.a. Hannover, Hildesheim und Hameln) zurückzuführen.

---

<sup>9</sup> Die Zentralität gibt das Verhältnis des örtlichen Umsatzes zur örtlichen Kaufkraft wieder. Bei einer Zentralität von über 100 % ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 100 % ist im Saldo von Nachfrageabflüssen auszugehen.

**Tabelle 6: Relevante Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte**

Warengruppen	Verkaufs- fläche (m <sup>2</sup> )	Brutto- Jahres- umsatz (Mio. €)	Kaufkraft (Mio. €)	Zentralität (in %)
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	12.920	71,0	67,9	105
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	2.430	11,6	10,6	110
Blumen, zoologischer Bedarf	1.400	3,1	3,4	91
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	1.010	5,1	5,5	92
<b>kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>17.760</b>	<b>90,8</b>	<b>87,3</b>	<b>104</b>
Bekleidung	3.020	11,9	16,1	74
Schuhe/Lederwaren	1.050	3,6	4,3	84
Pflanzen/Gartenbedarf	8.650	3,5	2,5	137
Baumarktsortiment i. e. S.	6.800	11,4	14,0	81
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	1,170	2,0	2,1	97
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	400	2,2	3,7	59
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	500	1,5	3,1	49
<b>mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>21.590</b>	<b>36,0</b>	<b>45,7</b>	<b>79</b>
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	650	2,3	2,4	97
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	330	0,9	1,9	47
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	450	1,0	1,8	54
Möbel	900	2,1	9,0	23
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	1.240	4,4	4,9	90
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	1.520	11,1	12,3	90
Uhren/Schmuck	460	2,2	2,3	98
Sonstiges*	760	1,5	1,0	147
<b>langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>6.310</b>	<b>25,5</b>	<b>35,6</b>	<b>72</b>
<b>Gesamt</b>	<b>45.660</b>	<b>152,3</b>	<b>168,6</b>	<b>90</b>

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2015 Berechnungen Stadt + Handel 2015; Kaufkraftzahlen: IfH 2015; PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; VKF-Werte gerundet; \*Sonstiges umfasst auch KFZ-Zubehör.

Springe kann im kurzfristigen Bedarfsbereich eine Zentralität von insgesamt rd. 104 % erreichen. Während in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogerie/

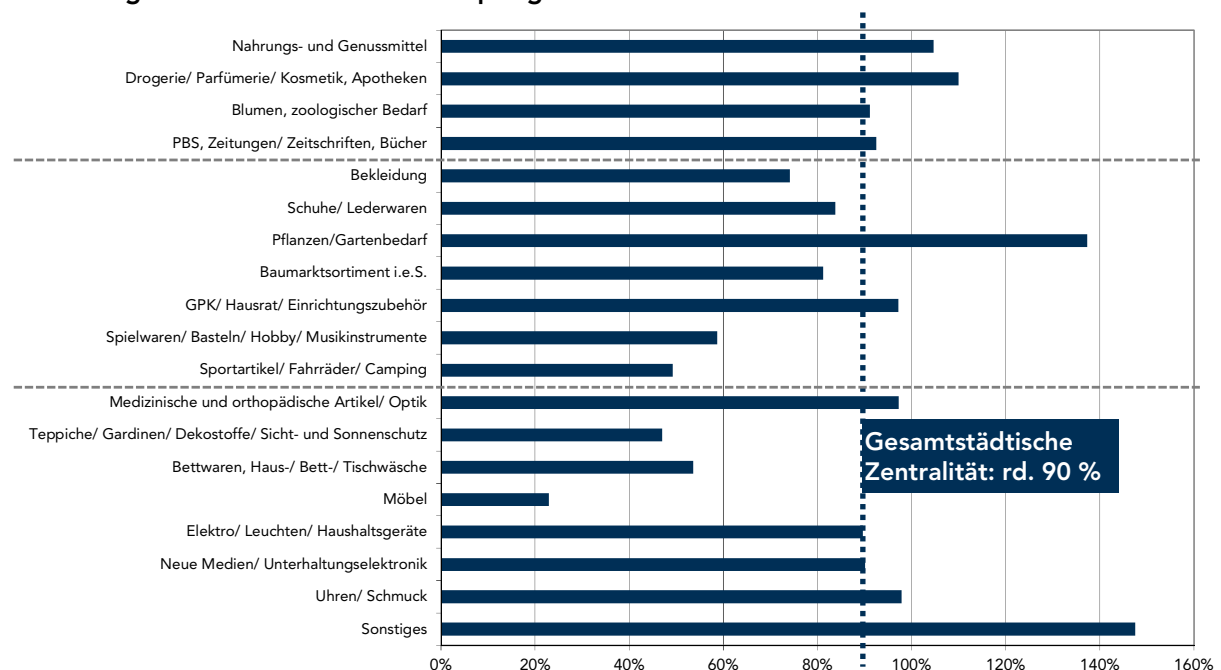


Parfümerie/Kosmetik, Apotheken Kaufkraftzuflüsse generiert werden, bestehen in den Sortimentsbereichen Blumen, zoologischer Bedarf und Papier/Bürobedarf/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher leichte Kaufkraftabflüsse.

Im mittelfristigen Bedarfsbereich wird eine Zentralität von insgesamt rd. 79 % erreicht, womit signifikante Kaufkraftabflüsse bestehen. Zwischen den einzelnen Warengruppen bestehen dabei allerdings deutliche Schwankungen. Im mittelfristigen Bedarfsbereich werden einzig durch die Sortimentsgruppe Pflanzen/Gartenbedarf (137 %) Kaufkraftzuflüsse generiert, in den übrigen Warengruppen bestehen zum Teil deutliche Kaufkraftabflüsse. Besonders in den Sortimentsbereichen Spielwaren/Basteln/Hobby, Musikinstrumente und Sportartikel/ Fahrräder/ Camping bestehen mit einer Zentralität von 59 % bzw. 49 % deutliche Kaufkraftabflüsse.

Im langfristigen Bedarfsbereich liegt die durchschnittliche Zentralität bei 72 %. Die Schwankungen sind mit Werten zwischen rd. 147 % (Sonstiges) und rd. 23 % (Möbel) sehr hoch. Die Kaufkraftzu- und -abflüsse gestalten sich somit innerhalb ihrer Bedarfsgruppeneinteilung sehr unterschiedlich.

**Abbildung 6: Zentralitätswerte in Springe**



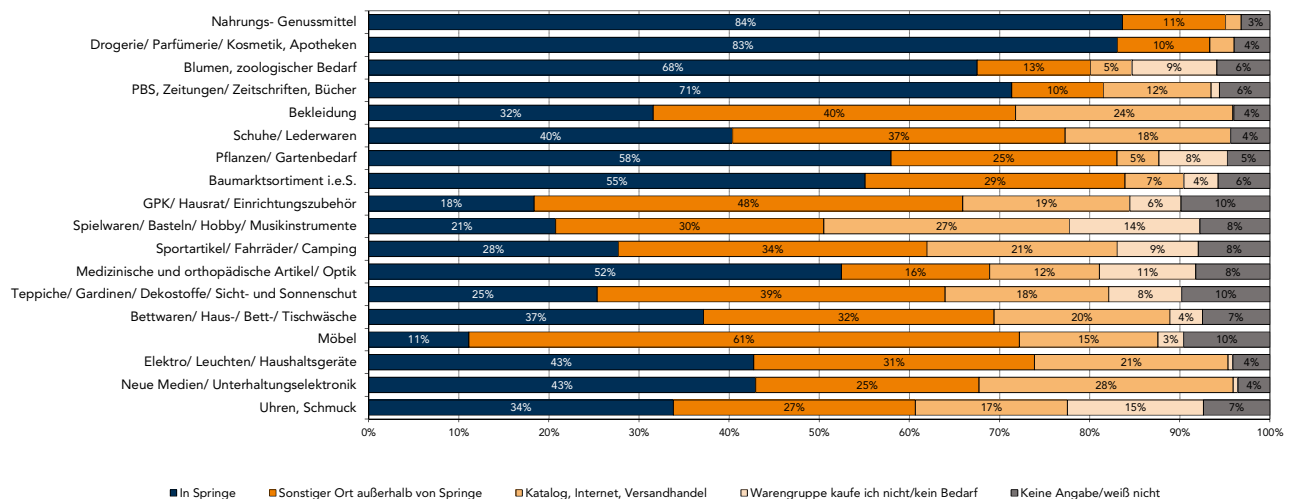
Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2015 Berechnungen Stadt + Handel 2015; Kaufkraftzahlen: IfH 2015; PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; VKF-Werte gerundet; \*Sonstiges umfasst auch KFZ-Zubehör.

Die Zentralitätswerte sind eine wichtige Grundlage zur Ermittlung von absatzwirtschaftlichen Ansiedlungspotenzialen und werden im Kap. 5.1 daher vertieft wieder aufgegriffen.

Ergänzend dazu liefert die Haushaltsbefragung eigene empirische Daten zur sog. lokalen Einkaufsorientierung, die die oben dargestellten Erkenntnisse verifiziert. Wie in der

nachfolgenden Abbildung zu sehen ist, variiert die lokale Einkaufsorientierung deutlich zwischen den verschiedenen Warengruppen.

**Abbildung 7: Einkaufsorientierung nach Sortimenten in Springe - Überblick**



Quelle: Online-Haushaltsbefragung 06/2015 durch Stadt + Handel; Frage: „Bitte wählen Sie aus, wo Sie die folgenden Warengruppen hauptsächlich einkaufen.“; n = 251.

Es ist ersichtlich, dass Springe bei kurzfristigen Bedarfsgütern eine hohe lokale Einkaufsorientierung erzielt: In den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie/ Parfümerie/Kosmetik, Apotheken beträgt sie laut der Online-Befragung über 80 %. Auch in den Bereichen Blumen, zoologischer Bedarf sowie Papier/Bürobedarf/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher geben rd. 70% der Befragten an, diese Sortimente vorwiegend in Springe einzukaufen.

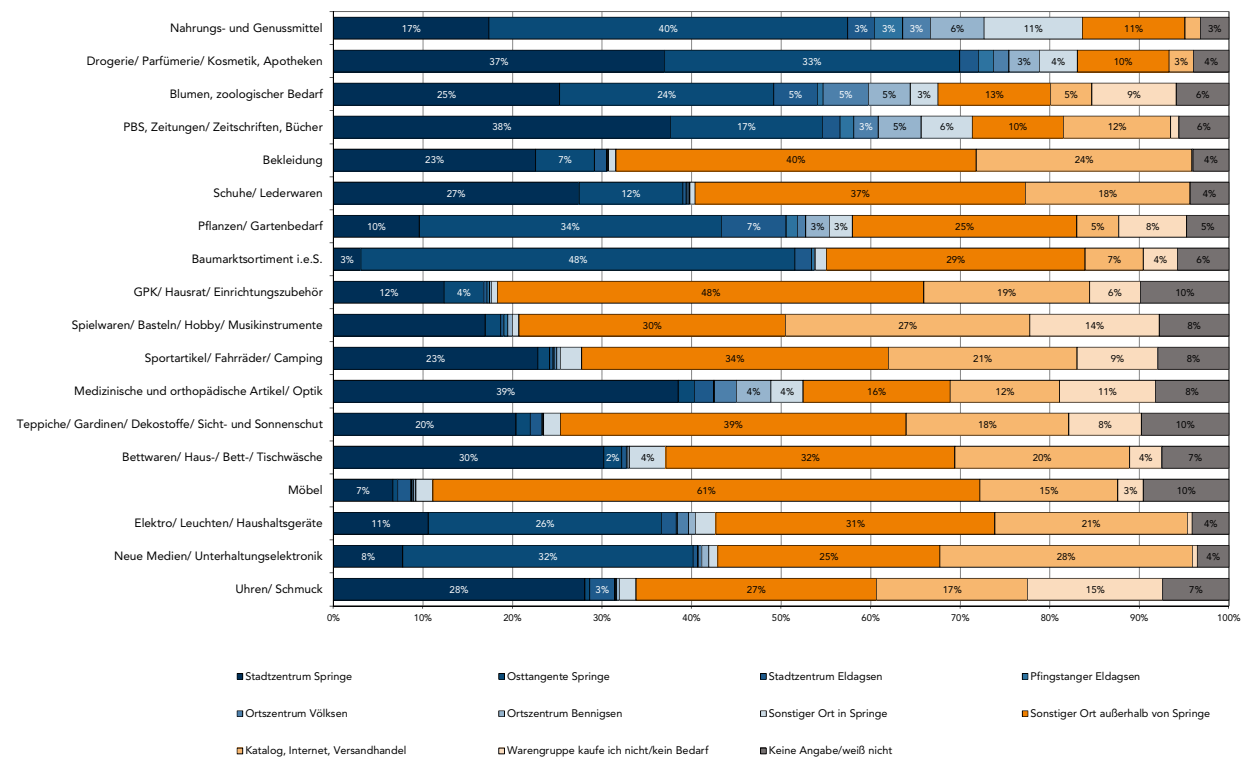
Bei den mittelfristigen Bedarfsgütern liegt die lokale Einkaufsorientierung laut der Online-Umfrage für Springe teilweise deutlich unter 50 %. Insbesondere bei Waren der Sortimentsbereiche Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Glas, Porzellan, Keramik/Hausrat/ Einrichtungszubehör, Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente sowie Sportartikel/ Fahrräder/Camping erzielen Standorte außerhalb Springes und Einkäufe über Kataloge bzw. das Internet/Versandhandel nennenswerte Nachfrageanteile. Besonders Waren der Sortimentsgruppen Bekleidung und Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente werden von über 20 % der Befragten vorwiegend über Kataloge bzw. das Internet/Versandhandel besorgt. Bei den Sortimenten Baummarktartikel i.e.S. sowie Pflanzen/Gartenbedarf ist bei rd. 55 % der Befragten Springe die hauptsächliche Einkaufsstandort.

In den Warengruppen des langfristigen Bedarfsbereichs liegt die lokale Einkaufsorientierung mit Ausnahme des Sortimentsbereichs medizinische und orthopädische Artikel/Optik deutlich unter 50 %. Möbel werden von nur rd. 11 % der Befragten hauptsächlich innerhalb von Springe eingekauft. Hier entfallen rd. 61 % der Nennungen auf sonstige Orte außerhalb von Springe. Die deutlich niedrigere Einkaufsorientierung lässt auf ein Angebotsdefizit in

diesen Bereichen deuten. Im Sortimentsbereich Neue Medien/Unterhaltungselektronik kaufen rd. 28 % der Befragten vorwiegend über Kataloge bzw. das Internet/Versandhandel ein. Dies deckt sich mit allgemeinen Erkenntnissen zu den Umsatzanteilen, die diese Sortimente gegenwärtig im Onlinegeschäft erzielen.

Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht die Einkaufsorientierung nach Sortimenten unter dem Aspekt einer differenzierten, teilräumlichen Betrachtung einzelner Lagebereiche in Springe.

**Abbildung 8: Einkaufsorientierung nach Sortimenten in Springe - Detail (Haushaltsbefragung)**



Quelle: Online-Haushaltsbefragung 06/2015 durch Stadt + Handel; Frage: „Bitte wählen Sie aus, wo Sie die folgenden Warengruppen hauptsächlich einkaufen.“; n = 251

In der Detailansicht ist die lokale Einkaufsorientierung in den Standorten Stadtzentrum Springe, Osttangente Springe, Stadtzentrum Eldagsen, Pflingstanger Eldagsen, Ortszentrum Völkßen, Ortszentrum Bennigsen und sonstige Orten in Springe untergliedert.

Die Ergebnisse der Haushaltsbefragung zeigen, dass vor allem im Bereich der kurzfristigen Bedarfsgüter ein erheblicher Teil der Springer Kaufkraft am Standort Osttangente gebunden wird. Die Waren der Sortimentsgruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken werden von rd. 33 % der Befragten, Nahrung- und Genussmittel sogar von rd. 40 % und damit von der Mehrheit der Befragten hauptsächlich am Standort Osttangente gekauft.

Im Bereich der mittelfristigen Bedarfsgüter sind es vor allem die Warengruppen der Sortimente Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsortiment i.e.S., die zum größten Teil (rd. 34 % bzw. 48 % der Befragten) am Standort Osttangente gekauft werden. Lediglich Waren des

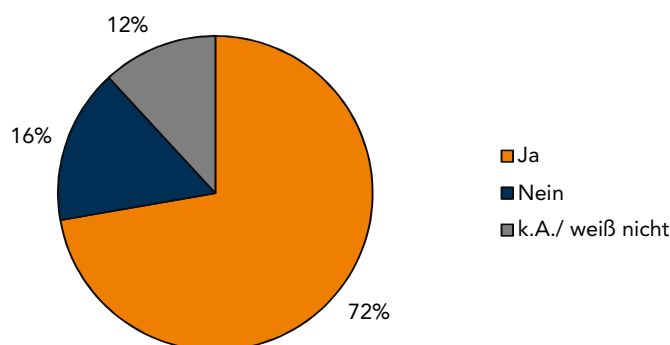
Sortimentsbereichs medizinische und orthopädische Artikel/ Optik werden von rd. 39 % der Befragten überwiegend im Stadtzentrum von Springe gekauft.

Bei den Sortimentsgruppen Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte und Neue Medien/ Unterhaltungselektronik wird entsprechend der Online-Umfrage ein großer Teil der Einkäufe am Standort Osttangente getätigt. Lediglich rd. 11 % bzw. rd. 8 % der Befragten geben an, diese Sortimente vorwiegend im Innenstadtzentrum Springe zu erwerben.

## 4.4 Bewertung des Einkaufsstandortes Springe aus Kundensicht

Im Zuge der online durchgeführten Haushaltsbefragung wurden neben der Einkaufsorientierung 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 Springe ab (vgl. folgende Abbildungen).

Abbildung 9: Vermisste Angebote in Springe



Quelle: Online-Haushaltsbefragung 06/2015 durch Stadt + Handel; Frage: „Wenn Sie einmal an die Stadt Springe insgesamt (einschließlich der Stadtteile) denken: Gibt es Artikel, Warengruppen oder Angebote, die Sie beim Einkauf dort vermissen?“; n = 251.

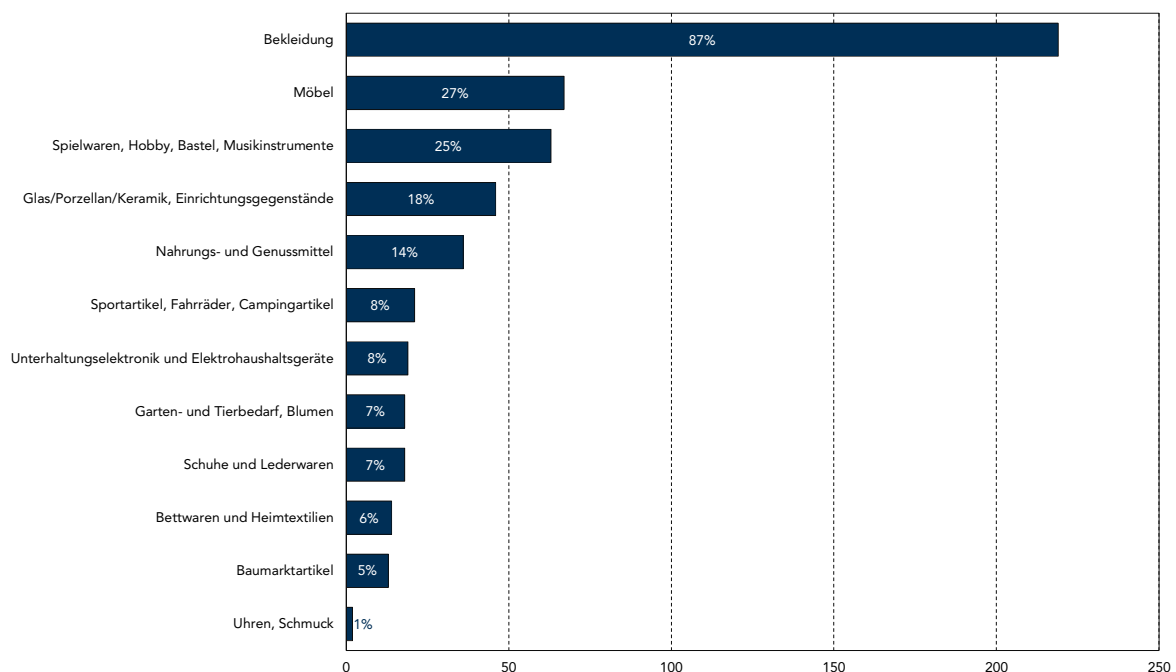
Es zeigt sich, dass die Mehrheit der Befragten Artikel oder Angebote in Springe vermisst (rd. 72 %) und demnach mit der gesamtstädtischen Angebotssituation nicht vollends zufrieden ist.

Zu den vermissten Angeboten zählt insbesondere die Warengruppe Bekleidung, die von rd. 87 % derjenigen Befragten, die Angebote in Springe vermissen, benannt wurde. Mit weitem Abstand folgt der Wunsch nach einem breiteren Angebot in den Sortimenten Möbel (rd. 27 %), Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente (rd. 25 %), Glas/Porzellan/Keramik, Einrichtungszubehör (rd. 18 %) und Nahrungs- und Genussmittel (rd. 14 %).

Bei einer näheren Bewertung der vermissten Artikel oder Angebote ist zu berücksichtigen, dass in den Nennungen weitere Kundenanforderungen enthalten sind, die aber durch diese Abfrage nicht offen gelegt werden können (z. B. bestimmte Teilsortimente innerhalb der als vermisst genannten Sortimente, ein bestimmter Zielgruppenbezug wie etwa Junge Mode/

Mode für Senioren sowie bestimmte Ansprüche an Warenqualität, Bedienung, Service und Shopperlebnis). Aus den Nennungen zu vermissten Angeboten ergeben sich daher nicht unmittelbar Hinweise auf marktgerechte Ansiedlungspotenziale (solche Ansiedlungspotenziale werden erst in Kapitel 5.1 näher untersucht). Die Aussagen zu vermissten Angeboten stellen jedoch einen ersten Hinweis auf eine Standortzufriedenheit sowie auf Handlungspotenziale dar, die im Weiteren näher überprüft werden müssen.

**Abbildung 10: Vermisste Angebote in Springe im Detail**



Quelle: Online-Haushaltsbefragung 06/2015 durch Stadt + Handel; Frage: „Welche Artikel, Warengruppen oder Angebote vermissen Sie in Springe (einschließlich der Stadtteile)?“ (Mehrfachnennungen möglich); n = 251.

## 4.5 Zwischenfazit: Stärken und Schwächen des Einzelhandelsstandorts Springe sowie Handlungsbedarfe zur Fortentwicklung des Einzelhandelsstandorts

Zu den für den Einzelhandel in Springe wesentlichen Rahmenbedingungen zählen:

- Die Stadt Springe nimmt eine Lage in einem eher ländlich geprägten Umland ein, weist jedoch aufgrund der räumlichen Nähe zu den Oberzentren Hannover und Hildesheim sowie zahlreichen Mittelzentren (mit oberzentraler Teilfunktion) ein ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld auf.
- Springe wird geprägt durch ein mehrgliedriges Siedlungsgebiet, in dem ein Großteil der Einwohner im Kernsiedlungsbereich lebt. Die übrigen Stadtteile befinden sich von

diesem in räumlich abgesetzter Lage. Weitere Siedlungsschwerpunkte sind die Ortsteile Bennigsen, Eldagsen und Völksen.

- Eine besondere Herausforderung für den stationären Einzelhandel allgemein - und auch für den Einzelhandelsstandort Springe - stellt der Online-Handel dar, dessen Bedeutung in Deutschland im Verlauf der letzten Jahre spürbar gestiegen ist. Der Umsatzanteil des Online-Handels beläuft sich 2015 auf ein Volumen von rd. 41,6 Mrd. Euro (bzw. rd. 9 % am gesamten Einzelhandelsumsatz in Deutschland). Jedoch ist der Umsatzanteil gerade in vielen typischen zentrenrelevanten Sortimenten deutlich höher.
- Die Entwicklungsdynamik im stationären Einzelhandel ist weiterhin gegeben. Insbesondere im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist eine hohe Entwicklungsdynamik festzustellen, welche nach wie vor mit erhöhten Verkaufsflächenansprüchen seitens der Betreiber einhergeht.

Als positiv zu bewertende Standortfaktoren können folgende Aspekte aufgeführt werden:

- Von den 171 Einzelhandelsbetrieben sind rd. 32 % im Innenstadtzentrum angesiedelt. Hinsichtlich der Betriebsanzahl stellt es damit den bedeutendsten Einzelhandelsstandort in Springe dar. Im Innenstadtzentrum überwiegen dabei inhabergeführte und kleinflächige Einzelhandelsbetriebe gegenüber bundesweit agierenden Filialisten.
- Die Verkaufsfläche pro Einwohner liegt mit rd. 1,6 m<sup>2</sup> pro Einwohner leicht über dem Bundesdurchschnitt (rd. 1,46 m<sup>2</sup> VKF/Einwohner).
- Die Verkaufsfläche pro Einwohner im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel liegt in Springe bei rd. 0,44 m<sup>2</sup> pro Einwohner und damit ebenfalls leicht über den Bundesdurchschnitt (rd. 0,39 m<sup>2</sup> VKF/Einwohner).
- Trotz einzelner Versorgungslücken in der fußläufigen Versorgung ist im Kernsiedlungsbereich der Stadt Springe sowie in den weiteren Siedlungsschwerpunkten (Stadtteile Bennigsen, Eldagsen und Völksen) ein überwiegend flächendeckendes Nahversorgungsangebot vorhanden.
- Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau in Springe liegt mit rd. 101,2 leicht über dem Bundesdurchschnitt (=100).
- Die lokale Einkaufsorientierung auf das eigene Stadtgebiet ist im kurzfristigen Bedarfsbereich als gut zu bewerten.

Besondere Aufmerksamkeit verlangen dagegen aus fachgutachterlicher Bewertung folgende Aspekte:

- Die ermittelte Einzelhandelszentralität von rd. 90 % ist angesichts der zentralörtlichen Funktion Springes als Mittelzentrum als unterdurchschnittlich zu bewerten. In der Mehrzahl der Warengruppen sind Kaufkraftabflüsse in das Umland festzustellen.

- Im Bereich der mittel- und langfristigen Bedarfsgruppen ist die lokale Einkaufsorientierung auf die Stadt Springe zum Teil sehr gering. Insbesondere bei den Sortimenten Bekleidung, Glas, Porzellan, Keramik/Hausrat/Einrichtungsbedarf und Möbel ist eine deutliche Einkaufsorientierung auf Standorte außerhalb von Springe festzustellen.
- Das Nahversorgungsangebot in Springe ist vorwiegend discountorientiert ausgeprägt.
- Der Ergänzungsstandort Osttangente verfügt über ein deutliches Standortgewicht – dort liegen zwar nur rd. 8 % der Einzelhandelsbetriebe, diese verfügen aber über rd. 36 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Da am Sonderstandort Osttangente in einem nicht unerheblichen Umfang zentrenrelevante und zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden bestehen ausgeprägte Wettbewerbsbeziehungen insbesondere mit dem Innenstadtzentrum, die sich aus der räumlichen Nähe sowie der Angebots- bzw. Sortimentsausprägung der Standortbereiche ergeben.
- Im Innenstadtzentrum fehlen schlagkräftige Anbieter typischer innenstadtrelevanter Sortimente (ins. namhafte Filialbetriebe aus dem Bekleidungsbereich), die eine hohe Attraktivität und Zugkraft entfalten können.
- Das Innenstadtzentrum zeichnet sich vor allem im bestehenden Hauptgeschäftsbereich durch eine kleingliedrige Grundstücks- und Ladenstruktur aus, so dass mögliche Betriebsansiedlungen von größeren Einzelhandelsbetrieben ggf. erschwert werden können.

Handlungsbedarf ergibt sich daraus, dass einerseits die vorhandenen Stärken des Einzelhandelsstandorts Springe für die Zukunft gesichert werden und nachfragegerecht weiterentwickelt werden müssen. Andererseits sollten praxisnahe und marktgerechte Lösungen zum Umgang mit den aufgezeigten Schwächen entwickelt werden, Das Einzelhandelskonzept kann hierzu einen wichtigen Beitrag leisten.

## 5 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Bevor aufbauend auf die Bestandsanalyse und -bewertung konkrete Instrumente entwickelt und vorgestellt werden können, sind zunächst die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven sowie übergeordnete Leitlinien zur künftigen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Springe zu erarbeiten.

### 5.1 Absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektiven

Die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven dient der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. Dazu werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre perspektivische Entwicklung hin untersucht. Dabei werden mit Blick auf die der Kommune zur Verfügung stehenden Steuerungsinstrumentarien die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven branchenspezifisch dargestellt.

#### 5.1.1 Vorbemerkungen zu den ermittelten Entwicklungsperspektiven

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

- Die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven können und sollen aufgrund ihrer naturgegebenen Unsicherheiten

grundsätzlich keine „Grenze der Entwicklung“ (etwa als oberer Grenzwert), sondern vielmehr eine von mehreren Abwägungsgrundlagen zur künftigen städtebaulich begründeten Steuerung des Einzelhandels darstellen.

- Auch Vorhaben, die die dargestellten Entwicklungsspielräume überschreiten, können im Einzelfall zur gewünschten Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Springe korrespondieren und wenn sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.
- Vorhaben, die diesen Zielen und dem vorliegenden Konzept jedoch nicht entsprechen und die sich aufgrund ihrer Dimensionierung nicht in die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven einfügen, können die städtebaulich präferierten Zentren und Standorte durch Umverteilungseffekte im Einzelfall gefährden.
- Dies impliziert, dass der hier beschriebene absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven im engen Kontext mit den räumlichen Entwicklungsvorstellungen zu sehen sind. Erst im Kontext des räumlich gefassten Entwicklungsleitbilds können die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven zur Verfolgung stadtentwicklungs-politischer Ziele eingesetzt werden.

Für spezialisierte oder neuartige Anbieter sind ggf. zusätzliche Entwicklungsspielräume auch oberhalb der Verkaufsflächenangaben in den jeweiligen Warengruppen denkbar, da sie in

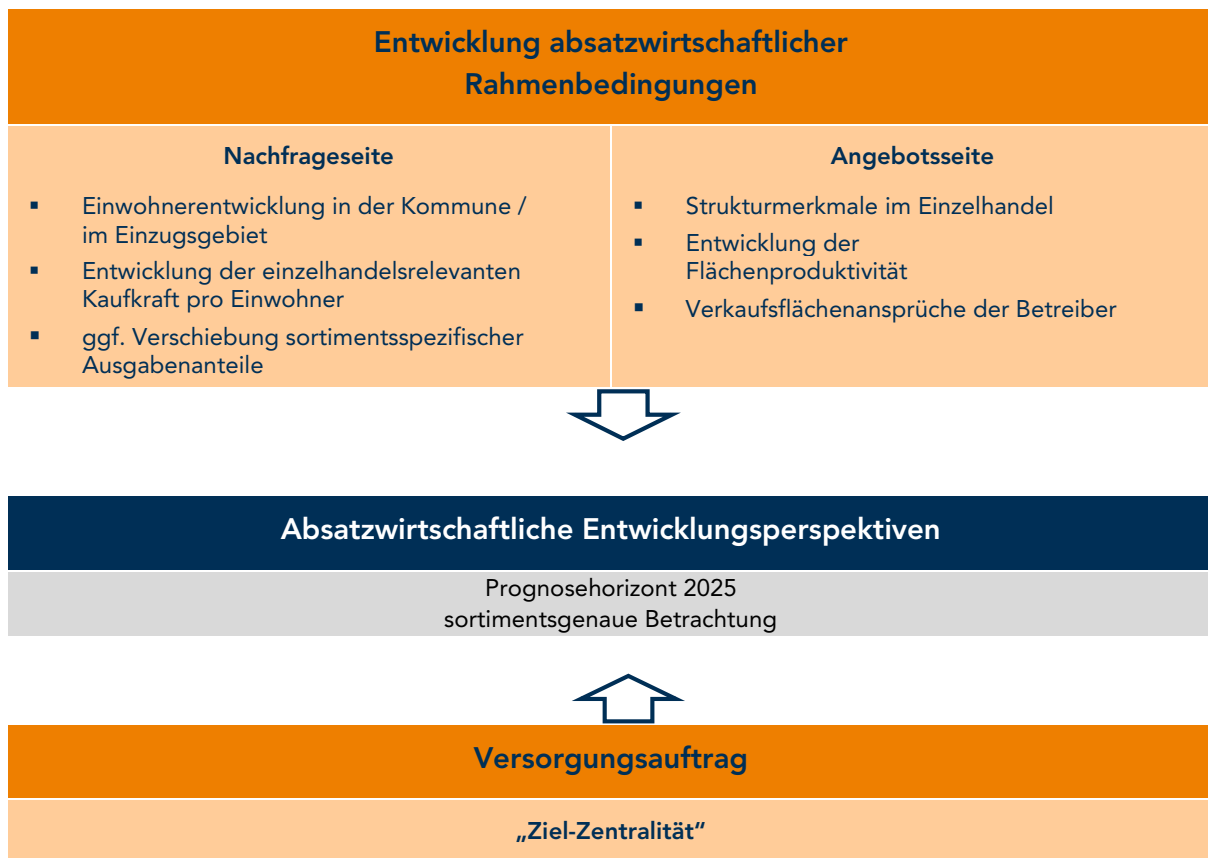


der aktuellen Form der Potentialanalyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb Springes gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotential ggf. neutral verhalten.

## 5.1.2 Methodik

Grundsätzlich ist anzumerken, dass für eine zuverlässige Prognose des Einzelhandelsbedarfs die gegenwärtigen, die vergangenen Entwicklungen sowie die angebots- und nachfrageseitigen Zielgrößen einbezogen werden. Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation von Angebot und Nachfrage in Springe werden der Berechnung die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt:

Abbildung 11: Ermittlungsmethodik der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven



Quelle: Eigene Darstellung.

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen ist der Versorgungsauftrag einer Kommune bei der Quantifizierung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume von Bedeutung. Der anzustrebende Versorgungsgrad einer Kommune korrespondiert mit ihrer seitens der Regional- und Landesplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in der Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt. So sollen Ober- und Mittelzentren beispielsweise zentrale Einzelhandelsfunktionen mit breit gefächerten Einzelhandelsangeboten auch für ihr

zugeordnetes Einzugsgebiet wahrnehmen. Grundzentren kommt eine erweiterte Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung zu. Dieser planerisch und rechtlich zugebilligte Versorgungsauftrag wird hier als sogenannte Ziel-Zentralität aufgegriffen.

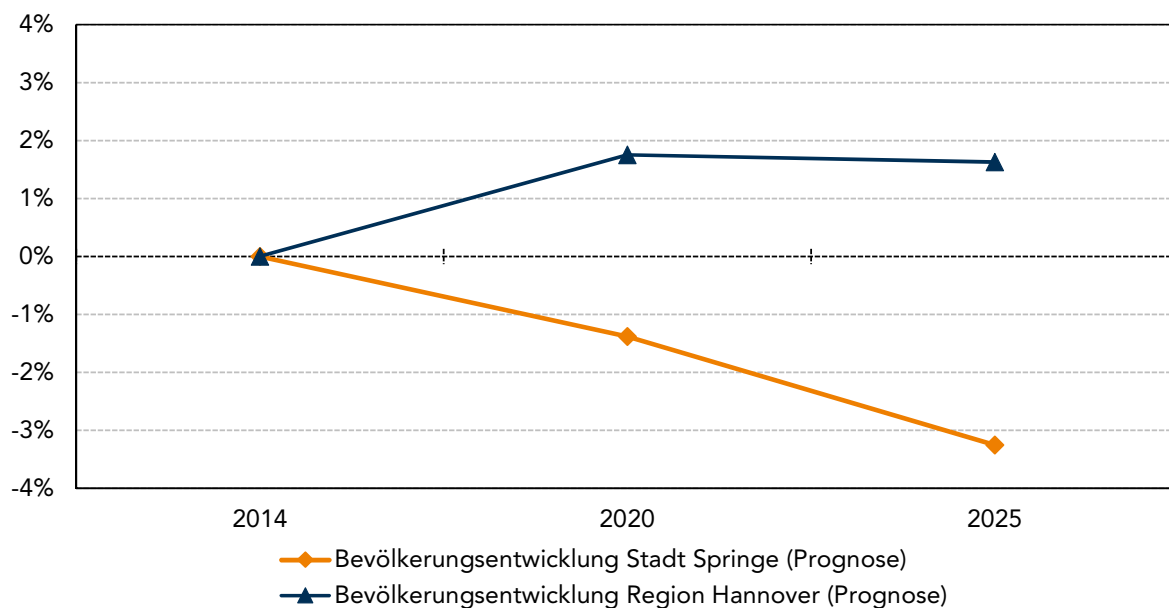
Im Folgenden werden die Eingangsgrößen für die Ermittlung der Entwicklungsperspektiven einzeln erörtert.

## Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

Zur Untersuchung der künftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Springe werden Daten der Bevölkerungsprognose für die Region Hannover, die Landeshauptstadt Hannover und die Städte und Gemeinden des Umlandes 2014 bis 2025 zugrunde gelegt.

Die Bevölkerungsprognose erwartet eine Abnahme der Bevölkerungszahl in den nächsten zehn Jahren um rd. 3 %. Aus der künftigen Bevölkerungsentwicklung sind daher insgesamt keine Impulse für die künftige einzelhandelsrelevante Kaufkraft zu erwarten.

**Abbildung 12: Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Springe**

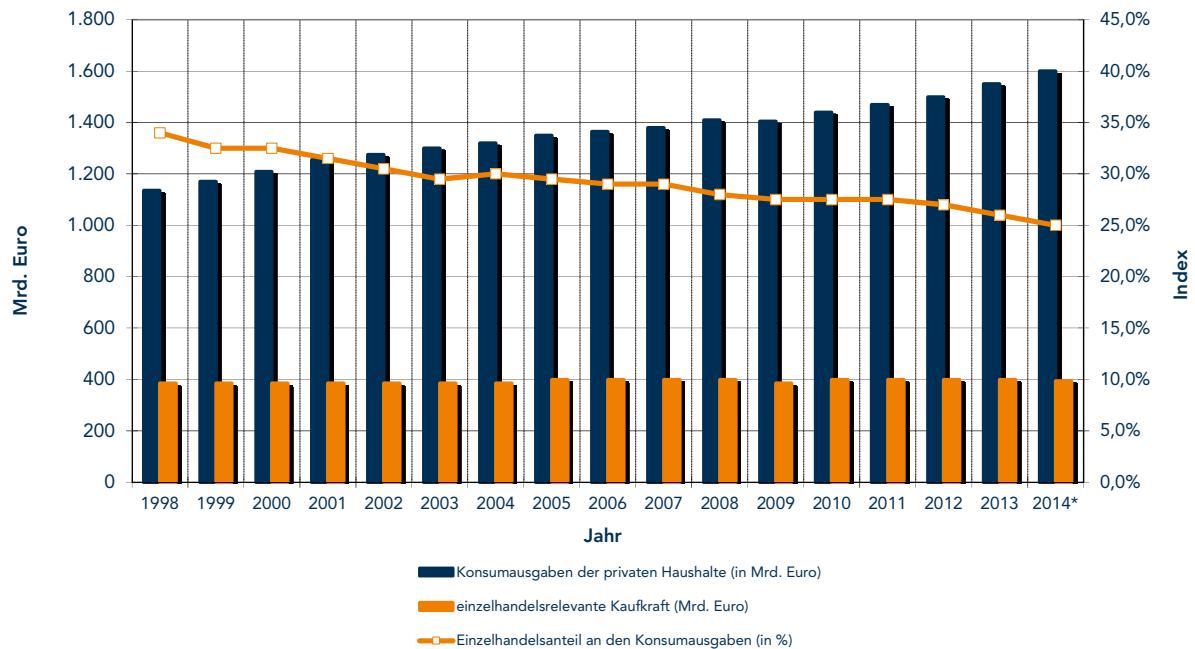


Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Region Hannover - Bevölkerungsprognose für die Region Hannover, die Landeshauptstadt Hannover und die Städte und Gemeinden des Umlandes 2014 bis 2025.

## Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland sind seit 1998 um insgesamt rd. 35 % (rd. 420 Mrd. Euro) auf rd. 1.550 Mrd. Euro gestiegen. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft dagegen stagniert im gleichen Zeitraum bei etwa rd. 385 bis rd. 400 Mrd. Euro je Jahr. Im Jahr 2013 lag diese bei rd. 400 Mrd. Euro je Jahr. So lag der Einzelhandelsanteil an den Gesamtkonsumausgaben 1998 noch bei rd. 34 %, während er bspw. 2013 nach stetigem Rückgang in den vergangenen Jahren nur noch rd. 25 % ausmacht.

**Abbildung 13: Entwicklung von Konsumausgaben, Einzelhandelsanteil und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft**



Quelle: Hahn Gruppe 2013.

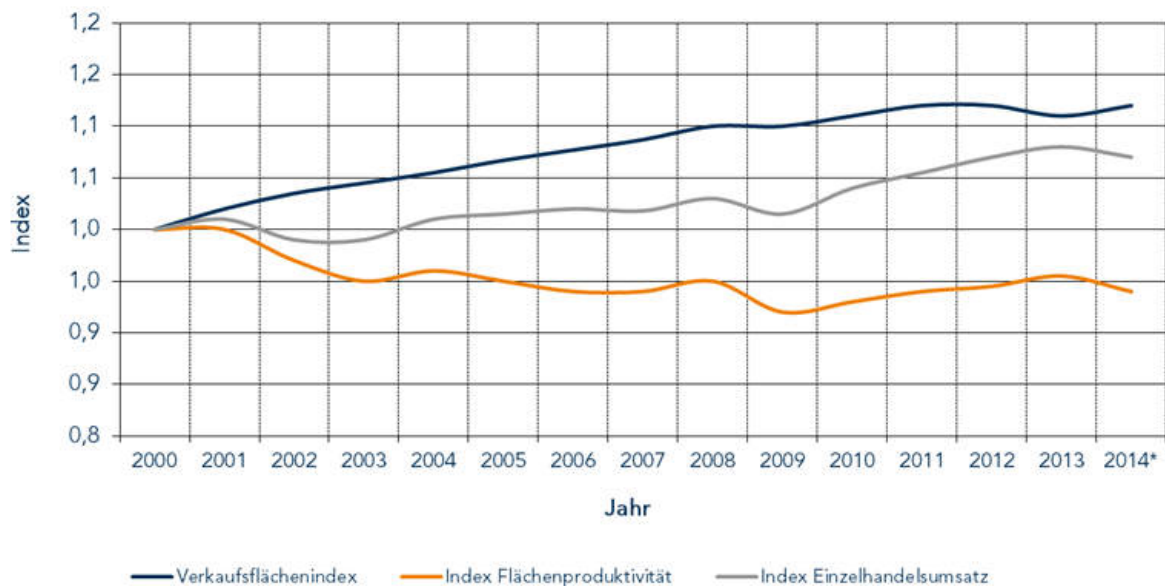
In der Summe stagnieren die realen einzelhandelsrelevanten Ausgaben<sup>10</sup> seit Jahren und so ist derzeit nicht zu erwarten, dass es künftig eine andere Entwicklung geben wird. Für die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale werden dennoch als mögliche Spannweite sowohl eine moderat steigende als auch eine stagnierende Entwicklung eingestellt.

### Entwicklung der Flächenproduktivitäten

In der Zeit von 2000 bis 2014 erfolgte bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben. Gleichzeitig stagnierte die Umsatzentwicklung nahezu, so dass folglich die Flächenproduktivität stetig abnahm.

<sup>10</sup> Grundsätzlich ist zwischen der nominalen und der realen Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft zu differenzieren. Da die nominale Entwicklung die inflationären Entwicklungen unberücksichtigt lässt, lassen sich aus der nominalen Entwicklung keine Rückschlüsse auf ein zusätzliches absatzwirtschaftlich tragfähiges Entwicklungspotenzial ziehen. Daher wird auf inflationsbereinigte Werte zurückgegriffen, die die reale Entwicklung beschreiben.

Abbildung 14: Entwicklungsindex der Flächenproduktivitäten von 2000 bis 2014



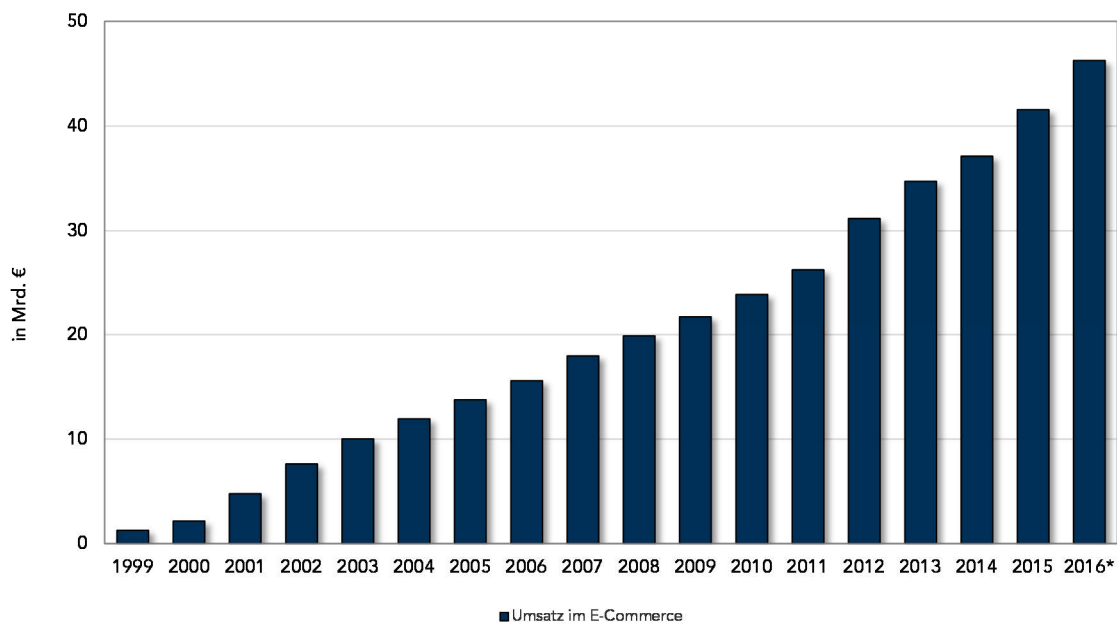
Quellen: Hahn Gruppe: Real Estate Report - Germany 2000 bis 2014; \*Prognose.

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 z. T. 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.

## Online-Handel

Eine besondere Herausforderung für den stationären Einzelhandel allgemein stellt der Online-Handel dar, dessen Umsätze in Deutschland im Verlauf der letzten Jahre spürbar gestiegen sind.

**Abbildung 15: Umsätze im Online-Handel (in Mrd. Euro) in Deutschland von 2000 bis 2015 und Prognose für 2016**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Statista 2016.

Im Bezugsjahr 2015 erzielt der Online-Handel insgesamt ein Umsatzvolumen von rd. 41,6 Mrd. Euro (rd. 9 % des Gesamtumsatzes). Der Anteil ist sortimentspezifisch allerdings deutlich unterschiedlich ausgeprägt. Insbesondere in den Warengruppen Papier/Bürobedarf/Schreibwaren, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher, Bekleidung sowie Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte und Neue Medien/ Unterhaltungselektronik nimmt der Anteil des E-Commerce am Gesamtumsatz im Einzelhandel stetig zu. Damit sind vor allem typische zentrenrelevante Sortimente betroffen.

Ob oder in welchem Maße dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist derzeit allerdings nicht präzise vorherzusagen, so dass hierbei Annahmen für die jeweiligen Sortimentsbereiche eingeflossen sind, die in Spannweiten die möglichen Szenarien berücksichtigen. Aktuell vorliegende Prognosen gehen davon aus, dass der Anteil des E-Commerce-Umsatzes am Gesamtumsatz des Einzelhandels im Jahr 2020 bei rd. 20 bis 25 % liegen wird.<sup>11</sup> Dabei ist zu berücksichtigen, dass bereits jetzt in einigen Sortimentsbereichen erhebliche Einflüsse des Online-Handels spürbar sind (s.o.).

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

<sup>11</sup> Vgl. handelsdaten.de.

**Tabelle 7: Eingangsparmeter zur Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven**

	Entwicklungsperspektiven für Springe bis 2025
Bevölkerungsentwicklung	Abnahme um rd. 3 %
Altersstruktur	zunehmend höherer Anteil älterer Menschen
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft <u>pro Kopf</u>	Stagnation mit sortimentsbezogenen Unterschieden
Kaufkraftentwicklung in Springe	leichte Abnahme der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft aufgrund der negativen Bevölkerungsentwicklung
Online-Handel	Anteil des E-Commerce (branchenabhängig) weiter steigend
Verkaufsflächenansprüche der Anbieter	leichte Impulse, da tendenziell steigend

Quelle: Eigene Darstellung.

### 5.1.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Springe

Die absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsperspektiven ergeben sich aus den Annahmen der vorstehend dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen.

Nachfrageseitig wird die Entwicklung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumens in Springe voraussichtlich durch das Sinken der Bevölkerungszahl und der damit einhergehenden Entwicklung der zur Verfügung stehenden einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf (Verbrauchsausgabenentwicklung/ Anteil der einzelhandelsrelevanten Ausgaben an Verbrauchsausgaben) sowie dem wachsenden E-Commerce-Anteil bestimmt. Die Prognose der Eingangswerte verdeutlicht eine Stagnation bzw. einen leichten Rückgang dieser Eingangsgrößen in den nächsten Jahren, weshalb ein Entwicklungsimpuls im Bereich der Nachfrage nicht zu erwarten ist.

Angebotsseitig eröffnet sich in begrenztem Maße ein zusätzlicher absatzwirtschaftlich tragfähiger Verkaufsflächenrahmen durch weiterhin leicht rückläufige Flächenproduktivitäten in Folge der weiterhin wachsenden Verkaufsflächenansprüche der Betreiber.

#### Versorgungsauftrag: Zielzentralitäten

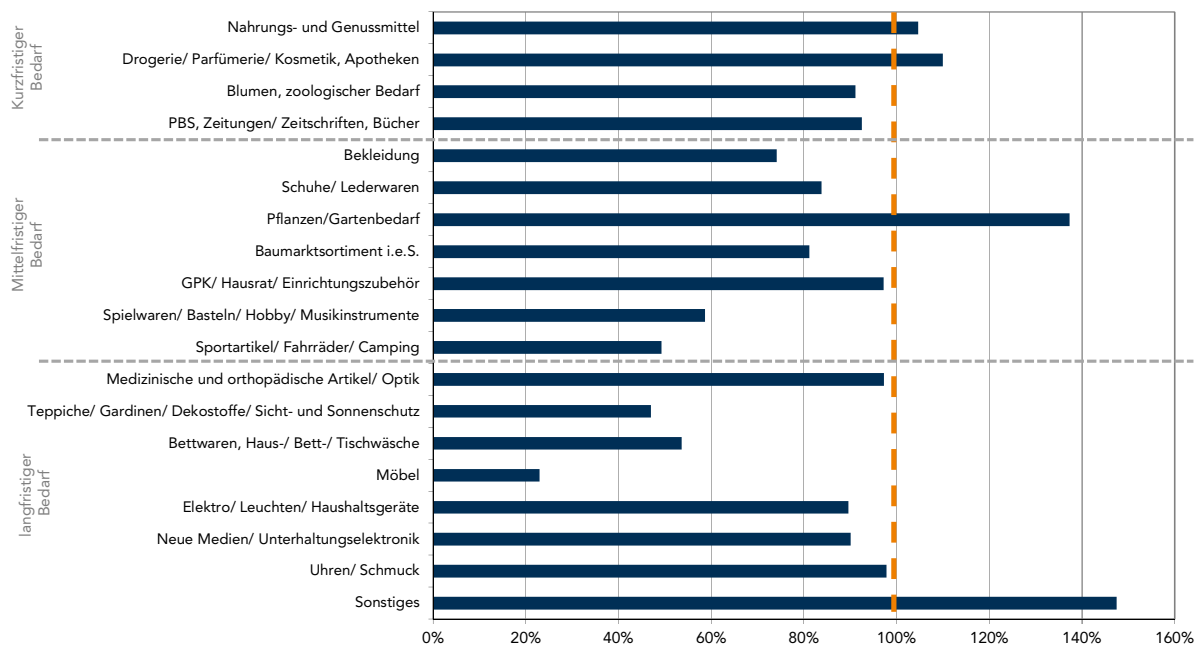
Die heutige Einzelhandelszentralität von Springe beträgt rd. 90 % (vgl. Kap. 4). Hieraus erwachsen für einige der Warengruppen Erweiterungsspielräume bis zur jeweiligen Ziel-Zentralität (vgl. folgende Abbildungen; Zielzentralitäten als gestrichelte Orientierungslinien).

Für alle Sortimente des kurzfristigen Bedarfs ist dauerhaft eine Ziel-Zentralität von bis zu rd. 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 einzelhandelsrelevanten Kaufkraft vollständig zur Verfügung gestellt werden sollen.

Für die Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfs wird ebenso eine Zielzentralität von 100 % angelegt. Hiermit wird einerseits der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Springe Rechnung getragen, berücksichtigt andererseits aber auch die ausgeprägte Wettbewerbssituation im Umland, die geprägt ist durch die leistungsstarken Oberzentren Hannover und Hildesheim sowie die weitere Mittelzentren (mit zum Teil oberzentraler Teilfunktion). Die festgelegte Ziel-Zentralität für den mittel- und langfristigen Bedarfsbereich entspricht daher einer realistischen Prognosevariante, aus der gleichwohl Entwicklungspotenziale für gewisse Warengruppen resultieren.

**Abbildung 16: Zentralitäten nach Sortimentsgruppen und Zielzentralität**



Quellen: Berechnung Stadt + Handel 2015; Kaufkraftzahlen; IFH RETAIL CONSULTANTS GmbH 2015; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; VKF-Angaben gerundet.

Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen und Eingangsparameter ergeben sich für die Stadt Springe nachfolgende absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale:

**Tabelle 8: Absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale für Springe bis 2025**

Warengruppe	Absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale	Mögliche Konzepte
Nahrungs- und Genussmittel	✓	Anbieter im Innenstadtzentrum; Standortsicherung NP in Völksen und Eldagsen
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	✓	Anbieter im Innenstadtzentrum
Blumen, zoologischer Bedarf	✓	Sicherung Nahversorgung
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	✓	Ggf. Sortimentserweiterung
Bekleidung	✓	Fachgeschäfte, kleinere Fachmärkte (-400 m <sup>2</sup> VKF)
Schuhe/Lederwaren	✓	Fachgeschäfte, kleinere Fachmärkte (-400 m <sup>2</sup> VKF)
Baumarktsortiment i.e.S.	✓	Sortimentserweiterung
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	✓	Fachgeschäfte, Fachmarkt
Sportartikel/Fahrräder/Camping/	✓	Fachgeschäfte, Fachmarkt
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sichtschutz	✓	Fachgeschäfte, Fachmarkt
Bettwaren/Haus-/Bett-/Tischwäsche	✓	Fachgeschäfte, Fachmarkt
Möbel	✓	Fachmarkt
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	✓	Sortimentserweiterung
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	✓	Sortimentserweiterung

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis Einzelhandelserhebung Stadt + Handel 05/2015.

Die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale für die Perspektive bis 2025 verdeutlicht Entwicklungsspielräume in verschiedenen Sortimenten. Der Schwerpunkt des Entwicklungsrahmens liegt dabei im Bereich der mittel- und langfristigen Bedarfsgüter, bei denen ein tragfähiges Entwicklungspotenzial für Neuansiedlungen und/oder Erweiterungen von bestehenden Märkten gegeben ist. Insbesondere für die Sortimentsgruppen Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Spielwaren/Basteln/ Hobby/Musikinstrumente, Sportartikel/Fahrräder/Camping, Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz und Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche sind Potenziale für Neuansiedlungen in Form von (kleineren) Fachmärkten bzw. weiterer Fachgeschäfte vorhanden. Für die Warengruppe Möbel besteht ebenfalls ein absatzwirtschaftliches Entwicklungspotenzial, das allerdings nicht den aktuellen Betriebstypologien entspricht. Spezialisierte Angebotsformen mit dieser Warengruppe sind jedoch grundsätzlich in Springe vorstellbar.

Aus den Zentralitätswerten Springes ergeben sich im Bereich der mittelfristigen Bedarfsgüter mit Ausnahme des Sortimentsbereichs Glas, Porzellan, Keramik/Hausrat/Einrichtungszubehör (Zentralität rd. 97 %) für alle Warengruppen Entwicklungspotenziale. Ein deutliches Verbesserungspotenzial bei den Zentralitätswerten besteht auch für die Sortimentsbereiche Sportartikel/Fahrräder/Camping (rd. 49 %), Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente (rd. 59 %), Schuhe/ Lederwaren (rd. 84 %) und Bekleidung (rd. 74 %).

Im langfristigen Bedarfsbereich besteht beben Möbeln (rd. 23%) ein Bedarf für die Sortimentsgruppen Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz (rd. 47 %) und Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche (rd. 54 %).



Im kurzfristigen Bedarfsbereich sind dagegen keine nennenswerten Entwicklungsspielräume vorhanden, es bestehen lediglich Verkaufsflächenpotenziale zur Arrondierung der bestehenden Betriebe zur Sicherung und Stärkung der Grund- und Nahversorgung.

Für Springe bedeuten die **Prognoseergebnisse zu den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven**,

- dass die landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion Springes in einigen Warengruppen durch neue Angebote und Verkaufsflächen erweitert und verbessert werden kann;
- dass in den Warengruppen ohne eine nennenswerte quantitative Entwicklungsperspektive neue Angebote und Verkaufsflächen überwiegend nur durch Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern allerdings nur bedingt zu);
- dass bei einer deutlichen Überschreitung der ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven ein ruinöser Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für die Springer Zentrenstruktur einerseits oder die flächendeckende Nahversorgungsstruktur andererseits resultiert und
- dass angesichts der quantitativ begrenzten Entwicklungsspielräume für viele Warengruppen der Standortfrage im stadtentwicklungspolitischen Steuerungsgeschehen ein besonderes Gewicht beigemessen werden sollte.

Die dargestellten Entwicklungsspielräume sind stets im Zusammenhang mit den üblicherweise am Markt vertretenen Betriebstypen und -formen zu betrachten; nicht immer entspricht das Ansiedlungspotenzial einem für die jeweilige Warengruppe üblichen Handelsformat. Zudem legen Handelsunternehmen für ihre Markteintrittsstrategien bzw. Standortplanungen ergänzende, hier nicht zu berücksichtigende Marktfaktoren<sup>12</sup> zugrunde; diese können durchaus zu unternehmerischen Ansiedlungsplanungen führen, die von den hier dargestellten Entwicklungsperspektiven ggf. abweichen und städtebaulich nicht zwangsläufig verträglich sind.

Wie vorausgehend beschrieben, können und sollen die dargestellten Entwicklungsperspektiven keine „Grenze der Entwicklung“ darstellen, sondern vielmehr als Orientierung verstanden werden. Auch Vorhaben, die über die dargestellten Entwicklungsspielräume hinausgehen, können zur Verbesserung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Springe korrespondieren und sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.

---

<sup>12</sup> Stellung im regionalen Wettbewerb, Positionierung gegenüber Mitbewerbern etc.

Primäres Entwicklungsziel für die Stadt Springe sollte die Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Nahversorgung sein (s. folgendes Kapitel). Insbesondere der Entwicklung von Wettbewerbsstandorten außerhalb des Innenstadtzentrums, welche u.a. aufgrund der Flächenverfügbarkeit und der verkehrlichen Erreichbarkeit für Investoren attraktiv erscheinen können, ist daher entgegenzuwirken.

## 5.2 Übergeordnete Entwicklungszielstellung für Springe

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

**Abbildung 17: Übergeordnete Entwicklungszielstellung für Springe**

1. Ziel: Städtebaulich- funktionale Stärkung der Zentren	2. Ziel: Sicherung und Stärkung der Nahversorgung	3. Ziel: Ergänzung durch nicht zentrenrelevanten Einzelhandel*
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stärkung der Zentren in ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion</li> <li>▪ Sicherung und Stärkung der Funktionsvielfalt der zentralen Versorgungsbereiche</li> <li>▪ Gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung vermeiden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ NV-Angebot in den Zentren sichern und weiterentwickeln</li> <li>▪ NV-Angebot an den ausgewiesenen Ergänzungsstandorten und den städtebaulich integrierten Standorten sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln</li> <li>▪ Gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Zentren vermeiden</li> <li>▪ Ortsteilspezifisch angepasste Nahversorgung in kleineren Ortsteilen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gezielte und sinnvolle Ergänzung der Zentren durch Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel</li> <li>▪ Gleichzeitig Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die Zentren und die Nahversorgung</li> <li>▪ Restriktive Handhabung zentrenrelevanter und zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente</li> <li>▪ Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung; \*Kurzform für nicht zentrenrelevant und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant.

Das Ziel mit der höchsten Priorität soll die städtebaulich-funktionale Stärkung der Zentren darstellen. Das Ziel umfasst die Stärkung der Zentren in ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion bei gleichzeitiger Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die Nahversorgung sowie die Sicherung und Stärkung der Funktionsvielfalt der zentralen Versorgungsbereiche.

Als das Ziel nächster Priorität ist die Sicherung und Stärkung der Nahversorgung in Springe zu verfolgen. Der Gewährleistung einer wohnortnahen Grundversorgung kommt insbesondere aufgrund der Herausforderungen des demografischen Wandels eine immer

höhere Bedeutung zu. Demnach soll das Nahversorgungsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen gesichert und weiterentwickelt werden, sofern dies mit anderen Zentrenentwicklungszielen vereinbar ist. Weiter ist das Nahversorgungsangebot an den ausgewiesenen Ergänzungsstandorten und den städtebaulich integrierten Lagen zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. In den kleineren Ortsteilen ist eine ortsteilspezifisch angepasste Nahversorgung herzustellen.

Weiterhin soll eine gezielte und sinnvolle Abrundung des gesamtstädtischen Angebotes mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel unter kritischer Würdigung der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente stattfinden. Schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung sind zu vermeiden. Darüber hinaus soll es Ziel sein, Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und einer Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges auch im Interesse der Standortsicherung für produzierende Betriebe und Handwerksbetriebe entgegenzuwirken.

Im Hinblick auf eine den übergeordneten Zielvorstellungen entsprechende Einzelhandelsentwicklung in Springe werden abschließend Empfehlungen an Politik und Verwaltung formuliert, die eine klare Weichenstellung – und damit auch Planungs- und Investitionssicherheit – durch den politischen Beschluss des Einzelhandelskonzepts und seine planungsrechtliche Umsetzung durch die Bauleitplanung gewährleisten.

Vor diesem Hintergrund sind in einem nächsten Schritt eine räumliche und inhaltliche Konkretisierung der übergeordneten Entwicklungsziele im Rahmen des Zentren- und Standortkonzepts und eine genaue Definition der zentrenrelevanten bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente erforderlich.

## **6 Einzelhandelskonzept für die Stadt Springe**

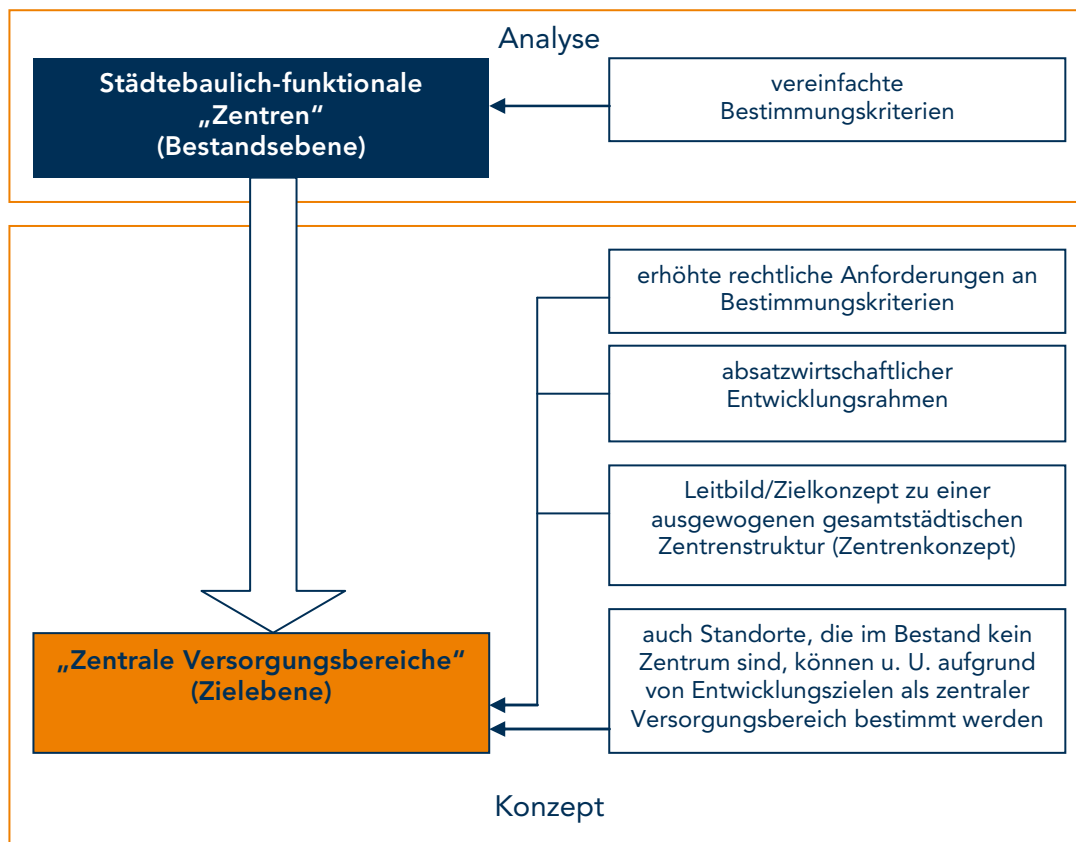
Aufbauend auf den im vorhergehenden Kapitel erörterten übergeordneten räumlichen Entwicklungszielen werden in den folgenden Kapiteln die konkreten konzeptionellen Umsetzungsinstrumente vorgestellt. Diese sind neben dem Zentren- und Standortkonzept der Liste zentrenrelevanter und zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente (Sortimentsliste bzw. „Springer Liste“, Kapitel 9) auch die bei Standortanfragen anzuwendenden Entwicklungsleitsätze (s. Kapitel 11).

### **6.1 Das Zentrenkonzept: Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche in Springe**

Das Zentrenkonzept definiert die empfohlene künftige gesamtstädtische Zentrenstruktur für Springe unter Berücksichtigung der Analyseergebnisse, der absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale und der übergeordneten Entwicklungszielstellungen.

Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzepts ist die räumliche und funktionale Festlegung der zu empfehlenden künftigen Zentren als sog. zentrale Versorgungsbereiche. Die hierbei zugrunde zu legenden Festlegungskriterien werden in Kapitel 2.2 detailliert vorgestellt. Die folgende Grafik veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Standort-Bestandsstruktur hinausgeht.

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



Quelle: Eigene Darstellung.

In Springe werden mit dem Innenstadtzentrum, dem Stadtteilzentrum Eldagsen sowie den Nahversorgungszentren Bennigsen und Völksen insgesamt vier zentrale Versorgungsbereiche für die Zukunft empfohlen. Die zentralen Versorgungsbereiche in Springe sind aufgrund ihrer ermittelten Ausgangsposition (u. a. Einzelhandelsbestand) unterschiedlich geprägt. Daraus folgend ist eine funktionale Differenzierung zu empfehlen.

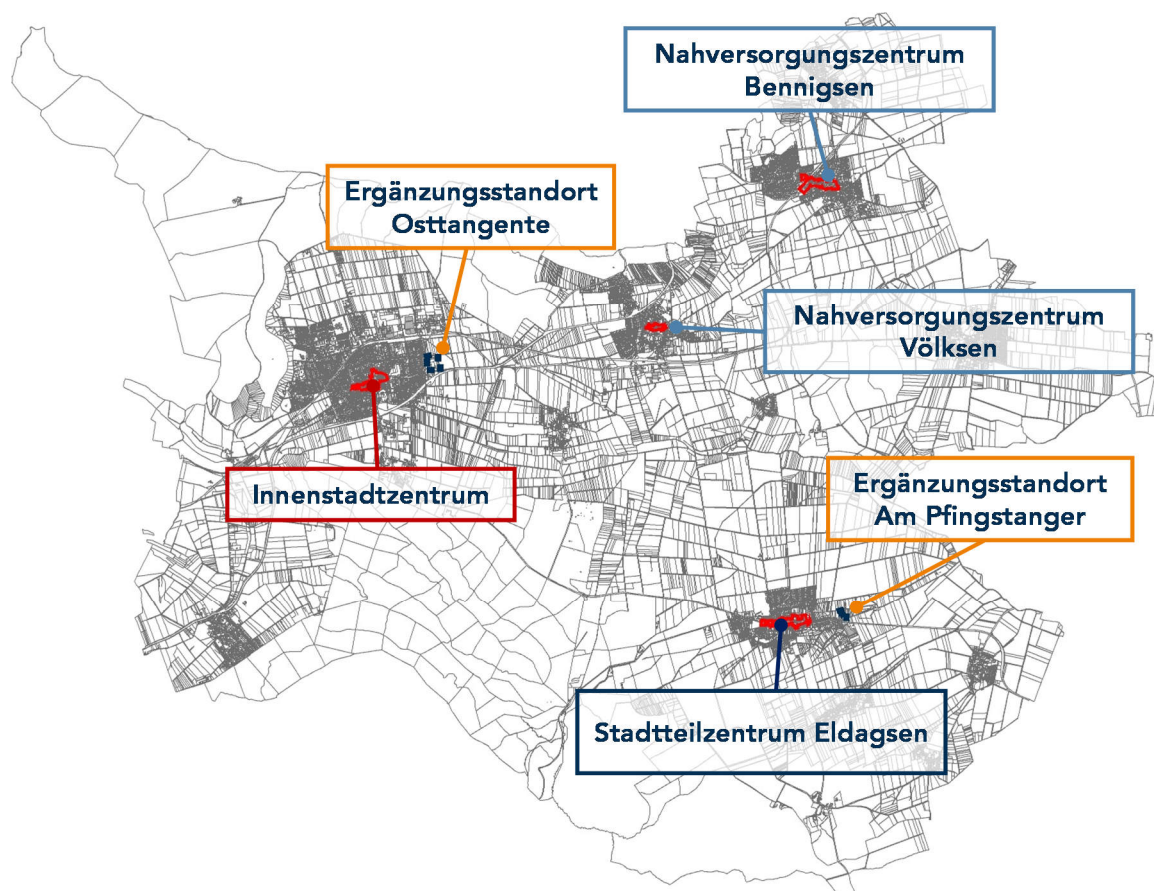
Hierarchisch kommt dem Innenstadtzentrum als Hauptzentrum der Stadt Springe mit einer gesamtstädtischen und teilweise überörtlichen Versorgungsfunktion die größte Bedeutung zu. Mit dem Stadtteilzentrum Eldagsen besteht ein zentraler Versorgungsbereich mit einem Versorgungsauftrag für den Stadtteil Eldagsen und die umliegenden Siedlungsbereiche. Die Nahversorgungszentren Bennigsen und Völksen stellen Versorgungsbereiche insbesondere im Rahmen der Grundversorgung für die zugeordneten Stadtteile dar.

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 zentralen Versorgungsbereiche untereinander kommt.

Obschon mehrere weitere Standorte gewisse Funktionsbündelungen und eine aus Einzelhandelsicht zu bewertende Agglomeration erkennen lassen, weisen sie nicht die genannten erforderlichen Merkmale für zentrale Versorgungsbereiche auf. Insbesondere ist bei diesen Agglomerationen der Grad der Nutzungsmischung, die städtebauliche Dichte und die damit verbundene Vitalität auch hinsichtlich ergänzender Zentrenfunktionen (Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen usw.) nicht ausreichend ausgeprägt. Von dieser Bewertung unberührt bleibt die Tatsache, dass diese Standorte durchaus gewisse Versorgungsfunktionen übernehmen können und sollten.

Neben den zentralen Versorgungsbereichen werden innerhalb des Einzelhandelskonzepts mit den Ergänzungsstandorten Osttangente und Am Pflingstanger (vgl. hierzu Kap. 8) weitere Standorte mit spezifischen Funktionszuweisungen ausgewiesen. Ergänzt werden die ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte durch weitere solitäre Einzellagen in überwiegend städtebaulich integrierten Lagen.

Abbildung 19: Zentren- und Standortstruktur in Springe (empfohlenes Zielkonzept)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2015; Kartengrundlage: Stadt Springe.

Die Anzahl der zentralen Versorgungsbereiche sowie ihre Verteilung im Stadtgebiet, ergänzt um weitere Standortbereiche, die keine zentralen Versorgungsbereiche sind, und

Einzelhandelsbetriebe in Einzellage, trägt zu einer räumlich ausgewogenen Versorgung der Bevölkerung bei.

## **6.2 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Springe**

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Springe übernimmt als einziger zentraler Versorgungsbereich eine Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet der Stadt Springe. Als städtebauliches Zentrum der regionalplanerisch als Mittelzentrum ausgewiesenen Kommune soll es (wie bisher) auch künftig Angebotsschwerpunkte für kurzfristig sowie mittelfristig nachgefragte Bedarfsgüter verschiedener Qualität bereithalten, ergänzt um langfristig nachgefragte Bedarfsgüter. Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum liegt zentral im Stadtteil Springe.

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 Verkehrsinfrastruktur sowie nicht zuletzt durch 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 Springe fördern.

### **6.2.1 Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen im Innenstadtzentrum**

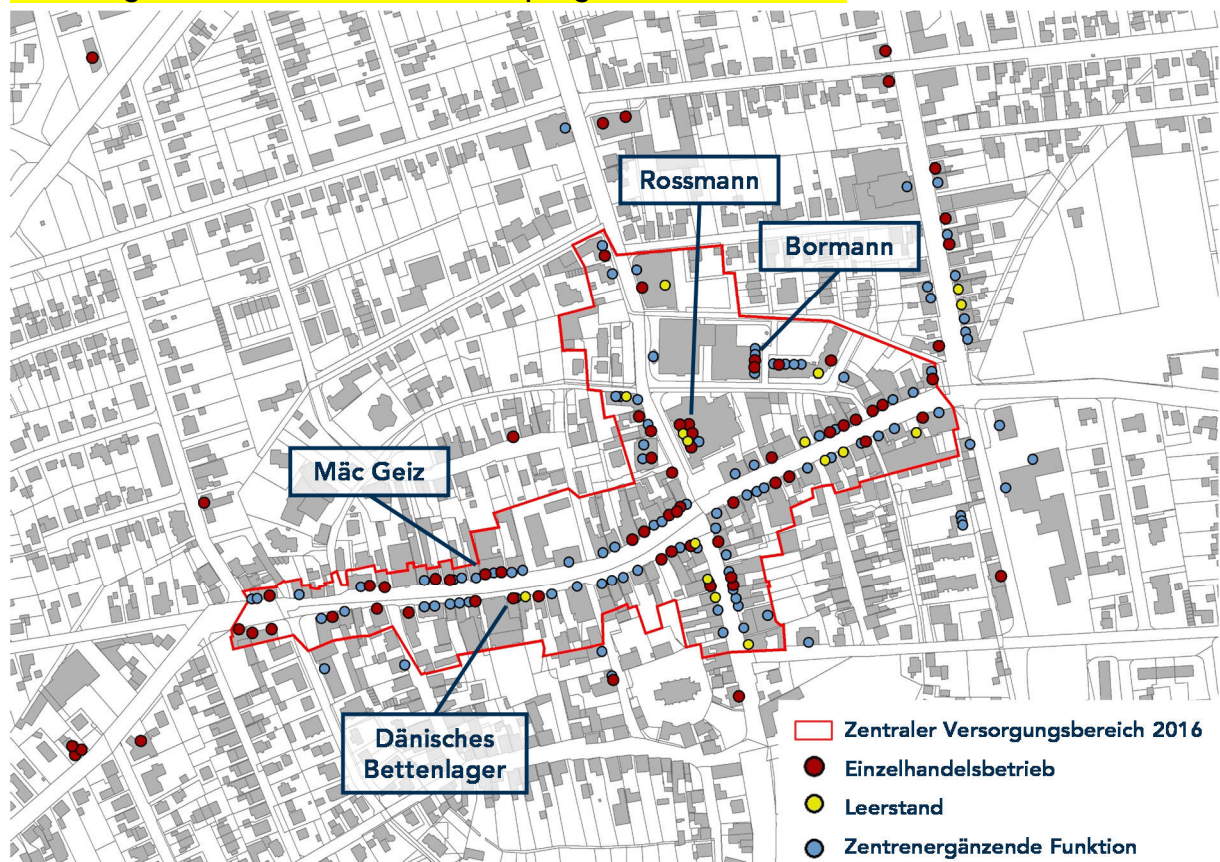
Die verkehrliche Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr ist als gut zu bewerten. Einerseits ist das Innenstadtzentrum großräumig über die Bundesstraßen B 217 und B 442 sehr gut zu erreichen. Andererseits ist der Hauptgeschäftsbereich über die zentralen Hauptverkehrsstraßen (u. a. Jägerallee/Fünfhausenstraße, Eldagsener Straße), welche die Innenstadt erschließen, sowie aufgrund der zentralen Lage im Hauptsiedlungsbereich aus dem gesamten Stadtgebiet gut zu erreichen. Wesentliche Stellplatzanlagen befinden sich in direkter Umgebung des Innenstadtzentrums (Nordwall, Bahnhofstraße, Heidstraße, Echternstraße, An der alten Schule, Rathaus/Museumshof, Feuerwehr); zudem befindet sich im Bereich des Bahnhofs Springe eine Park & Ride-Anlage.

An den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum durch den nahe gelegenen Bahnhof Springe (nördlich der Innenstadt in fußläufiger Erreichbarkeit) angeschlossen, welcher insbesondere leistungsfähige Verbindungen in Richtung Hannover und Paderborn mit Halt in den umliegenden Städten ermöglicht. Die an das Innenstadtzentrum angegliederten Omnibushaltestellen des Verkehrsverbundes Großraum-Verkehr Hannover (GVH) sowie der an den Bahnhof angeschlossene zentrale Busbahnhof verbinden die Innenstadt mit den weiteren Siedlungsbereichen und den umliegenden Städten und Gemeinden, so dass die Erreichbarkeit durch den ÖPNV insgesamt als gut zu bewerten ist.

Innerhalb des Innenstadtzentrums sind die Voraussetzungen für eine fußläufige Erschließung durch Straßen und Wege sowie die Gestaltung eines Teils des zentralen Versorgungsbereichs als Fußgängerzone als gut zu bewerten.

Das Innenstadtzentrum erstreckt sich überwiegend entlang der Hauptachse Zum Niederntor, Am Markt und Zum Oberntor. **Im Übergangsbereich des Fußgängerbereichs Am Markt und der Straße Zum Niederntor weitet sich das Innenstadtzentrum in Richtung Norden entlang der Fünfhausenstraße und des Nordwalls, in Richtung Süden entlang der Burgstraße aus.**

**Abbildung 20: ZVB Innenstadtzentrum Springe – Bestandsstruktur**



Quelle: Einzelhandelsbestandshebung Stadt + Handel 05/2015; Kartengrundlage: Stadt Springe; Herleitung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum erfolgt in Kap. 6.2.3.

## Angebotsschwerpunkte und Fristigkeitsstufen

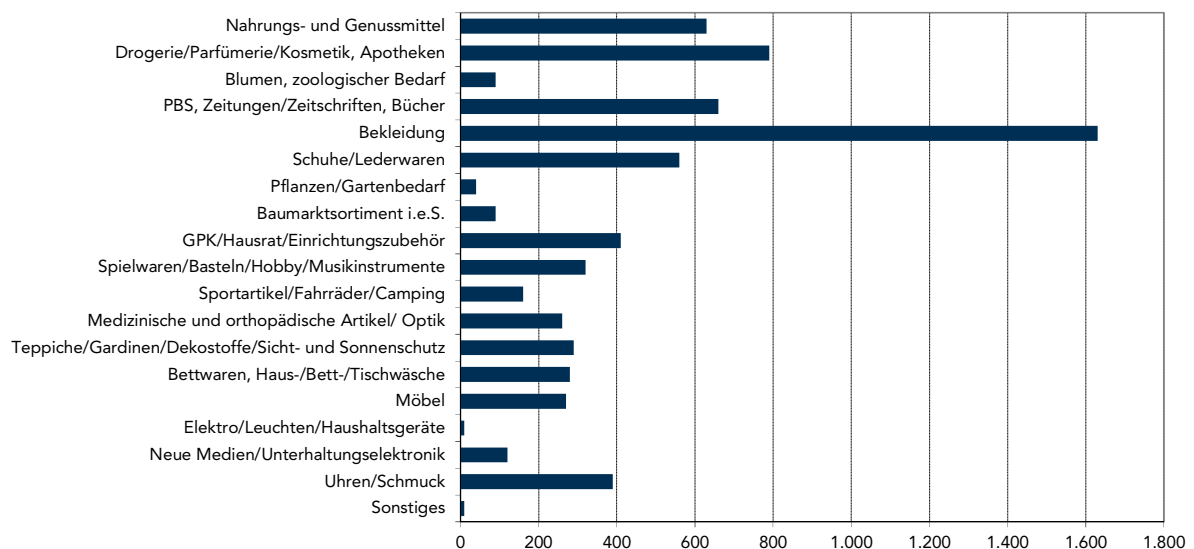
Mit einem Anteil von rd. 32 % aller Einzelhandelsbetriebe und rd. 15 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche bildet das Innenstadtzentrum den Einkaufsschwerpunkt im Stadtgebiet von Springe. Insgesamt sind im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum 54 Einzelhandelsbetriebe mit rd. 7.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche verortet. Die größten Betriebe sind der Drogeriefachmarkt Rossmann, der Fachmarkt Dänisches Bettenlager, der Haushalts-Discounter Mäc Geiz sowie das Modegeschäft Bormann. Diese Betriebe stellen wichtige Frequenzbringer für das Innenstadtzentrum der Stadt Springe dar.



Für das Innenstadtzentrum ist zudem der kleinteilige Einzelhandel als wesentliches Strukturmerkmal hervorzuheben. Gleichzeitig fehlen jedoch zugkräftige und frequenzstarke Anbieter und namhafte Filialisten mit typischen Innenstadtsortimenten (ins. Bekleidung, Schuhe),

Gegenwärtig gibt es im Innenstadtzentrum keinen großflächigen Lebensmittelanbieter, nur einen kleineren Biomarkt. Nächste Anbieter sind der westlich des Innenstadtzentrums gelegene Lebensmitteldiscounter, der eine wichtige Versorgungsfunktion für die im Innenstadt lebenden Menschen erfüllt und ein Postenmarkt (Preisparadies 2000) nördlich des Innenstadtzentrums an der Fünfhausenstraße, der auf einem großen Teil seiner Fläche Lebensmittel anbietet. Es ist davon auszugehen, dass mit Aufgabe des Rewe-Supermarktes im ehemaligen Woolworth-Gebäude der Ergänzungsstandort Osttangente weiter an Bedeutung gewonnen hat.

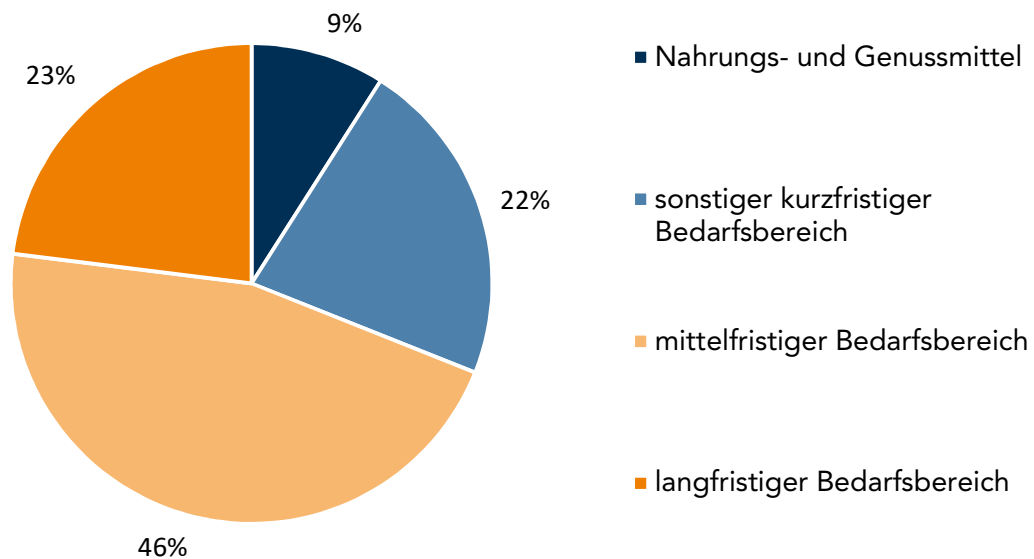
**Abbildung 21: Einzelhandelsangebot nach Verkaufsfläche in m<sup>2</sup> im Innenstadtzentrum Springe**



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2015; VKF-Werte auf 10 m<sup>2</sup> gerundet.

Das Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum generiert sich in der Summe überwiegend aus Sortimenten des mittelfristigen Bedarfsbereichs (rd. 46 %), wobei insbesondere dem innerstädtischen Leitsortiment Bekleidung eine hohe Bedeutung mit rd. 23 % der Gesamtverkaufsfläche zukommt. Das Angebot im mittelfristigen Bedarfsbereich wird darüber hinaus insbesondere in den Warengruppen Schuhe/ Lederwaren (rd. 8 %), Glas, Porzellan, Keramik/Hausrat/Einrichtungszubehör (rd. 6 %) und Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente (rd. 5 %) dargeboten. Auf Angebote des kurzfristigen Bedarfs entfallen rd. 31 % der innerstädtischen Verkaufsfläche, schwerpunktmäßig auf die Warengruppen Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken (rd. 12 %) sowie Nahrungs- und Genussmittel (rd. 9 %) Güter des langfristigen Bedarfsbereichs nehmen rd. 23 % der innerstädtischen Gesamtverkaufsfläche ein.

**Abbildung 22: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im ZVB Innenstadtzentrum**

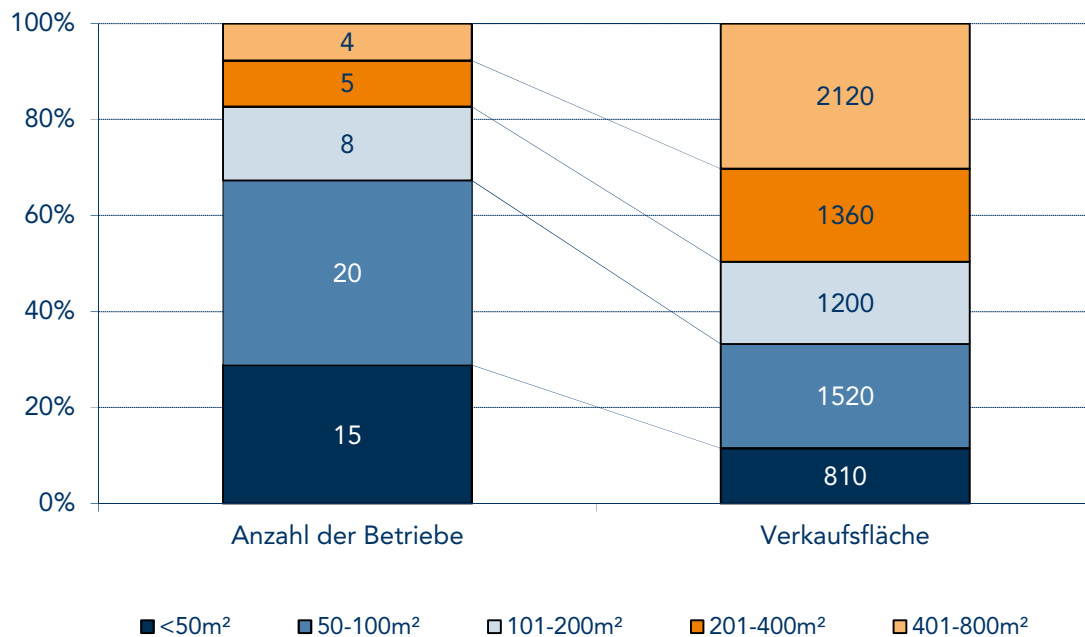


Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2015; VKF-Werte auf 10 m<sup>2</sup> gerundet.

### Betriebsgrößenstruktur

Mit rd. 83 % verfügt die Mehrheit der Einzelhandelsbetriebe im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum über Ladengrößen von bis zu 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Das Innenstadtzentrum wird somit größtenteils durch kleinteilige Einzelhandelsstrukturen geprägt. Mittlere (201 m<sup>2</sup> bis 400 m<sup>2</sup>) und große Betriebe (401 m<sup>2</sup> bis 800 m<sup>2</sup>) sind mit rd. 10 % bzw. rd. 7 % vertreten. Großflächige Betriebe mit Verkaufsflächen über 800 m<sup>2</sup> sind im Innenstadtzentrum nicht vorhanden. Die durchschnittliche Ladengröße im zentralen Versorgungsbereich beträgt rd. 130 m<sup>2</sup>.

**Abbildung 23: Einzelhandelsbetriebe nach Größenklassen im Innenstadtzentrum**



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2015; VKF-Werte auf 10 m<sup>2</sup> gerundet.

Die Kleinteiligkeit ist prinzipiell positiv zu bewerten, da sie auf gleicher Fläche zu einer größeren Sortimentsdichte und Angebotsvielfalt führt und daher aus Kundensicht einen überaus abwechslungsreichen Einkauf ermöglicht.

### Zentrenergänzende Funktionen

Zusätzlich zu den einzelhandelsrelevanten Nutzungen steigern Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen die Attraktivität des Innenstadtzentrums. In Springe wird das Einzelhandelsangebot im Innenstadtzentrum durch 80 Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe allein in Erdgeschosslage ergänzt, welche die Gesamtfunktionalität des zentralen Versorgungsbereichs deutlich fördern. Besondere Bedeutung kommt den einzelhandelsnahen Dienstleistungen wie Friseuren, Banken, Reisebüros, Reinigungen, Schneidereien zu, die entsprechende Frequenzen für das Innenstadtzentrum erzeugen. Es besteht prinzipiell eine wichtige Kopplungsbeziehung zwischen der Tätigkeit eines Einkaufs und dem Aufsuchen dieser Dienstleistungs- und Gastronomieangebote. Die zentrenergänzenden Funktionen sind räumlich ausgewogen über das Innenstadtzentrum verteilt. Dabei entsteht der Eindruck, dass bereits jetzt zahlreiche vom Einzelhandel nicht mehr nachgefragte Ladenlokale durch Dienstleistungsanbieter genutzt werden.

### Ladenleerstand

Leerstände spielen als Indikator für die Attraktivität und Vitalität eines Innenstadtzentrums eine entscheidende Rolle. Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum standen zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (05/2015) insgesamt 13 Ladenlokale leer. Bezogen auf das

Innenstadtzentrum ergibt sich somit insgesamt eine Leerstandsquote von rd. 20 % an allen verfügbaren Ladenlokalen. Bei den Leerständen handelt es sich zum größten Teil um kleinteilige Ladenlokale, welche den Flächenansprüchen aktueller Betreiber nur noch bedingt entsprechen. Eine Konzentration leerstehender Ladeneinheiten ist in den Bereichen Burgstraße und Zum Niederntor zu erkennen; dennoch entfalten die Leerstände noch keine unmittelbar qualitativ negativen Eindrücke im Sinne eines „Trading-Down“-Prozesses.

## 6.2.2 Räumliche und funktionale Entwicklungsziele und Empfehlungen für das Innenstadtzentrum

Im Einzelnen sollten insbesondere folgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Springe, die einen Bezug zum Innenstadtzentrum aufweisen, berücksichtigt werden.

**Tabelle 9: Übergeordnete Entwicklungszielstellung für das Innenstadtzentrum Springe**

Erhaltung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion des Innenstadtzentrums durch...
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Festigung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsstandort für die Gesamtstadt Springe und die Umgebung, vorrangig mit kurz- und mittelfristigen Bedarfsgütern</li> <li>▪ Stärkung des Innenstadtzentrums durch Ansiedlung frequenzstarker und zugkräftiger Anbieter (u.a. Filialbetriebe)</li> <li>▪ Sicherung und Stärkung der inhabergeführten Fachgeschäfte</li> <li>▪ Stärkung des Nahversorgungsangebots und Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelmarkts sowie gegebenenfalls weiterer Magnetbetriebe des kurzfristigen Bedarfsbereichs</li> <li>▪ Profilierung/Etablierung des Innenstadtzentrums gegenüber dem Ergänzungsstandort Osttangente und Ansiedlung attraktiver Anbieter des mittelfristigen Bedarfsbereichs</li> <li>▪ Bereitstellung eines attraktiven, möglichst hoch frequentierten Nutzungsmix aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen</li> <li>▪ Schaffung marktgängiger Einzelhandelsflächen durch Zusammenlegung von Ladenlokalen oder kontrollierten Um- bzw. Rückbau</li> <li>▪ Reduzierung der Ladenleerstände</li> </ul>

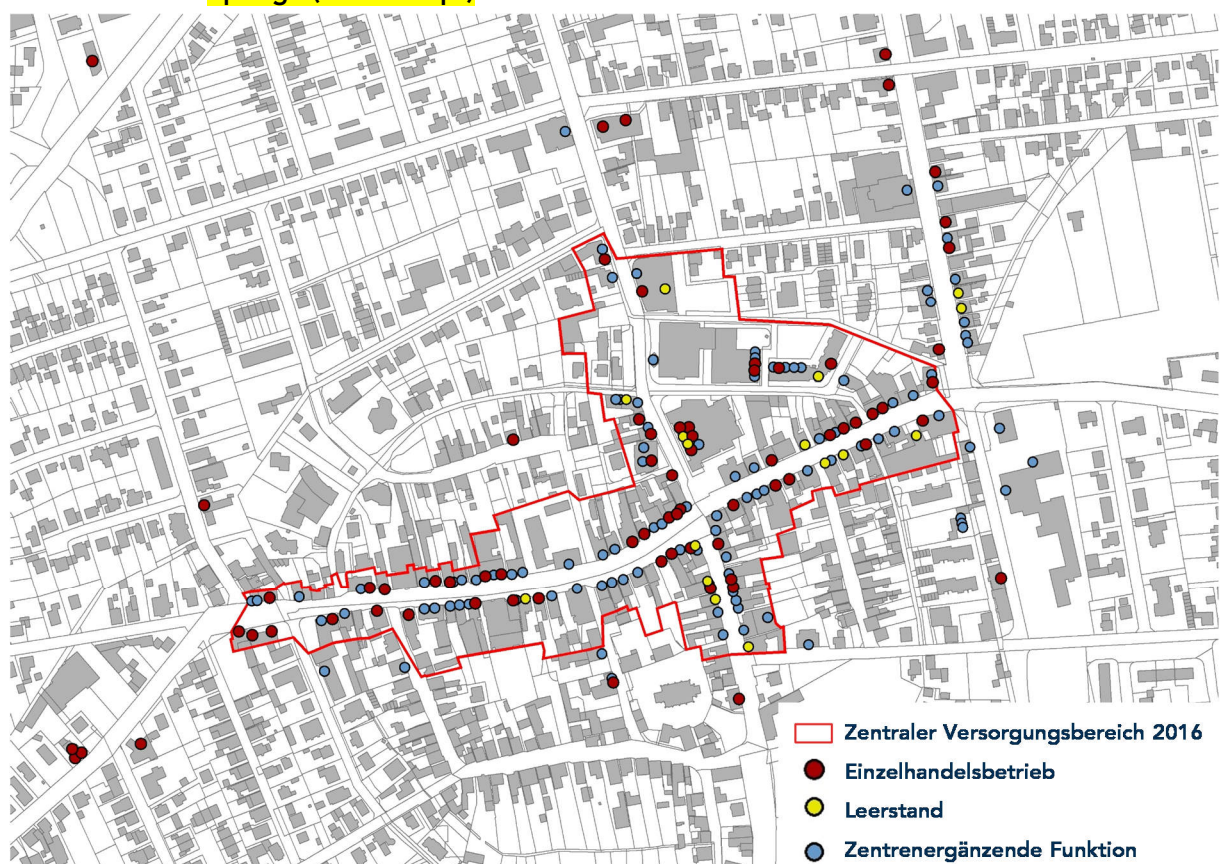
Quelle: Eigene Darstellung.

Für alle Empfehlungen ist entsprechend der übergeordneten Entwicklungszielstellungen für Springe zu berücksichtigen, dass Maßnahmen nicht zu negativen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und/oder die flächendeckende Nahversorgung führen. Die Ansiedlungsleitsätze berücksichtigen diese zugrunde liegende ausgewogene Zielstellung.

### 6.2.3 Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum Springe

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums Springe als zentraler Versorgungsbereich erforderlich. Auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstruktur sowie der Entwicklungsziele ergibt sich im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (vgl. Kap.2.1) begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrums Springe.

**Abbildung 24: Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum Springe (Zielkonzept)**



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2015; Kartengrundlage: Stadt Springe.

Die Festlegungsempfehlung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum berücksichtigt diejenigen Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere also die Haupteinkaufslagen mit ihren relevanten Kundenläufen sowie wesentliche für die Gesamtfunktionalität des Zentrums wichtige zentrenergänzende Funktionen.

Eine Begrenzung erfährt der zentrale Versorgungsbereich hingegen entweder durch städtebauliche Barrieren, durch Bereiche ohne besondere Einzelhandelsprägung und

Nutzungsvielfalt oder durch Bereiche ohne einen eindeutigen funktionalen Zusammenhang zum Innenstadtzentrum.

Aufgrund des dünner werdenden Besatzes von Einzelhandelsbetrieben sowie ergänzenden Nutzungen kann der Kreuzungsbereich Zum Oberntor/Ellenstraße als westliche Grenze des zentralen Versorgungsbereichs herangezogen werden. Im Osten wird die beidseitig angrenzende Bebauung entlang der Straße Zum Niederntor bis zur Einmündung Bahnhofstraße bzw. Hinter der Burg in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs integriert. Im Süden verläuft die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs entlang der rückwärtigen Grundstücksbereiche der Straßen Zum Oberntor, Am Markt und Zum Niederntor. Zudem orientiert sich die Abgrenzung im südlichen Bereich des Innenstadtzentrums an der von zentrenergänzenden Funktionen geprägten Bestandsstruktur entlang der Burgstraße bis zur Einmündung Schulstraße und bezieht die rückwärtigen Grundstücksbereiche mit ein. Im Norden endet die räumliche Fassung des Innenstadtzentrums im Kreuzungsbereich Fünfhausenstraße/Am Grünen Brink bzw. Fünfhausenstraße/An der Bleiche. Dies ist mit dem endenden Besatz an Einzelhandelsbetrieben und zentrenergänzenden Nutzungen begründet.

## 6.3 Zentrale Versorgungsbereiche: Stadtteilzentren

Die Stadtteilzentren stellen – nach dem Innenstadtzentrum – die zweite Stufe im Rahmen der Zentrenhierarchie im Zentrenkonzept der Stadt Springe dar. Im Vergleich zum Innenstadtzentrum verfügen die Stadtteilzentren über eine deutlich geringere Ausstrahlung und einen deutlich geringeren Verkaufsflächenbesatz. Die Stadtteilzentren sollen mit ihrem Einzelhandelsangebot der Versorgung der jeweiligen Stadtteile sowie der umliegenden Siedlungsbereiche dienen. Entsprechend sind die Stadtteilzentren funktionsgerecht weiterzuentwickeln, so dass hieraus keine negativen Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum zu erwarten sind.

Die Funktionsstruktur der Stadtteilzentren stellt sich idealtypisch wie folgt dar:

- Vollständiges Einzelhandelsangebot im kurzfristigen Bedarfsbereich
- Ergänzung um Einzelhandelsangebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich
- Breit gefächertes Angebot an zentrenergänzenden Funktionen (einzelhandelsnahes Dienstleistungs- und Gastronomieangebot sowie kulturelle und öffentliche Einrichtungen)

Ausgehend von den Bestandsstrukturen lässt sich in Springe ein Stadtteilzentrum identifizieren.

### 6.3.1 Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Eldagsen

Das Stadtteilzentrum Eldagsen ist ein zentraler Versorgungsbereich im Südosten der Stadt Springe und übernimmt eine Versorgungsfunktion für den gleichnamigen Stadtteil und die umliegenden Siedlungsbereiche. Die Umgebung des zentralen Versorgungsbereichs ist

überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Die verkehrliche Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist als gut zu bewerten. Über die Lange Straße (L 461), die das Zentrum erschließt und zudem eine Anbindung an die Bundesstraßen B 1, B 3 und B 217 gewährleistet, ist der zentrale Versorgungsbereich aus dem gesamten Stadtgebiet sowie darüber hinaus auch aus dem angrenzenden Umland gut zu erreichen. An den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist das Stadtteilzentrum durch die Bushaltestellen Eldagsen Schützenplatz, Eldagsen Lange Straße und Eldagsen Volksbank des Verkehrsverbundes Großraum-Verkehr Hannover (GVH) angeschlossen, welche von insgesamt drei Buslinien (380, 383, 385) angefahren werden.

Das Stadtteilzentrum erstreckt sich im Ortskern des ehemals eigenständigen Ortsteils Stadt Eldagsen bandartig entlang der in Ost-West-Richtung verlaufenden Lange Straße (L 461) und wird im Westen durch die Talstraße, im Osten durch die Triftstraße begrenzt.

Der Ergänzungsstandort Am Pflingstanger wird aufgrund seiner räumlich abgegrenzten Lage nicht mehr in den ZVB aufgenommen.

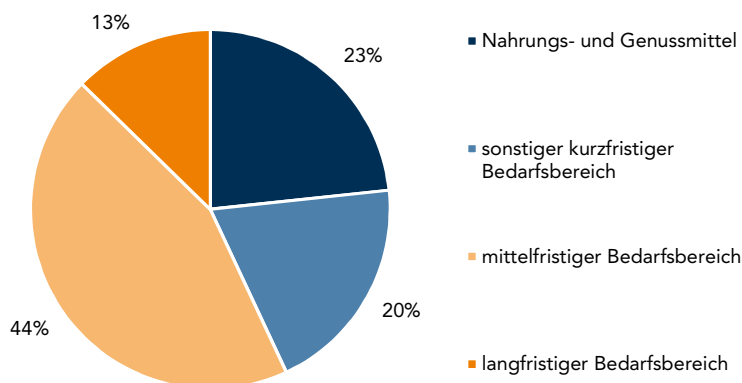
### **Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen im Stadtteilzentrum Eldagsen**

Im zentralen Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Eldagsen sind insgesamt 15 Einzelhandelsbetriebe angesiedelt, was einem Anteil von rd. 9 % an der Gesamtzahl der Betriebe in Springe entspricht. Mit einer Verkaufsfläche von rd. 3.990 m<sup>2</sup> machen sie rd. 7 % der Gesamtverkaufsfläche Springes aus.

Das Stadtteilzentrum Eldagsen ist durch einen Angebotsmix aus großflächigen, strukturprägenden Einzelhandelsbetrieben sowie kleinteiligen Geschäften geprägt. Die größten Betriebe sind der Raiffeisen-Markt und der Lebensmitteldiscounter NP. Diese Anbieter stellen wichtige Frequenzbringer für das Stadtteilzentrum dar.

Die bestehende Sortimentsstruktur des Zentrums weist einen deutlichen Verkaufsflächenschwerpunkt im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich auf, was u.a. auf den Raiffeisen-Markt und den Lebensmitteldiscounter NP zurückzuführen ist.

**Abbildung 25: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Stadtteilzentrum Eldagsen**



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2015.

Insgesamt machen Angebote aus dem Bereich Nahrungs- und Genussmittel mit einer Verkaufsfläche von rd. 790 m<sup>2</sup> einen Anteil von rd. 23 % an der Gesamtverkaufsfläche aus; Sortimente aus dem sonstigen kurzfristigen Bedarfsbereich weitere rd. 20 %. Angebote des mittelfristigen Bedarfs sind mit rd. 44 % vertreten, Waren des langfristigen Bedarfsbereichs dagegen nur mit rd. 13 %.

Das Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Eldagsen wird durch 28 zentrenergänzende Funktionen in Erdgeschosslage ergänzt. Diese ergänzenden Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen sind räumlich ausgewogen im Zentrum verteilt. Sie sind von herausragender städtebaulich-funktionaler Bedeutung für das Stadtteilzentrum.

Weiterhin konnten sieben Leerstände im Stadtteilzentrum ausgemacht werden, die allerdings keine qualitativen Auswirkungen entfalten<sup>13</sup>.

### Entwicklungsziele für das Stadtteilzentrum Eldagsen

Ergänzend zu den obigen Ausführungen werden folgende städtebaulich-funktionale Entwicklungsziele und Handlungsmaßnahmen für das Stadtteilzentrum Eldagsen empfohlen. Der Schwerpunkt liegt dabei entsprechend der Kernfunktionen eines Stadtteilzentrums auf der Sicherung der Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche.

<sup>13</sup> Gemäß Aussagen der Stadt Springe konnte die Anzahl der Leerstände im Stadtteilzentrum Eldagsen im Nachgang der Bestandserhebung zwischenzeitlich deutlich reduziert werden.



**Tabelle 10: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Stadtteilzentrum Eldagsen**

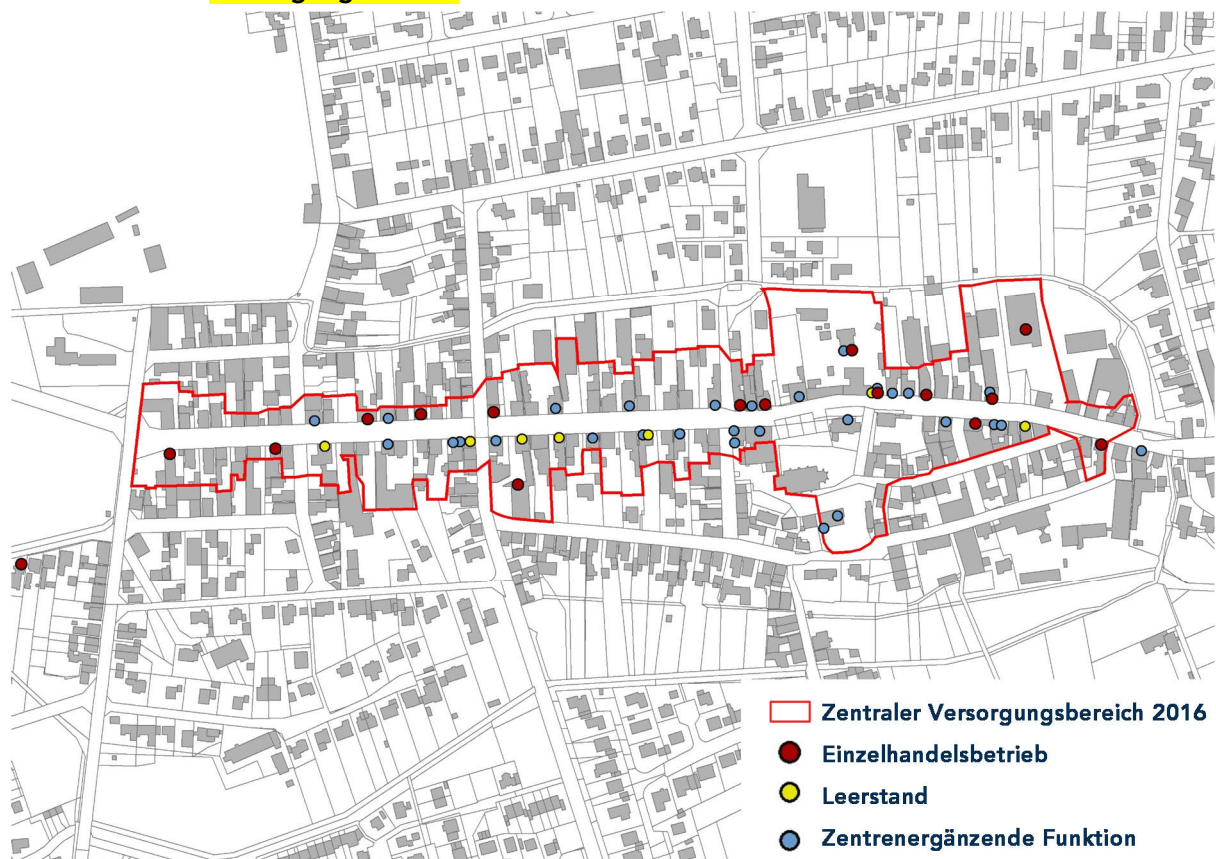
Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgungsfunktion für die Stadt Eldagsen und die umliegenden Siedlungsbereiche</li> <li>▪ Sicherung und Stärkung des als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittelmarkts                             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prüfung der Erweiterungsmöglichkeiten des NP-Markts</li> </ul> </li> <li>▪ Sicherung und Stärkung der inhabergeführten Fachgeschäfte</li> <li>▪ Sicherung und Stärkung der multifunktionalen Nutzungsstruktur</li> <li>▪ Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Eldagsen bei einer etwaigen Aktivierung der Leerstände am Ergänzungsstandort Am Pfingstanger</li> </ul>

Quelle: eigene Darstellung.

### **Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs**

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des Stadtteilzentrums Eldagsen als zentraler Versorgungsbereich erforderlich. Der räumlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs liegen die in Kapitel 2 angeführten Abgrenzungskriterien zugrunde; ein wesentliches Kriterium ist dabei der zusammenhängende Einzelhandelsbesatz. Die empfohlene Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs wird in der folgenden Abbildung dargestellt.

**Abbildung 26: Räumliche Festlegung des Stadtteilzentrums Eldagsen als zentraler Versorgungsbereich**



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2015, Kartengrundlage: Stadt Springe.

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Stadtteilzentrum Eldagsen orientiert sich am bestehenden Einzelhandelsbesatz sowie am Besatz durch ergänzende Nutzungen und verläuft entlang der rückwärtigen Grundstücksbereiche der Lange Straße (L 461) zwischen Talstraße und Am Wöhlbach. Im östlichen Bereich werden darüber hinaus die nördlich angrenzenden Grundstücksbereiche entlang des Markplatzes und Pfarrstraße sowie zwischen Pfarrstraße und Pastorengasse in die räumliche Fassung des zentralen Versorgungsbereiches einbezogen.

Zur Stärkung und Sicherung des Stadtteilzentrums Eldagsen sind im Rahmen der Konzepterarbeitung verschiedene strategische Handlungsansätze und Entwicklungsempfehlungen erarbeitet worden, die in Kap. 13 umfassend erläutert werden.

## 6.4 Zentrale Versorgungsbereiche: Nahversorgungszentren

Die Nahversorgungszentren stellen die unterste Ebene der Standorthierarchie der zentralen Versorgungsbereiche in Springe dar. Entsprechend sind diese Zentren durch ein deutlich geringeres Angebot an Einzelhandelsbetrieben und zentrenergänzenden Funktionen geprägt. Den Nahversorgungszentren kommt jedoch eine wichtige Bedeutung zur Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung für die zugeordneten Stadtteile zu.

Die idealtypische Nutzungsstruktur eines Nahversorgungszentrums und demnach auch die langfristige Entwicklungszielstellung für die Nahversorgungszentren kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

**Tabelle 11: Idealtypische Nutzungsstruktur eines Nahversorgungszentrums**

	Betriebsstruktur
Nahrungs- und Genussmittel	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ LM-Vollsortimenter oder LM-Discounter</li> <li>▪ Betriebe des LM-Handwerks</li> </ul>
(Schnitt-) Blumen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Floristik Fachgeschäft</li> </ul>
Drogeriewaren	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Drogeriefachmarkt oder</li> <li>▪ Randsortiment in LM-Märkten</li> </ul>
Pharmazeutische Artikel	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Apotheke</li> </ul>
Zeitungen/ Zeitschriften	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fachgeschäft</li> <li>▪ Kioskbetriebe oder</li> <li>▪ Randsortiment in LM-Märkten</li> </ul>
Einzelhandelsnahe Dienstleistungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bank-SB-Terminals</li> <li>▪ Ladenähnliche DL (z.B. Friseur, Reinigung, Schuster, Schlüsseldienst, Internetcafé, Versicherung...)</li> <li>▪ Postagentur</li> </ul>
Gastronomie	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Imbiss, Café</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung.

#### 6.4.1 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Bennigsen

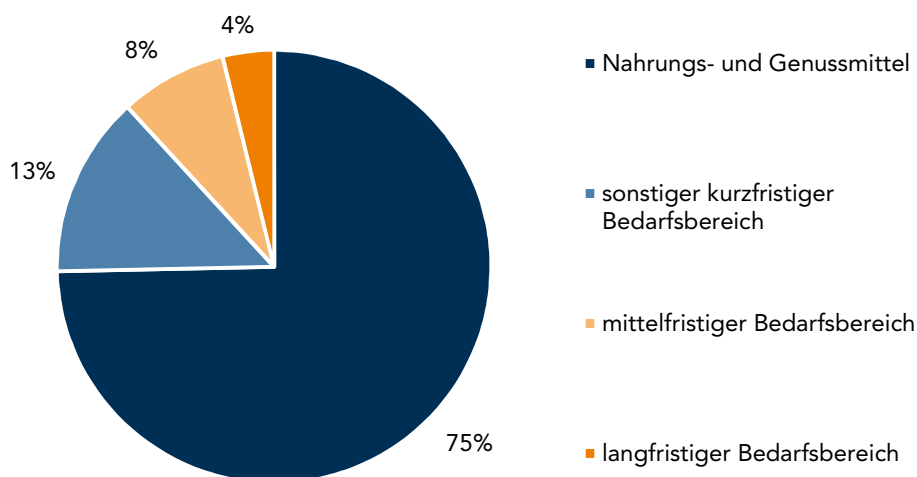
Das Nahversorgungszentrum Bennigsen ist ein zentraler Versorgungsbereich im Norden der Stadt Springe mit einer Versorgungsfunktion vorrangig für den gleichnamigen Stadtteil. Das direkte Umfeld des zentralen Versorgungsbereichs ist vornehmlich durch Wohnnutzungen geprägt. Über die Landstraße L 460 und L 402 (Osterland/Hauptstraße) mit Anbindung an die B 3 und B 217 ist die verkehrliche Erreichbarkeit des zentralen Versorgungsbereichs für den motorisierten Individualverkehr (MIV) als gut zu bewerten. Durch den S-Bahnhof Bennigsen ist das Nahversorgungszentrum an das Streckennetz der Deutschen Bahn angeschlossen. Zudem gewährleistet die Bushaltestelle Bennigsen Hauptstraße die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Im Bereich der kurzfristig nachgefragten Bedarfsgüter kommt dem Nahversorgungszentrum eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche zu.

## Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen im Nahversorgungszentrum Bennigsen

Das Nahversorgungszentrum Bennigsen weist insgesamt zwölf Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.890 m<sup>2</sup> auf. Darunter befinden sich mit Rewe und Penny sowohl ein Lebensmittelvollsortimenter als auch ein Lebensmitteldiscounter.

Die bestehende Sortimentsstruktur des Nahversorgungszentrums Bennigsen wird durch die beiden Lebensmittelmärkte sowie durch den Rewe-Getränkemarkt dominiert, so dass rd. 75 % der Verkaufsfläche auf Nahrungs- und Genussmittel entfallen und damit die Bedeutung des Zentrums als Nahversorgungsstandort unterstreichen. Sortimente des mittelfristigen Bedarfsbereichs machen rd. 8 % der Angebote aus; Sortimente des langfristigen Bedarfsbereichs nur rd. 4 %.

**Abbildung 27: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Nahversorgungszentrum Bennigsen**



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2015.

Die funktionelle Aufstellung des Nahversorgungszentrums Bennigsen kann als gut bewertet werden. Die gute funktionelle Aufstellung des Zentrums wird durch die insgesamt 23 zentrenergänzenden Dienstleistungsanbieter unterstrichen, die räumlich ausgewogen im zentralen Versorgungsbereich verteilt sind. Des Weiteren konnten zum Zeitpunkt der Erhebung drei Leerstände festgestellt werden, die hinsichtlich ihrer Dimensionierung allerdings kein strukturelles Defizit des Nahversorgungszentrums begründen.

### Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Bennigsen

Für das Nahversorgungszentrum Bennigsen können unter Berücksichtigung der dargestellten Versorgungsfunktion insbesondere die in der folgenden Tabelle dargestellten übergeordneten Erhaltungs- und Entwicklungsziele ausgesprochen werden:

**Tabelle 12: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Bennigsen**

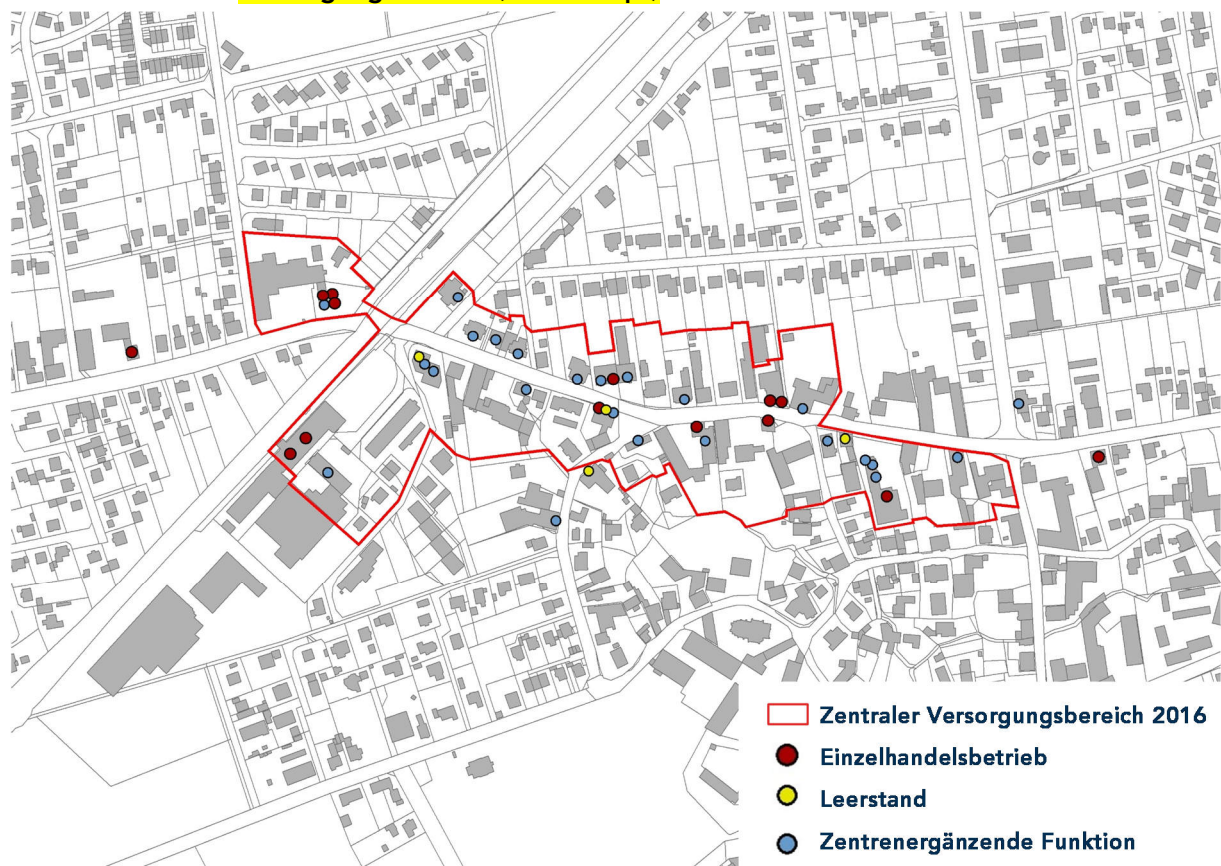
Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sicherung und Weiterentwicklung der Versorgungsfunktion für den Ortsteil Bennigsen und die umliegenden Siedlungsbereiche</li> <li>▪ Stärkung und Sicherung von marktgängigen Angeboten primär aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich</li> <li>▪ Weiterentwicklung der Funktionsmischung: Gastronomie, Dienstleistung, Wohnen</li> </ul>

Quelle: eigene Darstellung.

### Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Bennigsen

Neben den zuvor aufgeführten Empfehlungen wird für den zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Bennigsen eine räumliche Entwicklungszielstellung formuliert, die sich wie folgt darstellt:

**Abbildung 28: Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Bennigsen als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)**



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2015, Kartengrundlage: Stadt Springe.

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Bennigsen verläuft im Wesentlichen entlang der rückwärtigen Grundstücksbereiche der Hauptstraße und endet im Osten bei der Einmündung zur Lüderser Straße bzw. Gestorfer Straße. Im Bereich der Straße An der Zuckerfabrik wird die Gebäude- und Grundstücksfläche des Lebensmitteldiscounters Penny in die räumliche Fassung des zentralen Versorgungsbereiches einbezogen. Zudem umfasst das Nahversorgungszentrum die Grundstücksbereiche des Lebensmittelsupermarktes Rewe im Kreuzungsbereich Osterland/ Zur Schille. Der Supermarkt ist von erheblicher funktionaler Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung und die Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums.

## 6.4.2 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Völksen

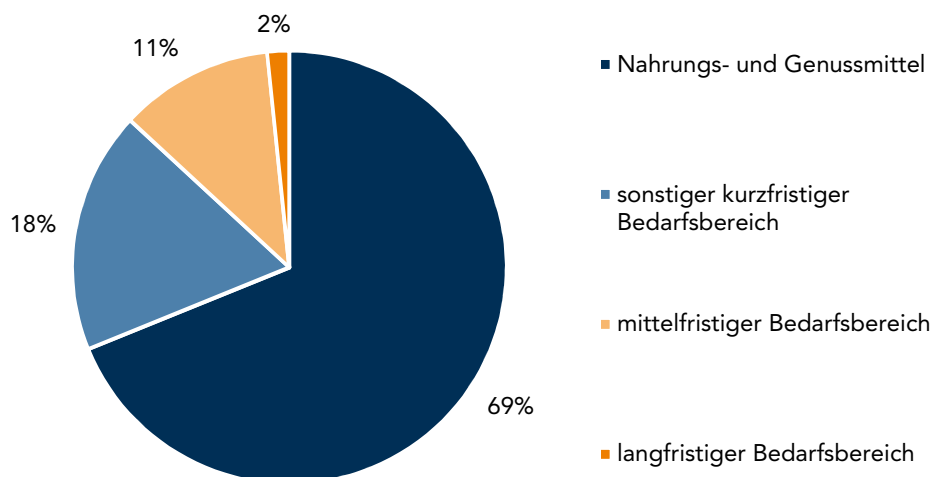
Überwiegend von Wohnnutzungen umgeben liegt das Nahversorgungszentrum Völksen im Norden der Stadt Springe. Die gute Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) wird über die Steinhauerstraße, welche unmittelbar an die B 217 angeschlossen ist, gewährleistet. An den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist das Nahversorgungszentrum durch die Bushaltestelle Völksen Benniger Straße angebunden,

welche von insgesamt drei Linien des Verkehrsverbundes Großraum-Verkehr Hannover (GVH) angefahren wird. Zudem befindet sich nördlich des zentralen Versorgungsbereichs, in fußläufiger Entfernung gelegen, der Bahnhof Völksen/Eldagsen.

## Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen im Nahversorgungszentrum Völksen

Das Nahversorgungszentrum Völksen bildet mit einer Verkaufsfläche von nur rd. 610 m<sup>2</sup> den kleinsten zentralen Versorgungsbereich in Springe. Insgesamt sind im Nahversorgungszentrum Völksen fünf Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Als wesentlicher Frequenzbringer im zentralen Versorgungsbereich fungiert der Lebensmitteldiscounter NP. Das Warenangebot besteht vorwiegend aus Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs, wodurch dem Nahversorgungszentrum Völksen im Wesentlichen eine Grundversorgungsfunktion für den gleichnamigen Stadtteil zukommt.

Abbildung 29: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Nahversorgungszentrum Völksen



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2015.

Insgesamt zwölf zentrenergänzende Funktionen ergänzen das vorhandene Einzelhandelsangebot im Nahversorgungszentrum Völksen. Leerstände wurden zum Zeitpunkt der Erhebung im zentralen Versorgungsbereich nicht registriert.

## Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Völksen

Für das Nahversorgungszentrum Völksen können unter Berücksichtigung der dargestellten Versorgungsfunktion insbesondere die in der folgenden Tabelle dargestellten übergeordneten Erhaltungs- und Entwicklungsziele ausgesprochen werden:

**Tabelle 13: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Völkse**

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sicherung und Weiterentwicklung der Versorgungsfunktion für den Stadtteil Völkse</li> <li>▪ Standortsicherung des vorhandenen NP-Markts und Prüfung potenzieller Erweiterungsmöglichkeiten (sowie Umsetzung sofern möglich)</li> <li>▪ Weiterentwicklung der Funktionsmischung: Gastronomie, Dienstleistung, Wohnen</li> </ul>

Quelle: eigene Darstellung.

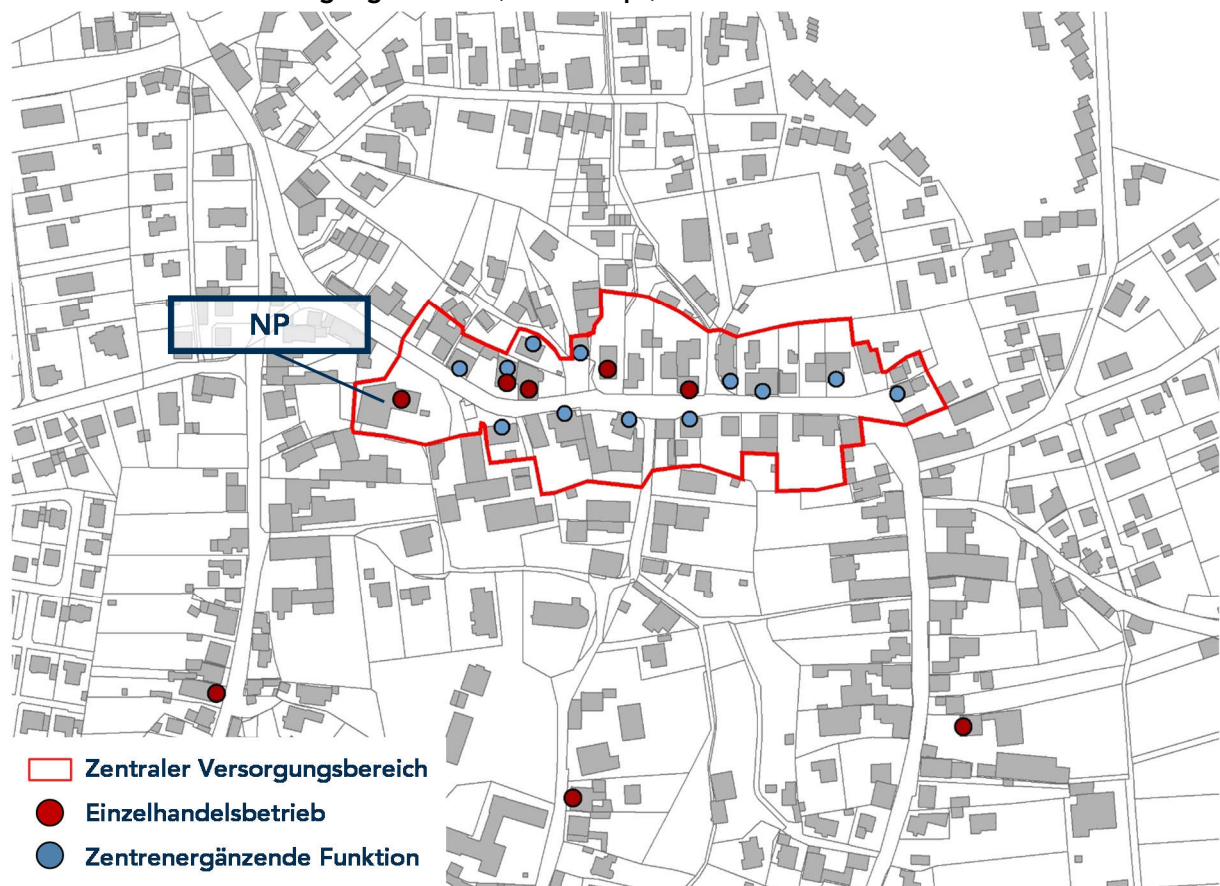
Im Rahmen der Konzepterarbeitung sind verschiedene Alternativstandorte für einen Lebensmittelanbieter in Völkse überprüft worden. Eine Einschätzung zu den einzelnen Standorten findet sich in Kapitel 14. Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass eine Standortaufgabe bzw. –verlagerung des NP-Markts außerhalb des Zentrums dazu führen würde, dass die Mindestanforderungen an ein Nahversorgungszentrum (u.a. Vorhandensein mindestens eines größeren Nahversorgungsbetriebes; Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus; städtebauliches Gewicht, häufig Ergänzung des Einzelhandelsangebotes durch zentrenergänzende Funktionen) zum Großteil nicht mehr erfüllt werden und die wesentliche Grundlage zur Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich nicht mehr gegeben ist. Insofern ist zunächst ein Verbleib des Lebensmitteldiscounters am jetzigen Standort anzustreben. Sollte der Markt dort aber absehbar keine Zukunft mehr sehen ist eine dezidierte Auseinandersetzung mit den Alternativstandorten anzuraten. In diesem Zusammenhang ist angesichts der Entfernungen zu anderen Lebensmittelmärkten aus fachgutachterlicher Sicht der Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung der Vorzug vor dem Erhalt eines zentralen Versorgungsbereichs zu geben.

### **Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Völkse**

Der räumlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs liegen die in Kapitel 2 angeführten Abgrenzungskriterien zugrunde. Orientiert an den vorhandenen Bestandsstrukturen umfasst die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Völkse die Grundstücksbereiche nördlich und südlich der Steinhauerstraße. Im Westen bildet der Lebensmitteldiscounter NP die räumliche Grenze des zentralen Versorgungsbereichs, im Osten endet die räumliche Fassung des Nahversorgungszentrums im Bereich der Einmündung zur Straße Röse.



Abbildung 30: Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Völkßen als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2015; Kartengrundlage: Stadt Springe.

## 7 Das Nahversorgungskonzept

In diesem Kapitel wird zunächst die Nahversorgungsstruktur der Stadt Springe analysiert, um darauf aufbauend gesamtstädtische Entwicklungsziele darzustellen.

### 7.1 Analyse der Nahversorgungsstruktur in Springe

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für die Versorgung der Bürger wird die Nahversorgungsstruktur in Springe vertiefend analysiert<sup>14</sup>. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung insbesondere in den Wohngebieten flächendeckend 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 i. d. R. die Verkaufsflächensumme, insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln, durch die Konzentration auf weniger Standorte reduziert sich allerdings gleichzeitig die flächendeckende Angebotsdichte und bedingt in Folge strukturell unterversorgte Siedlungsgebiete.

#### Gesamtstädtische Nahversorgungsstruktur in Springe

Springe weist insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 12.920 m<sup>2</sup> im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel auf. Daraus ergibt sich für die Stadt gesamtstädtisch betrachtet eine überdurchschnittliche quantitative Ausstattung im Bereich Nahversorgung. Mit rd. 0,44 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel liegt Springe leicht über dem Niveau des Bundesdurchschnittes von rd. 0,39 m<sup>2</sup> je Einwohner. Die hohe lokale Einkaufsorientierung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel verdeutlicht, dass sich die Einwohner von Springe nahezu ausschließlich innerhalb des Stadtgebietes mit Lebensmitteln versorgen. Die Zentralitätskennziffer von rd. 105 % im Bereich Nahrungs- und Genussmittel deutet zudem auf Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland hin.

---

<sup>14</sup> In die nachfolgenden Analysen der Nahversorgungsangebote werden alle Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche über 400 m<sup>2</sup> eingestellt, da anzunehmen ist, dass ab dieser Angebotsgröße ein ausreichendes Vollsortiment insbesondere der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel, handelsseitig bereitgestellt werden kann. Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, sind die Nahbereiche der relevanten Lebensmittelmärkte mit einem Radius von 500 m – 700 m Luftlinie um die Angebotsstandorte herum gekennzeichnet. Eine Luftlinienentfernung von 500 - 700 m wird allgemein als Kriterium der Versorgungsqualität angenommen, da diese Entfernung einer Wegelänge von bis zu rd. 700 – 1.000 m bzw. einem Zeitaufwand von rd. 10 Gehminuten entspricht. Sofern Siedlungsbereiche in einem solchen Nahbereich liegen, kann dort von einer ausreichenden Nahversorgung ausgegangen werden. In Gebieten außerhalb dieser Nahbereiche ist die Nahversorgungssituation hinsichtlich der räumlichen Erreichbarkeit bereits als nicht mehr optimal zu werten.

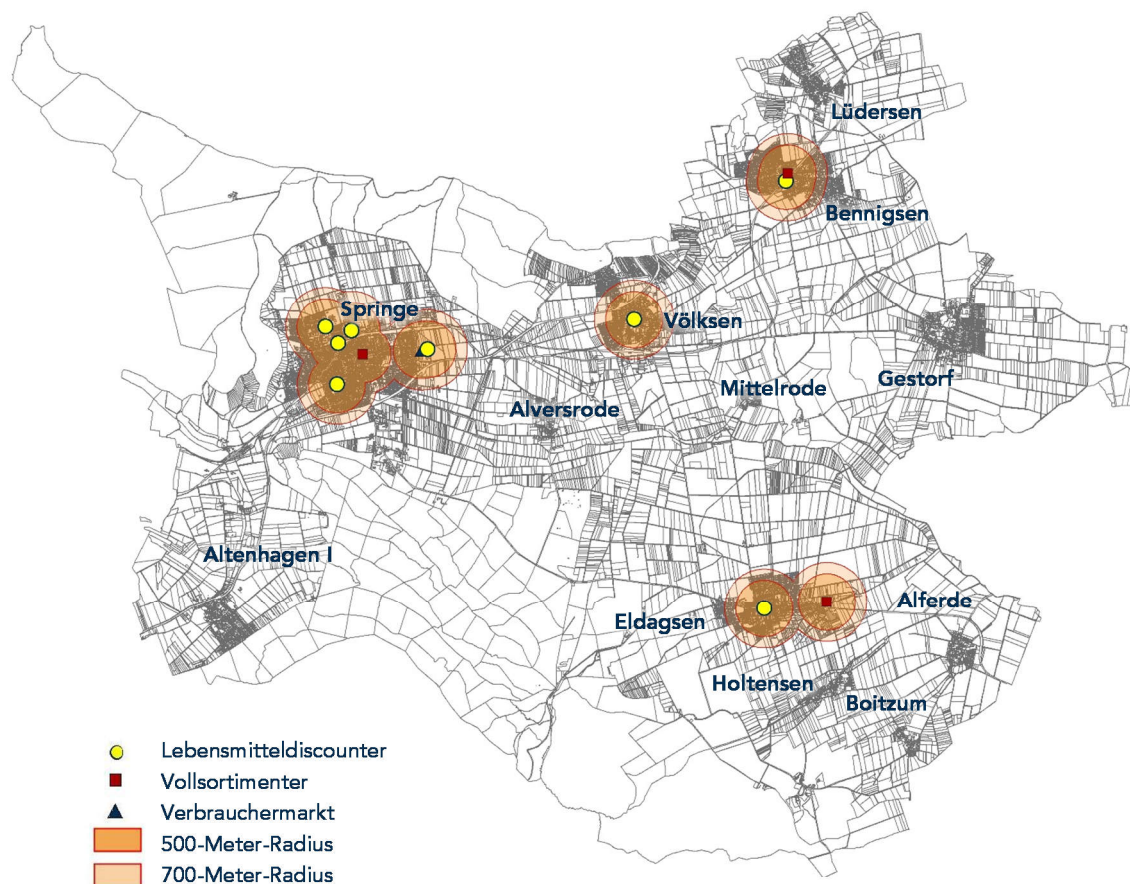
**Tabelle 14: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Springe**

<b>Einwohner</b>	29.090
<b>Verkaufsflächenausstattung</b>	12.920 m <sup>2</sup> VKF
<b>VKF-Ausstattung je Einwohner</b>	0,44 m <sup>2</sup> VKF/ EW <small>(im Bundesschnitt 0,39 m<sup>2</sup>)</small>
<b>Verkaufsflächenanteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ In zentralen Versorgungsbereichen: rd. 31 %</li> <li>▪ In sonstigen städtebaulich integrierten Lagen: rd. 33 %</li> <li>▪ In städtebaulich nicht integrierten Lagen: rd. 36 %</li> </ul>
<b>Betriebstypenmix</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 8 x Lebensmitteldiscounter</li> <li>▪ 3 x Supermarkt</li> <li>▪ 1 x Verbrauchermarkt</li> <li>▪ 3 x Getränkemarkt (&gt; 100 m<sup>2</sup> VKF)</li> <li>▪ ergänzt um 53 weitere Lebensmittel-Anbieter (inkl. Tankstellen, Kioske und Lebensmittel-Handwerk)</li> </ul>
<b>Zentralitätskennziffer</b>	rd. 105 %

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2015; Kartengrundlage: Stadt Springe.

Insgesamt sind im Stadtgebiet von Springe zwölf strukturprägende (über 400 m<sup>2</sup> VKF) Lebensmittelmärkte angesiedelt. Davon sind acht Betriebe Lebensmitteldiscounter, drei weitere Betriebe Lebensmittelsupermärkte, bei einem Betrieb handelt es sich um einen Verbrauchermarkt. (vgl. Tabelle 14). Die Lebensmitteldiscounter erreichen somit ein höheres Marktgewicht gegenüber den qualitativ besser ausgestatteten Super- und Verbrauchermärkten, wodurch der Betriebstypenmix in Springe im Bereich Nahrungs- und Genussmittel aktuell als eher discountorientiert zu bewerten ist.

Abbildung 31: Die Nahversorgungsstruktur in Springe im Überblick



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2015; Lebensmittelmärkte ab rd. 400 m<sup>2</sup>; Kartengrundlage Stadt Springe.

In den Siedlungsschwerpunkten Springe, Eldagsen, Bennisen und Völksen stellen die bestehenden Lebensmittelanbieter ein überwiegend flächendeckendes Nahversorgungsangebot bereit.

In den Stadtteilen Altenhagen I, Gestorf und Lüdersen wird durch kleinteilige, spezialisierte Angebotsformate (u.a. durch Hofläden, Bäckereien, Kioske) ein eingeschränktes Nahversorgungsangebot vorgehalten. Die übrigen Siedlungsbereiche Mittelrode, Alversrode, Holtensen, Boitzum und Alferde verfügen aktuell über keine fußläufige Nahversorgung.

Für die Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelmarkts in den nicht bzw. unterversorgten Stadtteilen ist allerdings keine ausreichende Mantelbevölkerung vorhanden. Es ist zu erwarten, dass diese von den Siedlungsschwerpunkten abgesetzten Stadtteile durch die bestehenden Nahversorgungsangebote, insbesondere in den zentralen Versorgungsbereichen, mitversorgt werden.

Zusammenfassend kann die Nahversorgungsstruktur der Stadt Springe wie folgt bewertet werden:

- Springe kann im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel leichte Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland erzielen
- insgesamt besteht eine hohe lokale Einkaufsorientierung der Einwohner von Springe im Bereich Nahrungs- und Genussmittel
- quantitativ gute Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel
- die Nahversorgungsstruktur ist mit acht Lebensmitteldiscountern, drei Lebensmittelsupermärkten und einem Verbrauchermarkt als vorrangig discountorientiert zu bewerten
- in den Siedlungsschwerpunkten Springe, Eldagsen, Bennigsen und Völksen ist ein überwiegend flächendeckendes Nahversorgungsangebot vorhanden
- im Innenstadtzentrum gibt es derzeit keinen großflächigen Lebensmittelanbieter: zur Stärkung des Innenstadtzentrums und zur Stärkung und Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung der dort lebenden Menschen sind deshalb auch Erweiterungs- bzw. Ansiedlungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum denkbar
- in den übrigen Stadtteilen sind keine Nahversorgungsangebote vorhanden bzw. erfolgt die Versorgung über kleinteilige, spezialisierte Angebotsformen; hier ist die Mantelbevölkerung zur Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelbetriebes absehbar zu gering
- bedeutende Lebensmittelbetriebe sind hinsichtlich ihrer Verkaufsflächenausstattung zum Teil nicht marktgängig aufgestellt

## 7.2 Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Springe

Vor dem Hintergrund der im vorangegangenen Kapitel dargestellten Analyse der Nahversorgungsstruktur in Springe werden nachfolgend Empfehlungen zur Sicherung und Stärkung der fußläufigen Nahversorgung ausgesprochen. Um Umsatzumverteilungen in städtebaulich relevanten Größenordnungen, welche Betriebsschließungen, Störungen der Nahversorgungs- und Zentrenstruktur sowie daraus resultierende Trading-Down-Effekte nach sich ziehen können, zu vermeiden, sollten die künftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Springe nachfolgenden Zielstellungen entsprechen:

Abbildung 32: Räumliche Entwicklungszielstellung zur Nahversorgung



Quelle: Eigene Darstellung.

Wie die obige Abbildung darlegt, ist in Springe vorrangig das Nahversorgungsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen zu sichern und weiterzuentwickeln. Hinsichtlich der Weiterentwicklung der Nahversorgung in den zentralen Versorgungsbereichen in Springe ist auf die Empfehlungen für die jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche hinzuweisen.

Nachgeordnet ist das Nahversorgungsangebot **an den Ergänzungsstandorten** und den städtebaulich integrierten Lagen zu sichern und ggf. bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Hierfür ist ein Bewertungs- und Prüfschema entwickelt worden, welches im Folgenden näher erläutert wird. Zudem wird im Rahmen der gesamtstädtischen Entwicklungsziele für die Nahversorgung nur ein behutsamer Ausbau des Angebots in Stadtteilen mit einer unzureichenden wohnortnahen Grundversorgung empfohlen. Für alle Ansiedlungsbereiche gilt generell, dass ein qualitativ hochwertiges wohnortnahes Angebot entwickelt werden soll.

Vor dem Hintergrund der Zielstellungen der Nahversorgung in der Stadt Springe und der Vorgaben der Regional- und Landesplanung sind Ansiedlungen und/oder Erweiterungen von Lebensmittelmärkten in nicht integrierten Lagen nicht zu empfehlen.

Als Instrument zur Erreichung dieser Entwicklungsziele der Nahversorgung ist die Bauleitplanung anzuwenden, die an gewünschten Standorten die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben und an nicht gewollten Standorten den Ausschluss ermöglichen.

### 7.2.1 Bewertungs- und Prüfschema für Nahversorgungsvorhaben

Aufgrund der hohen Bedeutung, welche die nahversorgungsrelevanten Sortimente als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen haben sowie mit Blick auf die bereits schon jetzt hohe Verkaufsflächenausstattung in diesem Sortimentsbereich sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen selbst gesichert und weiterentwickelt werden.

Nahversorgungsvorhaben sind daher darauf zu prüfen, ob sie sich positiv auf die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche auswirken bzw. diese zumindest nicht beeinträchtigen.

Nachgeordnet soll das Nahversorgungsangebot in städtebaulich integrierten Lagen gesichert und weiterentwickelt werden. Für diese Vorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist im Rahmen künftiger Konformitätschecks zum Einzelhandelskonzept das folgende Prüfschema (Prüfschritte 1 – 4) anzuwenden.

**Abbildung 33: Prüfschema für Nahversorgungsvorhaben**

## 1. Prüfschritt:

i.d.R. 35 - 50 % Kaufkraftabschöpfung der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbereich des Vorhabens

## 2. Prüfschritt:

i. d. R. keine mehr als unwesentliche (>10 %) Überschneidung des Nahbereichs mit dem Nahbereich der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche

## 3. Prüfschritt:

i.d.R. Optimierung der fußläufigen Nahversorgung

Wenn positiv, dann:

## 4. Prüfschritt:

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf ZVB und Nahversorgung

Quelle: Eigene Darstellung.

### 1. Prüfschritt: Nachweis der Nahversorgungsfunktion des Vorhabens

- Das Vorhaben muss ein nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment aufweisen (i.d.R. liegt der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente an der Gesamtverkaufsfläche in Lebensmittelmärkten bei rd. 10 %).
- Der Standort des Vorhabens muss in städtebaulich integrierter Lage (Wohnsiedlungszusammenhang, Erreichbarkeit von angrenzenden Wohngebieten aus) liegen.
- Ein wesentlicher Teil des zu erwartenden Umsatzes muss aus dem fußläufigen Nahbereich rekrutierbar sein. Dies ist aus fachgutachterlicher Sicht i.d.R. gegeben, wenn **die Umsatzerwartung rd. 35 – 50 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im fußläufigen Nahbereich nicht überschreitet**, da sich der Versorgungseinkauf erfahrungsgemäß auch auf andere Einzelhandelsstandorte und Betriebstypen verteilen wird.

Die empfohlene Kaufkraftabschöpfung der sortimentspezifischen Kaufkraft im fußläufigen Nahbereich von 35 - 50 % ist dabei als Richtwert aufzufassen. Insbesondere vor dem Hintergrund der seit Jahren anhaltenden Dynamik im Einzelhandel (u.a. Standortverlagerungen, Betriebserweiterungen und Veränderungen der Betriebstypen) sind im Einzelfall die jeweils siedlungsstrukturellen, sozioökonomischen und wettbewerblichen Gegebenheiten zu beachten, so dass eine Kaufkraftabschöpfung im Sinne einer Nahversorgungsfunktion des Vorhabens im begründeten Einzelfall auch über oder unter der aufgeführten Spannweite liegen kann. Bei einem deutlichen Überschreiten des Richtwertes wäre allerdings dezidiert zu prüfen, ob der Nahversorgungsbetrieb zusätzlich Kaufkraft aus anderen Teilen der Stadt Springe abschöpft und dadurch mehr als nur unwesentliche Auswirkungen auf die flächendeckende Nahversorgung oder zentrale Versorgungsbereiche erwarten lässt.

- Abgrenzung des fußläufigen Nahbereichs des Vorhabens: Der fußläufige Nahbereich ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der siedlungsräumlichen, wettbewerblichen und topographischen Gegebenheiten/ Besonderheiten abzugrenzen. Als erster Anhaltswert für die Abgrenzung des Nahbereichs kann eine Luftlinienentfernung von rd. 500 bis 700 m bzw. rd. 1.000 m Fußwegedistanz herangezogen werden.

## 2. Prüfschritt: Überschneidung der Einzugsbereiche mit denen von zentralen Versorgungsbereichen

- Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche soll sich der Nahbereich des Vorhabens (hier zunächst 600 m-Radius) möglichst wenig mit den Nahbereichen (hier zunächst 600 m-Radius) der umgebenden zentralen Versorgungsbereichen überschneiden. Von einer unbedenklichen Situation ist i. d. R. dann auszugehen, wenn das Einwohnerpotenzial im Bereich der Nahbereichsüberschneidung weniger als 10 % des insgesamt zur Verfügung stehenden Einwohnerpotenzials für den zu betrachtenden ZVB entspricht.
  - Zur Vereinfachung dieses Prüfschritts wird der Nahbereich in diesem Prüfschritt zunächst auf den 600 m-Radius um das Vorhaben und die zentralen Versorgungsbereiche festgelegt. Im Einzelfall gilt es jedoch auch hier die jeweiligen fußläufigen Nahbereiche unter Berücksichtigung der wettbewerblichen, siedlungsräumlichen und topographischen Gegebenheiten abzugrenzen (siehe 1. Prüfschritt). Gegebenenfalls ist eine gutachterliche Unterstützung bei der Bewertung angeraten.

## 3. Prüfschritt: Optimierung der fußläufigen Nahversorgung

- In Rede stehende Nahversorgungsvorhaben sollen einen Beitrag zur Verbesserung der flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung leisten. Wenn ein Markt mit seinem fußläufigen Nahbereich (zur Abgrenzung dieses Bereichs siehe Erläuterungen



unter Prüfschritt 1) mehr als 50 % der Einwohner des Nahbereichs eines vorhandenen Markts abdeckt, wird meist nur eine geringe Verbesserung der fußläufigen Versorgung erzielt, da die Absatzgebiete sich zu stark überschneiden. Derartige Doppelstandorte sind zwar grundsätzlich möglich, aber nicht immer wünschenswert, da sie sich gegebenenfalls im Bestand gefährden und damit eine flächendeckende Nahversorgung bedrohen können. Zudem sollen solche ‚Kopplungsstandorte‘ als Alleinstellungsmerkmal primär den zentralen Versorgungsbereichen vorbehalten sein.

- Im Einzelfall sind mögliche Qualitätsoptimierungen u. a. durch die Verbesserung der Standortrahmenbedingungen eines Bestandsbetriebes oder die Ergänzung des Betriebstypenmixes in diesem Prüfschritt zu beachten. Führt ein Vorhaben nicht zu einer räumlichen Optimierung der fußläufigen Nahversorgung sondern beispielsweise zu einer Ergänzung des Betriebstypenmixes ist ebenfalls von einer Optimierung der fußläufigen Nahversorgung auszugehen.

#### **4. Prüfschritt: Absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung**

Führen die ersten drei Bewertungsschritte des oben stehenden Prüfschemas zu einer positiven Ersteinschätzung des Nahversorgungsvorhabens in städtebaulich integrierter Lage, ist eine weitere absatzwirtschaftliche Prüfung gemäß Prüfschritt 4 im Rahmen der Konformitätsprüfung zum fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept nicht zwingend erforderlich (bei Vorhaben >800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aber dennoch ratsam und im formellen Planverfahren ohnehin erforderlich).

Wird im Rahmen der ersten drei Bewertungsschritte ermittelt, dass die Kriterien zu einem überwiegenden Anteil, aber nicht vollständig, erfüllt werden, ist eine Untersuchung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die bestehende Nahversorgungsstruktur bereits im Rahmen der Konformitätsprüfung zum Einzelhandelskonzept erforderlich (gemäß Prüfschritt 4).

- Grundsätzlich sind die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines Vorhabens auf Basis einer validen und nachvollziehbaren Methodik zu ermitteln und darzustellen. Dabei sind für die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens auch realistisch zu erwartende maximale Flächenproduktivitäten zu verwenden.
- Neben der Ermittlung potenzieller absatzwirtschaftlicher Auswirkungen (Umsatzumverteilungen) ist in diesem Fall vor allem eine städtebaulich begründete Analyse und eine städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsziele für die (untersuchungsrelevanten) zentralen Versorgungsbereiche sowie auf die Nahversorgungsstrukturen zu erbringen. Dabei sind auch mögliche Strukturverschiebungen in den zentralen Versorgungsbereichen von Bedeutung. Die

vielfach diskutierte 10 %-Schwelle sollte bei der städtebaulichen Einordnung der Umsatzumverteilungen vor dem Hintergrund der Bestandsstrukturen kritisch gewürdigt werden.

Sollte durch die Ersteinschätzung eines Vorhabens im Rahmen der ersten drei Bewertungsschritte festgestellt werden, dass die ersten drei Prüfschritte ganz überwiegend zu einer negativen Einschätzung eines Vorhabens führen und somit eine Konformität zum Einzelhandelskonzept nicht vorliegt, wird empfohlen, von dem Vorhaben mit Bezug auf die Ziele dieses Nahversorgungskonzepts abzusehen.

Sofern sich über das vorgenannte städtebaulich begründete Prüfschema Vorhaben als positiv im Sinne der Optimierung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen darstellen, liegen aus fachlicher Sicht wesentliche Argumente für eine landesplanerische Verträglichkeit vor.

## **7.2.2 Weiterentwicklung der Nahversorgungsangebote in den abgesetzten Siedlungsbereichen ohne eine fußläufige Nahversorgung**

Wie in der Analyse dargestellt, sind in den von den Siedlungsschwerpunkten Springe, Eldagsen, Bennigsen und Völksen abgesetzt liegenden Siedlungsbereichen keine größeren Versorgungsbetriebe vorhanden. Da die Mantelbevölkerung für die Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelmarkts absehbar zu gering ist, sollte der Fokus in diesen Stadtteilen in Zukunft auf Kleinflächenkonzepte sowie auf alternative Vertriebskonzepte und Versorgungsangebote gelegt werden. Dazu gehören:

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

Des Weiteren übernehmen die Siedlungsschwerpunkte in Springe für diese Stadtteile eine wichtige Mitversorgungsfunktion.

## 8 Konzept für ergänzende Standortbereiche in Springe

Neben den zentralen Versorgungsbereichen besteht mit den Ergänzungsstandorten eine gesonderte Standortkategorie in Springe. Eine gesamtstädtische Konzentration auf einige wenige, dafür leistungsfähige ergänzende Standortbereiche ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, weil eine solche Standortbündelung aus Kundensicht attraktivere und damit auch für das überörtliche Nachfragepotential im mittelzentralen Einzugsgebiet interessantere Standorte schafft. Die Standortkonzentration kann also zur Sicherung und zum Ausbau der Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland beitragen.

Für Springe werden mit den Ergänzungsstandorten Osttangente und Am Pflingstanger zwei Standortbereiche empfohlen, die unter Berücksichtigung der Ansiedlungsleitsätze (s. dazu Kapitel 10) und der absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale dauerhaft spezifische Versorgungsfunktionen – wie nachstehend näher beschrieben – übernehmen sollen.

### 8.1 Ergänzungsstandort Osttangente

#### Aktuelle Nutzungsstruktur/ Standortrahmenbedingungen

Der Ergänzungsstandort Osttangente ist am östlichen Rand des Hauptsiedlungsbereiches der Stadt Springe verortet. Die Entfernung zum westlich gelegenen zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum beträgt rd. 1,0 Kilometer. Durch den unmittelbaren Anschluss an die B 217 ist der Standortbereich für den MIV sehr gut erreichbar. Durch die Bushaltestelle Osttangente besteht zudem eine direkte Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV).

Der vorhandene Einzelhandelsbesatz konzentriert sich auf mehrere, unzusammenhängende Gebäudekomplexe westlich der Osttangente zwischen Völkener Straße und Kleine Höhe. Insgesamt sind am Ergänzungsstandort 13 Einzelhandelsbetriebe angesiedelt, welche über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 16.610 m<sup>2</sup> verfügen (rd. 36 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche). Geprägt wird der Standortbereich durch den Baumarkt hagebaumarkt, den Verbrauchermarkt E-Center, den Elektronikfachmarkt expert, den Bekleidungsfachmarkt Charles Vögele<sup>15</sup>, den Lebensmitteldiscounter Aldi, den Drogeriefachmarkt dm, den Zoofachmarkt Fressnapf und den Schuhfachmarkt Reno. Mit Ausnahme des Baumarktes zeichnen sich die Angebotsstrukturen der genannten Märkte überwiegend durch zentrenrelevante sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Warengruppen aus. Daraus resultieren intensive Wettbewerbsverflechtungen insbesondere mit dem Innenstadtzentrum, die sich aus der räumlichen Nähe sowie der Angebots- bzw. Sortimentsausprägung der Standortbereiche ergeben. Aus Kundensicht ergibt sich durch die quantitative und qualitative Ausstattung, gekoppelt mit der sehr guten verkehrlichen Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) eine erhebliche Standortattraktivität.

<sup>15</sup> Betreiberwechsel (Kik) im Nachgang der Bestandserhebung.

## Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung

Der Standortbereich Osttangente wird als teilintegrierter (aufgrund seiner Siedlungsrandlage) Ergänzungsstandort, der durch Fachmarkt-Konzepte mit vornehmlich zentrenrelevantem und zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment geprägt ist und eine gewisse Nahversorgungsfunktion ausübt, bewertet und entsprechend konzeptionell gewürdigt. Eine Entwicklung dieses Standortbereichs hin zu einem „klassischen“ Sonderstandort ist nicht realistisch und auch nicht stadtentwicklungspolitische Zielstellung. Allerdings sollen die übergeordneten Ziele dieses Einzelhandelskonzepts (s. Kapitel 5.2) durch die Entwicklung des Ergänzungsstandorts nicht konterkariert werden.

Vor diesem Hintergrund wird den Bestandsbetrieben am Ergänzungsstandort Osttangente ein zur Standortsicherung erforderliches und gleichermaßen städtebaulich und landesplanerisch verträgliches Maß an Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt. Dabei ist zwischen zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Springer Sortimentsliste zu differenzieren.

- Im Sinne einer dynamischen Bestandssicherung sind für Bestandsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment standortsichernde Maßnahmen zur Anpassung an aktuelle Markterfordernisse zulässig. Voraussetzung ist, dass diese landesplanerisch verträglich sind, der Gewährleistung der Nahversorgung dienen und negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie auf die Nahversorgungssituation ausbleiben. Diese Voraussetzungen sind, unabhängig vom Einzelhandelskonzept, im Falle einer Erweiterung im Rahmen eines Verträglichkeitsgutachtens dezidiert zu prüfen;
- Für Bestandsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sind bestandssichernde Maßnahmen im Einklang mit der Landesplanung nur innerhalb der bestehenden und genehmigten Verkaufsflächendimensionierungen vorzunehmen;
- Nachvermietungen bei den Betrieben mit zentrenrelevantem und zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollen – sofern im Einklang mit der Landesplanung sowie im Rahmen der Bauleitplanung – möglich sein;

Im Zusammenhang der aufgeführten Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung ist darauf hinzuweisen, dass die Stadt Springe im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans für den Standortbereich Osttangente eine sowohl landesplanerisch als auch städtebaulich verträgliche Verkaufsflächen- und Sortimentsfestsetzung anstrebt. Konkrete Regelungen zur Größe der am Standortbereich Osttangente zulässigen Verkaufsflächen werden somit erst im Rahmen des aktuellen Bebauungsplanverfahrens getroffen und sind im Rahmen künftiger Planvorhaben entsprechend zu berücksichtigen.

## Empfehlungen zur räumlichen Ausprägung

Die Entwicklung des Ergänzungsstandortes und die empfohlene sortimentspezifische Ausrichtung sollen möglichst bauleitplanerisch konkretisiert werden. Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht eine räumliche Fassung, welche auf Grundlage einer Festlegung im Rahmen von Bauleitplänen herangezogen werden kann. Dabei ist der Ergänzungsstandort Osttangente durch die Gebäude- bzw. Grundstückskomplexe westlich der Osttangente räumlich eindeutig zu definieren.

Abbildung 34: Ergänzungsstandort Osttangente



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2015; Kartengrundlage: Stadt Springe.

## 8.2 Ergänzungsstandort Am Pfingstanger

### Aktuelle Nutzungsstruktur/ Standortrahmenbedingungen

Der Ergänzungsstandort Am Pfingstanger liegt im östlichen Randbereich des Siedlungsschwerpunktes Eldagsen **in städtebaulich teilintegrierter Lage**. Das Stadtteilzentrum Eldagsen liegt rd. 700 Meter westlich vom Ergänzungsstandort entfernt, die Entfernung zum nordwestlich gelegenen zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum beträgt rd. 10 Kilometer. Der Standortbereich ist für den motorisierten Individualverkehr (MIV) durch die Lange Straße (L 461) und die Gestorfer Straße (L 422) sehr gut angebunden.

Durch die Bushaltestelle Eldagsen Am Pfingstanger besteht zudem eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV).

Der Standortbereich wird durch den Lebensmittelsupermarkt Rewe geprägt, dessen Angebotsstruktur vorwiegend aus zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten besteht. Darüber hinaus befinden sich gegenwärtig vier Leerstände mit jeweils mittlerer (201 m<sup>2</sup> bis 400 m<sup>2</sup>) bzw. hoher Grundflächenausstattung<sup>16</sup> (401 m<sup>2</sup> bis 800 m<sup>2</sup>) am Ergänzungsstandort Am Pfingstanger. Der vorhandene Einzelhandelsbesatz sowie der Besatz an leerstehenden Ladenlokalen konzentrieren sich dabei auf die angrenzenden Grundstücksbereiche nördlich der Straße Am Pfingstanger.

### **Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung**

Der Standortbereich Am Pfingstanger wird als teilintegrierter (aufgrund seiner Siedlungsrandlage) Standort, der gegenwärtig durch einen Lebensmittelsupermarkt mit vornehmlich zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment geprägt ist und eine gewisse Nahversorgungsfunktion ausübt, bewertet und entsprechend konzeptionell gewürdigt.

Aus fachgutachterlicher Sicht bestehen angesichts der geringen Mantelbevölkerung in Eldagsen keine absatzwirtschaftlichen Potenziale für eine Revitalisierung des Standorts im Bereich der zentren- und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente (s. Kapitel 13).

Vor diesem Hintergrund werden für die Weiterentwicklung des Ergänzungsstandortes Eldagsen folgende Empfehlungen ausgesprochen:

- Dem Bestandsbetrieb Rewe wird ein zur Standortsicherung erforderliches und gleichermaßen städtebaulich und landesplanerisch verträgliches Maß an Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt. Im Sinne einer dynamischen Bestandssicherung sind für den Bestandsbetrieb Rewe demnach standortsichernde Maßnahmen zur Anpassung an aktuelle Markterfordernisse zulässig. Voraussetzung ist, dass diese landesplanerisch verträglich sind, der Gewährleistung der Nahversorgung dienen und negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie auf die Nahversorgungssituation ausbleiben. Diese Voraussetzungen sind, unabhängig vom Einzelhandelskonzept, im Falle einer Erweiterung im Rahmen eines Einzelhandelsverträglichkeitsgutachtens zu prüfen;
- Keine Nachnutzung der bestehenden Leerstände durch kleinflächigen oder großflächigen zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel;

<sup>16</sup> Die im Zusammenhang mit der Bestandserhebung ermittelten Grundflächen leerstehender Ladenlokale sind als Schätzwert zu verstehen.

- Positivstandort für nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel sowie für Wohnen, Gewerbe, und Dienstleistungen;
  - Diesbezüglich ist jedoch darauf hinzuweisen, dass aus den ermittelten Anhaltswerten für Verkaufsflächenpotenziale (s. Kapitel 13) **aktuell** keine Flächenpotenziale für den nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel ergehen;
  - daher eine funktionale Weiterentwicklung durch Wohnnutzungen, Gewerbe und Büros/Dienstleistungen zu empfehlen ist.

Das vorliegende Einzelhandelskonzept zielt für Eldagsen demnach darauf ab, den Rewe-Markt am Ergänzungsstandort Am Pfingstanger langfristig im Bestand zu sichern sowie auch den übrigen Flächen dort eine Entwicklungsperspektive zu geben und gleichzeitig die Einzelhandelsstrukturen im Stadtteilzentrum Eldagsen zu erhalten und zu stärken.

### **Empfehlungen zur räumlichen Ausprägung**

Der Ergänzungsstandort Am Pfingstanger ist durch die Gebäude- bzw. Grundstückskomplexe zwischen der Straße Am Pfingstanger und Hartekelweg eindeutig zu definieren (s. nachstehende Abbildung).

Abbildung 35: Ergänzungsstandort Am Pflingstanger



Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 05/2015; Kartengrundlage: Stadt Springe.



## 9 Sortimentliste für die Stadt Springe

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die örtliche Definition der in Springe als zentrenrelevant sowie zentren- und nahversorgungsrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer Sortimentliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentliste kann im Zusammenspiel mit den Entwicklungsleitsätzen festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzepts entspricht. Dies wiederum ist eine wesentliche Basis für die Bauleitplanung oder Baugenehmigungsverfahren.

### 9.1 Rechtliche Anforderungen

Die Steuerungsempfehlungen des Einzelhandelskonzepts, die als Grundlage der Bauleitplanung dienen, müssen hinreichend bestimmt bzw. bestimmbar und daher abschließend sein. Sortimentlisten, 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.

Auch ein bloßer Rückgriff auf landesweite Sortimentlisten ist nicht ausreichend. Vielmehr hat die planende Gemeinde *sortimentspezifisch* und *abschließend* darzulegen, welche aktuellen örtlichen Gründe jeweils für oder gegen die Festlegung von Sortimenten in der Sortimentliste sprechen.<sup>17</sup>

### 9.2 Methodische Herleitung

Bei der Herleitung der Sortimentliste ist zum einen die Einzelhandelsbestandsstruktur von Bedeutung; insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Berücksichtigt werden sollten außerdem die Charakteristika (Besucherfrequenz, Integrationsfähigkeit, Kopplungsaffinität und Transportfähigkeit) der einzelnen Sortimente. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des Einzelhandelskonzepts zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Es können hierbei auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in einem zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen.<sup>18</sup> Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch erreichbar ist.

---

<sup>17</sup> Zu dieser Anforderung liegt eine gefestigte landesgerichtliche Rechtsprechung vor, so z. B. OVG Münster Urteil vom 03.06.2002 - 7A D 92/99.NE, gleichlautend auch VGH Baden-Württemberg Urteil vom 02.05.2005 – AZ 8 S 1848/04.

<sup>18</sup> Vgl. hierzu den BVerwG Beschluss vom 10.11.2004 – AZ 4 BN 33.04 sowie z. B. die Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg Urteil vom 30.01.2006 – AZ 3 S 1259/05.

Zudem ist zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich allein genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz oder Zentren- und Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Kopplung mit anderen Sortimenten begründet. Die nachstehende Tabelle fasst die Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten zusammen.

**Tabelle 15: Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten**

<p><b>Zentrenrelevant</b> sind in der Regel Sortimente,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ die einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich-funktional im Bestand strukturell prägen,</li> <li>▪ die eine hohe Kundenfrequenz in einem zentralen Versorgungsbereich bewirken,</li> <li>▪ die einen geringen Flächenanspruch haben und sich in einen Zentrumsbereich räumlich integrieren lassen,</li> <li>▪ die für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind,</li> <li>▪ die vom Kunden überwiegend auch ohne Pkw transportiert werden können,</li> <li>▪ die in einem Zentrum kaum oder noch gar nicht angesiedelt sind, dort aber aufgrund der städtebaulichen Zielperspektive künftig stärker ausgebaut werden sollten.</li> </ul> <p><b>Zentren- und Nahversorgungsrelevant</b> sind in der Regel Sortimente,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs dienen</li> <li>▪ die Merkmalen der Zentrenrelevanz entsprechen,</li> <li>▪ die zugleich zu einem deutlichen Anteil ihres Bestands <u>auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt sind</u> und dort zu einer flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung für die Wohnbevölkerung beitragen.</li> </ul>
<p><b>Nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant</b> sind in der Regel Sortimente,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ die zentrale Lagen nicht prägen,</li> <li>▪ die aufgrund ihrer Größe oder Beschaffenheit auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen angeboten werden bzw. sich nicht für die Ansiedlung in zentralen Lagen eignen.</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung.

Im Ergebnis der rechtlichen Anforderungen, der methodischen Herleitung sowie auf Basis der dargestellten städtebaulichen Zielstellungen ergibt sich die folgende zu empfehlende Liste zentrenrelevanter sowie zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Springe als sog. „Springer Liste“.

**Tabelle 16: Sortimentsliste für die Stadt Springe („Springer Liste“)**

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 <sup>19</sup>	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>		
Augenoptik	47.78.1	<i>Augenoptiker</i>
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	<i>Einzelhandel mit Bekleidung</i>
Bettwaren	aus 47.51	<i>Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u.a. Bettdecken, Kopfkissen u.a. Bettwaren)</i>
Briefmarken und Münzen	47.78.3	<i>Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (hieraus NUR: Einzelhandel mit Briefmarken und Münzen)</i>
Bücher	47.61 47.79.2	<i>Einzelhandel mit Büchern</i> <i>Antiquariate</i>
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	<i>Einzelhandel mit Sportartikeln und Campingartikeln (hieraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)</i>
Elektrokleingeräte	aus 47.54	<i>Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (hieraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)</i>
Erotikartikel	aus 47.78.9	<i>Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (hieraus NUR: Einzelhandel mit Erotikartikeln)</i>
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	<i>Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör</i>
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	<i>Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren</i>
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 47.51	<i>Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche</i>
Hausrat/Haushaltswaren	aus 47.59.9	<i>Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt</i>
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz)	aus 47.53 aus 47.51	<i>Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)</i> <i>Einzelhandel mit Textilien (NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufgaben u. ä.)</i>

<sup>19</sup> WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Fortsetzung Tabelle 16

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 <sup>20</sup>	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>		
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Kinderwagen
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien
Medizinische und orthopädische Geräte	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen
Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastlerbedarf	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Schuhe, Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikeln und Campingartikeln (hieraus NUR: Einzelhandel mit Sportartikeln)
Uhren/Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel) <sup>21</sup>	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen und Geschenkartikeln
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Holz-, Korb-, Korb- und Flechtwaren

<sup>20</sup> WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

<sup>21</sup> Das Sortiment Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel) umfasst zudem die Sortimente Bilder/Poster/ Bilderrahmen/Kunstgegenstände

Fortsetzung Tabelle 16

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 <sup>22</sup>	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b>		
(Schnitt-)Blumen	<i>aus 47.76.1</i>	<i>Einzelhandel mit Blumen</i>
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	<i>47.2</i>	<i>Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)</i>
Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)	<i>47.75</i>	<i>Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln</i>
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	<i>47.73</i>	<i>Apotheken</i>
Zeitungen/Zeitschriften	<i>47.62.1</i>	<i>Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen</i>

<sup>22</sup> WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Fortsetzung Tabelle 16

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 <sup>23</sup>	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b>		
Die Aufführung der nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Springe als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend.		
Antiquitäten	aus 47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Baumarktsortiment im engeren Sinne	aus 47.52	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf
	aus 47.53	Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore
	aus 47.78.9	Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (hieraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Koch- und Bratgeschirr für den Garten
	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
	aus 45.40	Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafträder
Leuchten/Lampen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Lampen und Leuchten
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln
Pflanzen/Samen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln
Sportgroßartikel	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikeln und Campingartikeln (hieraus NUR: Einzelhandel mit Sportgroßartikel)
Sonstiger Einzelhandel, anderweitig nicht genannt	aus 47.78.9	Einzelhandel mit Non-Food-Waren anderweitig nicht genannt
Teppiche (ohne Teppichböden)	aus 47.53	Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern

<sup>23</sup> WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 <sup>24</sup>	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b>		
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 47.78.9 aus 47.64.2	Einzelhandel mit Waffen und Munition Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (hieraus NUR: Anglerbedarf)
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2015.

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründungen) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandelskonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen.<sup>25</sup> Hierbei sollten gleichzeitig die Sortimente mit den angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen genaue Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

<sup>24</sup> WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

<sup>25</sup> Vgl. Kuschnerus 2007: Rn. 531.

## 10 Entwicklungsleitsätze

Die Entwicklungsleitsätze konkretisieren die übergeordneten Entwicklungsziele zur Einzelhandelsentwicklung in Springe und sind Grundlage für die städtebaulich wünschenswerte Steuerung der künftigen Einzelhandelsentwicklung.

Die nachfolgend dargestellten Entwicklungsleitsätze sind wesentliche Basis für transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Einzelhandels insbesondere zugunsten einer gesamtstädtisch gewinnbringenden Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten.

Durch die für alle Beteiligten transparenten Aussagen tragen diese Entwicklungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Springer Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei und garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Investoren und Betreiber. Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung und für Rechts- und Investitionssicherheit der in diesem Einzelhandelskonzept enthaltenen Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ist der politische Beschluss dieser Inhalte, verbunden mit einer konsequenten künftigen Anwendung im Sinne der Sicherung und strategischen Weiterentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Springe, insbesondere des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum.

Die in den Entwicklungsleitsätzen gefassten Steuerungsempfehlungen differenzieren Einzelhandelsbetriebe nach

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

Die Entwicklungsleitsätze sind für Neubau- wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels konzipiert. Der übliche genehmigungsrechtliche Bestandsschutz wird gewährleistet.

Folgende Entwicklungsleitsätze werden für Springe empfohlen:

**Leitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment soll primär im Innenstadtzentrum angesiedelt werden<sup>26</sup> und ist begrenzt im Rahmen der Versorgungsfunktion nachgeordnet auch in den weiteren zentralen Versorgungsbereichen (insbesondere im Stadtteilzentrum Eldagsen) möglich.**

<sup>26</sup> Sofern landesplanerische und städtebauliche Gründe (Schutz von zentralen Versorgungsbereichen in Nachbarkommunen) nicht entgegenstehen.



Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment sollen grundsätzlich im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum zulässig sein. Damit kann das Innenstadtzentrum Springe auch vor dem Hintergrund der erschwerten Rahmenbedingungen insbesondere im Bereich aperiodischer Sortimente (u.a. zunehmender regionaler Wettbewerb, steigender Online-Handel) in seiner heutigen Attraktivität gesichert und weiter ausgebaut werden. Gleichzeitig wird eine Streuung solch wichtiger Einzelhandelsangebote sowie ein Ungleichgewicht der weiteren Standorte gegenüber dem Innenstadtzentrum verhindert.

Die aufgezeigten absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale dienen im Innenstadtzentrum nur als Leitlinie, deren Überschreiten im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebots beitragen kann.

Gemäß Entwicklungsleitsatz I sollen Vorhaben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment – begrenzt im Rahmen ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion – nachgeordnet auch in den weiteren zentralen Versorgungsbereichen zulässig sein. Diese Begrenzung begründet sich aus dem Schutz des Innenstadtzentrums vor einem zu deutlichen Standortgewicht in den hierarchisch nachgeordneten Stadtteil- und Nahversorgungszentren, während gleichzeitig jedoch ein angemessener Entwicklungsrahmen für diese Zentren erhalten bleibt.

**Leitsatz II: Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll primär in den zentralen Versorgungsbereichen sowie zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung nachgeordnet auch an den ausgewiesenen Ergänzungsstandorten und den städtebaulich integrierten Standorten angesiedelt bzw. weiterentwickelt werden.**

Aufgrund der hohen Bedeutung, die die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen haben sowie mit Blick auf die begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale im Bereich der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment primär in den zentralen Versorgungsbereichen selbst angesiedelt werden, sofern negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden.

Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment kann zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung nachgeordnet auch an den ausgewiesenen Ergänzungsstandorten und den städtebaulich integrierten Standorten, die überwiegend der Versorgung der umliegenden Wohnbereiche dienen, angesiedelt und weiterentwickelt werden, wenn die städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Springe zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung dem nicht entgegen stehen und negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (unter Beachtung der dezidierten Zielstellungen in Kap. 7.2).

Grundsätzlich sollen Einzelhandelsvorhaben i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche anhand des differenzierten Bewertungs- und Prüfschemas, wie in Kapitel 7 dargestellt, hinsichtlich ihrer Kongruenz zu den Zielstellungen dieses Einzelhandelskonzepts geprüft werden.

**Leitsatz III: Sondergebietspflichtiger, großflächiger Einzelhandel<sup>27</sup> mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll aus städtebaulich-funktionalen Gründen auf die ausgewiesenen Ergänzungsstandorte fokussiert werden.**

Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist im gesamten Stadtgebiet grundsätzlich möglich, wenn städtebauliche Gründe dafür sprechen und die regionale/landesplanerische Verträglichkeit gewährleistet ist. Ziel soll jedoch sein, Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und einer Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges auch im Interesse der Standortsicherung für produzierende Betriebe und Handwerksbetriebe entgegenzuwirken. Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollen sich daher primär auf die empfohlenen Ergänzungsstandorte konzentrieren.

Die parallele Überprüfung möglicher Ansiedlungsoptionen im Innenstadtzentrum oder (bei kleinflächigen Betrieben) auch in den hierarchisch nachgeordneten Zentren dient der in den übergeordneten Entwicklungszielstellungen formulierten Zentrenstärkung. Demnach sind Einzelhandelsbetriebe zur Angebotsbereicherung für Zentren auch dann wichtig, wenn sie nicht zentrenrelevante Hauptsortimente aufweisen.

Für die Ausweisung neuer Sonderstandorte für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist derzeit kein Bedarf erkennbar.

Wird durch eine Sondergebietsfestsetzung ein Standort für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit einem nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zugelassen, sollten die zentrenrelevanten Randsortimente des Einzelhandelsbetriebs begrenzt werden, um einer potenziellen Gefährdung der Struktur und Entwicklungsperspektiven der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere des Innenstadtzentrums, entgegenzuwirken.

---

<sup>27</sup> Im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO

**Leitsatz IV: Zentrenrelevante Randsortimente in Einzelhandelsbetrieben sollen in einem Umfang bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche eines Vorhabens, insgesamt aber max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, bezogen auf die Gesamtheit der zentrenrelevanten Randsortimente, zulässig sein. Dabei soll ein unmittelbarer inhaltlicher Bezug der Randsortimente zum Hauptsortiment gegeben sein. Im Einzelfall ist der Nachweis zu erbringen, dass die Teilverkaufsflächengrößen einzelner oder mehrerer zentrenrelevanter Randsortimente zu keinen städtebaulich negativen Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche führen.**

Um gleichzeitig jedoch auch städtebaulich nicht integrierten Einzelhandelsbetrieben eine marktübliche Mindestattraktivität im Wettbewerbsumfeld zu ermöglichen, sollen zentrenrelevante Randsortimente auch jenseits der zentralen Versorgungsbereiche in begrenztem Umfang zugelassen werden.

Diese Begrenzung soll in Sprünge bei 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. max. 800 m<sup>2</sup> 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 im zentralen Versorgungsbereich ergibt, sollen Verkaufsflächenbegrenzungen für Randsortimente je Sortimentsgruppe im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen nach einer Prüfung im Einzelfall<sup>28</sup> ggf. auch unterhalb der genannten Grenzen vorgenommen werden.

Zudem soll stets eine deutliche inhaltliche 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.

Zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment bei Vorhaben *im Innenstadtzentrum* sollen regelmäßig und ohne Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden, sofern Leitsatz I gewahrt bleibt.

Nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment Sortimente als Randsortiment sollen ebenfalls regelmäßig und ohne Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden, sofern die übrigen Empfehlungen dieses Einzelhandelskonzeptes eingehalten werden (u. a. strategischer Einsatz auch nicht

---

<sup>28</sup> 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.

zentrenrelevanter Sortimente zur Stärkung des Innenstadtzentrums, Standortbündelung, Vermeidung einer Angebotsdiversität außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches).

## **Leitsatz V: Handwerkerprivileg**

**Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche**

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist,
- in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb besteht und
- eine Verkaufsflächenobergrenze von max. 10 % der Gesamtnutzfläche, jedoch höchstens 800 m<sup>2</sup>, nicht überschreitet (unter Vorbehalt der landesplanerischen, raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit).

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

In der Zusammenschau der aus den Springer Entwicklungszielen 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 Sortiment 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.

## 11 Planungsrechtliche Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen

Im Zusammenhang mit den Entwicklungsleitsätzen für Einzelhandelsvorhaben in der Stadt Springe werden nachfolgend 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 „unerwünschte“ Standorte<sup>29</sup> bzw. Sortimente frühzeitig bauplanungsrechtlich auszuschließen.

Hieraus begründen sich u. a. folgende strategische kommunale Aufgaben:

- Planungsrechtliche und sonstige Vorbereitung der Ansiedlung weiterer gewünschter Einzelhandelsvorhaben im Innenstadtzentrum gemäß den im Einzelhandelskonzept 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 zentren- sowie zentren- und nahversorgungs-relevante) 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 Entwicklungsleitsätzen.
- Abwehr bzw. Hinwirken auf die Modifikation von einzelhandelsbezogenen Planvorhaben in Nachbarkommunen, die erkennbar den eigenen zentralen Versorgungsbereich zu schädigen drohen und die gewünschte zusätzliche Ansiedlungspotenziale in dem zentralen Versorgungsbereich im Rahmen der eigenen mittelzentralen Ansiedlungsspielräume gefährden, und zwar auf Basis der Abwehrrechte des BauGB und der Springer Liste zentrenrelevanter Sortimente.

<sup>29</sup> „Erwünscht“ bzw. „unerwünscht“ im Sinne des Zentren-, Standort- und Nahversorgungskonzepts im Zusammenhang mit den Ansiedlungsleitsätzen.

## 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 Einzelhandelskonzept 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 dem zentralen Versorgungsbereich (einschließlich der strukturprägenden Angebotsmerkmale wie etwa Warenangebot, prägenden Sortimenten und Betriebsgrößen, Stärken und Schwächen einschließlich Leerstand usw.);
  - der Begründung, warum der Erhalt und die Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche bzw. der Ergänzungsstandort sinnvoll erscheint und in welcher Weise dies geschehen soll<sup>30</sup> (hierzu hält dieses Einzelhandelskonzept vielfältige Einzelaspekte standortbezogen vor);
- der Lage des Planvorhabens innerhalb des beabsichtigten zukünftigen Zentren- und Standortkonzepts dieses Einzelhandelskonzepts;
- den Zielen, die mit der Planung verfolgt werden und deren Bezug zu den o. g. Entwicklungszielen;
- 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 Entwicklungsleitsätze, die in diesem Einzelhandelskonzept 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 Einzelhandelskonzepts<sup>31</sup> – 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.

<sup>30</sup> 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 B-Pläne der Innenentwicklung nach § 9 Abs. 2a BauGB (vgl. BT-Drs. 16/2496: S. 11).

<sup>31</sup> Das Einzelhandelskonzept selbst stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar.

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.

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 (besonderen) städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden können. Auf die allgemeinen Anforderungen an die Feinsteuerung in Bebauungsplänen sei verwiesen.<sup>32</sup> Die Definition einer aus der sozialen und ökonomischen Realität abgeleiteten Nutzungsart in Springe mit der Festlegung von konkreten Verkaufsflächengrößen, im Sinne eines sog. Springer Ladens, wurde nicht vorgenommen.

Die Springer Liste zentrenrelevanter sowie zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente sollte, damit sie deutlich erkennbarer Bestandteil der Planung wird, in den Festsetzungen des jeweiligen Bauleitplans aufgenommen werden.<sup>33</sup>

Sofern Bebauungspläne Standorte innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche 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 zur Art der Nutzung

„Das Baugebiet **Name** wird festgesetzt als **Sondergebiet Zweckbestimmung nach BauNVO**<sup>34</sup>. In diesem Sondergebiet ist zulässig ein Einzelhandelsbetrieb **Betriebstyp** (z.B. **Gartenfachmarkt, Baufachmarkt, Bekleidungsfachgeschäft, Lebensmittel-**

<sup>32</sup> Z. B. die Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes, vgl. hierzu u. a. Kuschnerus 2007: Rn. 509 ff., die Gewährleistung real existierender Betriebstypen, vgl. hierzu BVerwG Urteil vom 22.05.1987 - AZ 4 C 77.84 bzw. Kuschnerus 2007: Rn. 519 ff., oder die Vermeidung des sog. „Windhundprinzips“ in gebietsbezogenen Sondergebietsfestsetzungen, vgl. hierzu BVerwG Urteil vom 03.04.2008 – AZ 4 CN 3.07.

<sup>33</sup> Hierbei sollten die Sortimente mit den in der Sortimentsliste angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses (WZ 2008) sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

<sup>34</sup> Dieser Gebietstyp sollte 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. Für die Festsetzungen im Sondergebiet ist das sog. Windhundprinzip zu vermeiden (vgl. hierzu BVerwG Urteil vom 03.04.2008 – AZ 4 CN 3.07).

**discounter usw.)** mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von **xy** m<sup>2</sup> und dem Hauptsortiment **xy** (einfügen Benennung gemäß Springer Sortimentsliste).“

Ggf. Festsetzung zentrenrelevanter Randsortimente gemäß Entwicklungsleitsatz III:

„Für diesen Einzelhandelsbetrieb werden die maximal zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente (gemäß Springer Sortimentsliste) (**entweder**) auf insgesamt **xy** % der Gesamtverkaufsfläche (**oder**) maximal **xy** m<sup>2</sup> begrenzt, wobei einzelne Sortimentsgruppen wie folgt begrenzt werden:

- Sortiment oder Sortimentsgruppe **xy** (einfügen: Benennung gemäß Springer Sortimentsliste): maximal **xy** m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (hier ist ein für den Einzelfall abgeleiteter Wert einzufügen),
- weitere Sortimente analog“

Sind innerhalb eines Plangebiets mehrere Einzelhandelsbetriebe geplant, deren Verkaufsflächen jeweils vorhabenbezogen begrenzt werden sollen, muss für jeden einzelnen Betrieb ein eigenes Sondergebiet entsprechend dem vorstehenden Festsetzungsvorschlag festgesetzt werden bzw. im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans i.S.d. § 12 BauGB<sup>35</sup> entsprechende Festsetzungen getroffen werden.

b) Einzelhandelsbetriebe mit bestimmten (Haupt-) Sortimenten ausschließende Bebauungsplanfestsetzungen<sup>36</sup>

„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 mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem (Haupt-)Sortiment entsprechend der nachstehenden Springer Sortimentsliste nicht zulässig. Nicht zulässig sind auch Einzelhandelsbetriebe, die mehrere, der in der Springer Liste angeführten zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente nebeneinander als (Haupt-) Sortimente anbieten<sup>37</sup>(\*in der Begründung ist auf die beabsichtigte Stärkung der Zentren sowie deren Erhaltung und Weiterentwicklung i. S. d. des Einzelhandelskonzeptes einzugehen\*) nicht zulässig.“

<sup>35</sup> Für Angebotsbebauungspläne ist die Anwendung von baugebietsbezogenen Verkaufsflächengrenzen aufgrund des sog. „Windhundrennens“ nicht geeignet (vgl. auch hierzu BVerwG Urteil vom 03.04.2008 – AZ 4 CN 3.07).

<sup>36</sup> Einzelhandelsbetriebe ausschließende Bebauungsplanfestsetzungen umfassen stets auch Kioske. Ihre Bedeutung ist hinsichtlich des städtebaulich-funktionalen Schutzes der zentralen Versorgungsbereiche allerdings eher marginal. Daher dürfte es im Einzelfall in Betracht kommen, einen Kiosk im Wege der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zuzulassen. Es empfiehlt sich, auf diese Möglichkeit im Rahmen der Begründung des Bebauungsplans einzugehen (vgl. Kuschnerus 2007: Rdn. 109 ff. und 460).

<sup>37</sup> In Form eines (Spezial-)Kauf- oder Warenhauses oder themenbezogene Kauf- oder Warenhäuser .



## 12 Einordnung aktuell in Rede stehende Entwicklungsvorhaben

Im Rahmen der nachfolgenden Einordnung werden aktuell in Rede stehende Erweiterungsvorhaben hinsichtlich ihrer konzeptionellen Einordnung in das vorliegende Einzelhandelskonzept geprüft und bewertet. Dabei werden folgende Planvorhaben untersucht:

- Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters Aldi am Standort Osttangente von rd. 800 m<sup>2</sup> auf 1.267 m<sup>2</sup>
- Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters Lidl am Standort Am Kalkwerk von rd. 800 m<sup>2</sup> auf rd. 1.190 m<sup>2</sup> (Variante 1) bzw. rd. 1.070 m<sup>2</sup> (Variante 2)

Zur Prüfung der Kongruenz zu den Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts ist zunächst eine Einordnung der anzunehmenden Hauptsortimente der in Rede stehenden Planvorhaben innerhalb der Sortimentsliste bezüglich ihrer Zentrenrelevanz erforderlich (vgl. folgende Tabelle). Erst mit Vorliegen einer solchen Einordnung kann im Zusammenspiel mit den Entwicklungsleitsätzen festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben den Zielen und Empfehlungen dieses Konzepts entspricht.

**Tabelle 17: Einordnung der Hauptsortimente der Planvorhaben entsprechend der Springer Sortimentsliste**

Vorhaben	anzunehmendes Hauptsortiment	Nummer nach WZ 2008	Einordnung entsprechend Springer Liste
Verkaufsflächenerweiterung Lebensmitteldiscounter Aldi	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)	47.2	zentren- und nahversorgungsrelevant
Verkaufsflächenerweiterung Lebensmitteldiscounter Lidl	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)	47.2	zentren- und nahversorgungsrelevant

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2015.

Nachstehend erfolgt eine fachgutachterliche Einordnung und Kurzbewertung der einzelnen Planvorhaben hinsichtlich der Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes.

**Die Einordnung stellt dabei keine abschließende Vorhabenbewertung im Sinne einer absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Verträglichkeitsuntersuchung dar.**

Mit Bezug auf die in Rede stehenden Entwicklungsvorhaben formuliert das Einzelhandelskonzept nachfolgende relevante Empfehlungen und übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung, die als entwicklungspolitisches Leitbild der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung zu berücksichtigen sind:

**Abbildung 36: Übergeordnete Entwicklungszielstellung für Springe**

1. Ziel: Städtebaulich-funktionale Stärkung der Zentren	2. Ziel: Sicherung und Stärkung der Nahversorgung	3. Ziel: Ergänzung durch nicht zentrenrelevanten Einzelhandel*
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stärkung der Zentren in ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion</li> <li>▪ Sicherung und Stärkung der Funktionsvielfalt der zentralen Versorgungsbereiche</li> <li>▪ Gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung vermeiden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ NV-Angebot in den Zentren sichern und weiterentwickeln</li> <li>▪ NV-Angebot an den ausgewiesenen Ergänzungsstandorten und den städtebaulich integrierten Standorten sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln</li> <li>▪ Gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Zentren vermeiden</li> <li>▪ Ortsteilspezifisch angepasste Nahversorgung in kleineren Ortsteilen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gezielte und sinnvolle Ergänzung der Zentren durch Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel</li> <li>▪ Gleichzeitig Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die Zentren und die Nahversorgung</li> <li>▪ Restriktive Handhabung zentrenrelevanter und zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente</li> <li>▪ Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung; \*Kurzform für nicht zentrenrelevant und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant.

In Bezug auf die gesamtstädtischen Ziele der Nahversorgung formuliert das vorliegende Einzelhandelskonzept folgende zu berücksichtigende Entwicklungszielstellungen zur Nahversorgung:

**Abbildung 37: Räumliche Entwicklungszielstellung zur Nahversorgung**

Qualitativ hochwertiges und wohnortnahes Angebot	<b>Nahversorgungsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen sichern und weiterentwickeln</b>
	Nahversorgungsangebot an den Ergänzungsstandorten und den städtebaulich integrierten Lagen sichern und ggf. bedarfsgerecht weiterentwickeln
	Behutsamer VKF-Ausbau in den Quartieren/Stadtteilen mit unzureichenden Ausstattungswerten
<b>→ Keine Ansiedlungen/Erweiterungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen</b>	

Quelle: Eigene Darstellung.

## Entwicklungsleitsätze

Die aufgeführten Ziele werden durch Entwicklungsleitsätze weiter konkretisiert, die letztlich ein Regelwerk darstellen, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen (im Sinne der kommunalen und privatwirtschaftlichen Akteure) vorbereitet. Die Entwicklungsleitsätze sind zu diesem Zweck mit der Springer Sortimentsliste verzahnt.

Vor dem Hintergrund der in Rede stehenden Planvorhaben ist der nachfolgende im Einzelhandelskonzept formulierte Entwicklungsleitsatz zu berücksichtigen:

**Leitsatz II: Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll primär in den zentralen Versorgungsbereichen sowie zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung auch an den ausgewiesenen Ergänzungsstandorten und den sonstigen städtebaulich integrierten Standorten angesiedelt bzw. weiterentwickelt werden.**

### 12.1 Vorhabenbewertung Verkaufsflächenerweiterung Aldi

Der am Ergänzungsstandort Osttangente gelegene Lebensmitteldiscounter Aldi plant eine Vergrößerung seiner Verkaufsfläche von rd. 800 m<sup>2</sup> auf 1.267 m<sup>2</sup>.

**Abbildung 38: Standort Aldi am Ergänzungsstandort Osttangente**



Quelle: eigene Darstellung

Gemäß des vorliegenden Einzelhandelskonzepts befindet sich der Lebensmitteldiscounter Aldi am Ergänzungsstandort Osttangente, der am östlichen Rand des Hauptsiedlungsbereiches der Stadt Springe verortet ist. Der Standortbereich Osttangente wird als teilintegrierter (aufgrund seiner Siedlungsrandlage) Ergänzungsstandort, der durch Fachmarkt-Konzepte mit vornehmlich zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment geprägt ist und eine gewisse Nahversorgungsfunktion ausübt, bewertet. Die Entfernung zum westlich gelegenen zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum beträgt rd. 1,0 Kilometer.

Nachstehend erfolgt eine fachgutachterliche Einordnung und Kurzbewertung des Planvorhabens hinsichtlich der relevanten Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts.

### **Einordnung gemäß der übergeordneten Entwicklungsziele für Springe**

Der Vorhabenstandort ist gemäß des Einzelhandelskonzepts am Ergänzungsstandort Osttangente verortet. Entsprechend der übergeordneten Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Springe (vgl. Kap 5.2) sollen als oberste Priorität die Zentren im Hinblick auf ihre jeweilige Versorgungsfunktion gestärkt werden, wobei gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung zu vermeiden sind. Als das Ziel nächster

Priorität ist die Sicherung und Stärkung der Nahversorgung in Springe zu verfolgen. Demnach soll das Nahversorgungsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen gesichert und weiterentwickelt werden, sofern dies mit anderen Zentrenentwicklungszielen vereinbar ist. Weiter ist das Nahversorgungsangebot an den ausgewiesenen Ergänzungsstandorten und den städtebaulich integrierten Lagen zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Das Planvorhaben entspricht daher grundsätzlich den Intentionen der übergeordneten Ziele des Einzelhandelskonzeptes.

#### **Einordnung gemäß der räumlichen Entwicklungszielstellungen zur Nahversorgung**

In Springe ist das Nahversorgungsangebot vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen zu sichern und weiterzuentwickeln. Nachgeordnet ist das Nahversorgungsangebot an den Ergänzungsstandorten und den städtebaulich integrierten Lagen zu sichern und ggf. bedarfsgerecht weiterzuentwickeln (s. Kapitel 7.2).

Eine Erweiterung des Bestandsbetriebs entspricht daher im Grundsatz den Intentionen der räumlichen Entwicklungszielstellungen zur Nahversorgung. Die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des Planvorhabens kann im Rahmen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes nicht abschließend beurteilt werden, sondern bedarf einer dezidierten Einzelfallprüfung.

#### **Einordnung gemäß Entwicklungsleitsätze**

Der Vorhabenstandort liegt an einem gemäß Einzelhandelskonzept priorisierten Standort für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.

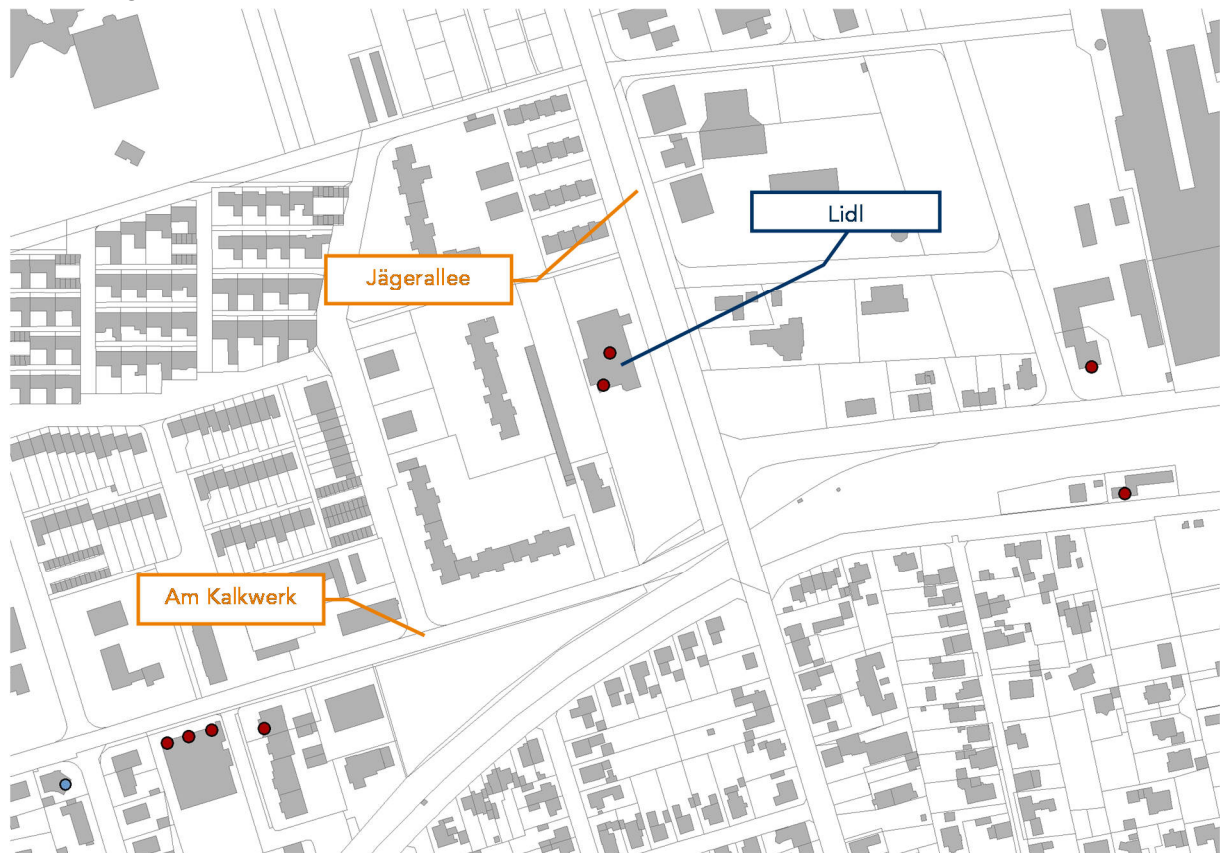
Das Planvorhaben ist demnach kongruent zum Entwicklungsleitsatz II.

## **12.2 Vorhabenbewertung Verkaufsflächenerweiterung Lidl**

Der Lebensmitteldiscounter Lidl an der Straß Kalkwerk in Springe plant je nach Variante eine Erweiterung seiner Verkaufsfläche von derzeit rd. 800 m<sup>2</sup> auf 1.190 m<sup>2</sup> bzw. 1.070 m<sup>2</sup>.

Gemäß des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes befindet sich der Lebensmitteldiscounter Lidl außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum Springe in städtebaulich integrierter Lage im Hauptsiedlungsbereich der Stadt Springe. Die Entfernung zum südlich gelegenen zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum beträgt rd. 800 Meter.

Abbildung 39: Standort Lidl Am Kalkwerk



Quelle: eigene Darstellung

### Einordnung gemäß der übergeordneten Entwicklungsziele für Springe

Entsprechend der übergeordneten Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Springe (vgl. Kap 5.2) sollen als oberste Priorität die Zentren im Hinblick auf ihre jeweilige Versorgungsfunktion gestärkt werden, wobei gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung zu vermieden sind. Als das Ziel nächster Priorität ist die Sicherung und Stärkung der Nahversorgung in Springe zu verfolgen. Demnach soll das Nahversorgungsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen gesichert und weiterentwickelt werden, sofern dies mit anderen Zentrenentwicklungszielen vereinbar ist. Weiter ist das Nahversorgungsangebot an den ausgewiesenen Ergänzungsstandorten und den städtebaulich integrierten Lagen zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.

Das Planvorhaben entspricht daher grundsätzlich den Intentionen der übergeordneten Ziele des Einzelhandelskonzeptes.

### Einordnung gemäß der räumlichen Entwicklungszielstellungen zur Nahversorgung

In Springe ist das Nahversorgungsangebot vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen zu sichern und weiterzuentwickeln. Nachgeordnet ist das Nahversorgungsangebot an den

Ergänzungsstandorten und den städtebaulich integrierten Lagen zu sichern und ggf. bedarfsgerecht weiterzuentwickeln (s. Kapitel 7.2).

Eine Erweiterung des Bestandsbetriebs entspricht daher im Grundsatz den Intentionen der räumlichen Entwicklungszielstellungen zur Nahversorgung. Die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des Planvorhabens kann im Rahmen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes nicht abschließend beurteilt werden, sondern bedarf einer dezidierten Einzelfallprüfung.

### **Einordnung gemäß Entwicklungsleitsätze**

Der Vorhabenstandort liegt damit an einem gemäß Einzelhandelskonzept priorisierten Standort für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.

Das Planvorhaben ist demnach kongruent zum Entwicklungsleitsatz II.

Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass die untersuchten Planvorhaben Aldi-Markt am Ergänzungsstandort Osttangente und Lidl-Markt am Standort Am Kalkwerk grundsätzlich den Intentionen des Einzelhandelskonzeptes entsprechen. Wie eingangs erwähnt stellt die Einordnung allerdings keine abschließende Vorhabenbewertung dar. Demnach sind die Verkaufsflächendimensionierungen unter Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit unter besonderer Beachtung der Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die bestehenden Nahversorgungsstrukturen bzw. unter Beachtung der im Nahversorgungskonzept empfohlenen Entwicklungsziele im Rahmen einer gesonderten absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse herzuleiten.

## 13 Handlungs- und Umsetzungsstrategien Eldagsen

Im nachfolgenden Kapitel werden konkrete Handlungs- und Umsetzungsstrategien zur funktionalen Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Stadtteilzentrum Eldagsen und des Ergänzungsstandortes Am Pflingstanger formuliert. Die Handlungs- und Umsetzungsstrategien beruhen auf der Herleitung von Anhaltswerten für Verkaufsflächenpotenziale nach Warengruppen sowie auf der Darstellung eines Anforderungskataloges für das Stadtteilzentrum Eldagsen und berücksichtigen zudem die konzeptionellen Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts.

### Herleitung von Anhaltswerten für Verkaufsflächenpotenziale

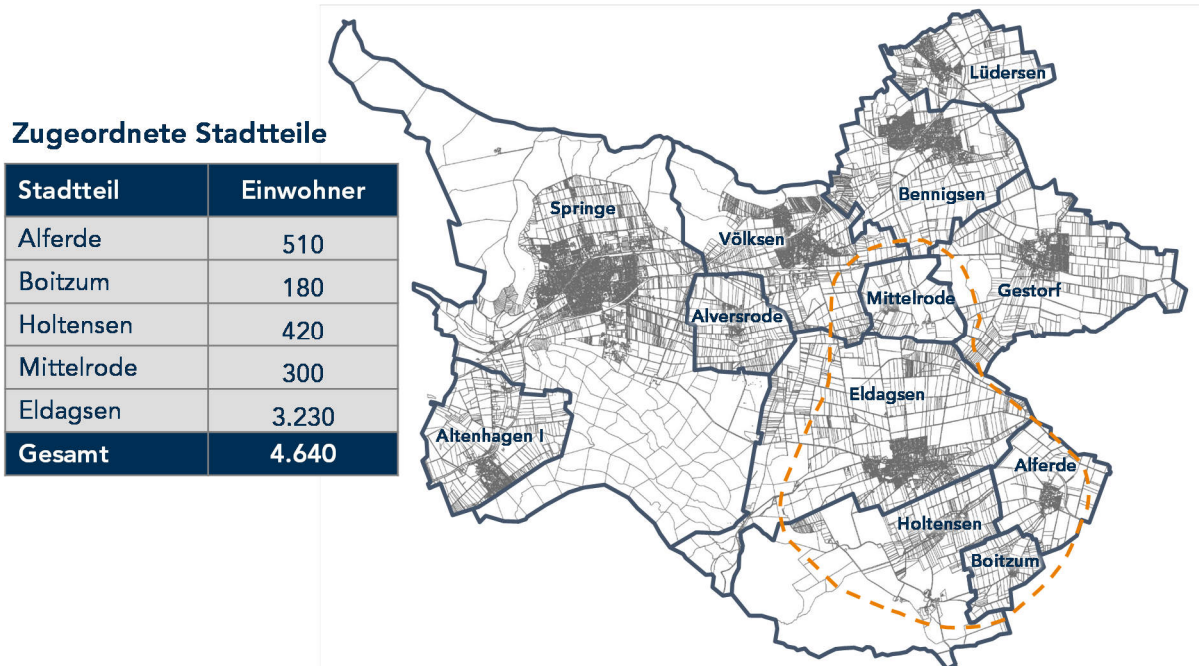
Bei der Herleitung von Anhaltswerten für Verkaufsflächenpotenziale nach Warengruppen werden folgende Aspekte berücksichtigt:

- Abgrenzung des zu versorgenden Bereichs unter Berücksichtigung der Zentrenhierarchie
- Angebotsstrukturen vor Ort
- Kaufkraft im zu versorgenden Bereich
- Umsatz-Kaufkraft-Relation
- Kaufkraftbindungsquote

Die Abgrenzung des zu versorgenden Bereichs für Eldagsen orientiert sich im Wesentlichen an der Versorgungsfunktion des Stadtteilzentrums Eldagsen sowie an der Nahversorgungsfunktion des Ergänzungsstandortes Am Pflingstanger und stellt sich wie folgt dar:



Abbildung 40: Abgrenzung des zu versorgenden Bereichs

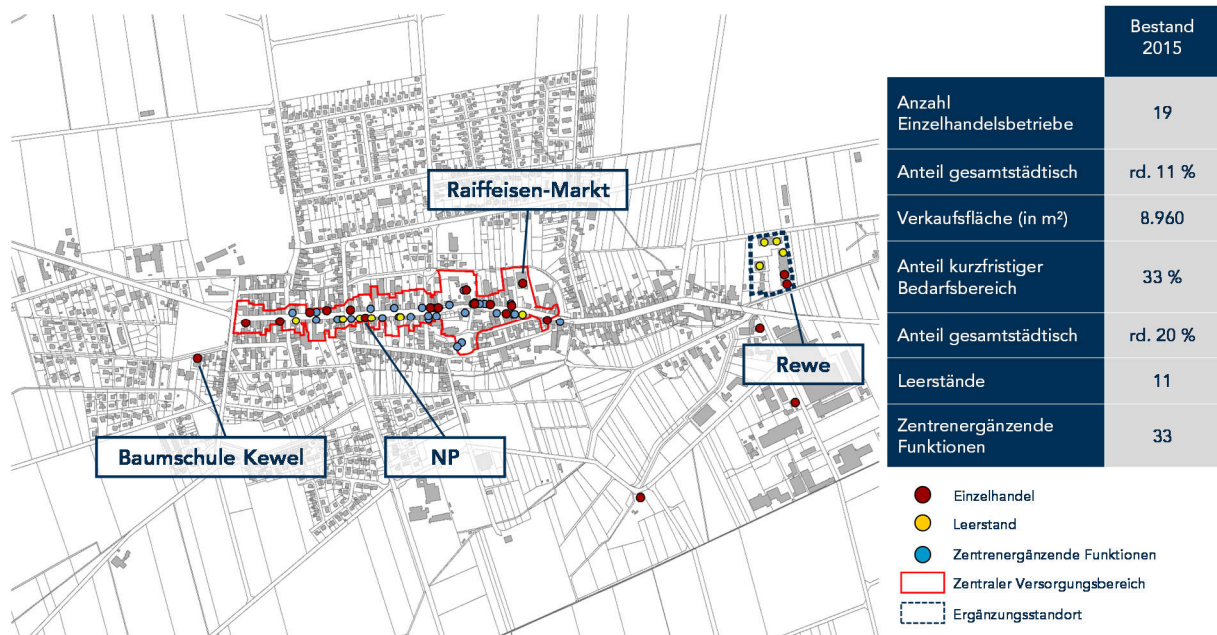


Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2015; Kartengrundlage: Stadt Springe.

Wie in Abbildung 40 dargestellt umfasst der zu versorgende Bereich neben den Stadtteil Eldagsen selbst die Siedlungsbereiche der Stadtteile Alferde, Boitzum, Holtensen und Mittelrode. Insgesamt leben in den zugeordneten Stadtteilen rd. 4.640 Einwohner.

In Eldagsen sind insgesamt 19 Einzelhandelsbetriebe angesiedelt, was einem Anteil von rd. 11 % an der Gesamtzahl der Betriebe in Springe entspricht. Mit einer Verkaufsfläche von rd. 8.960 m<sup>2</sup> machen sie rd. 20 % der Gesamtverkaufsfläche Springes aus; der Schwerpunkt in der Sortimentsstruktur liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich (33%). Die nach Verkaufsflächendimensionierung größten Betriebe im Stadtteil stellen der Lebensmitteldiscounter NP und der Raiffeisen-Markt im Stadtteilzentrum Eldagsen, der Lebensmittelsupermarkt Rewe am Ergänzungsstandort Am Pflingstanger sowie die Baumschule Kewel in städtebaulich integrierter Lage dar. Das Einzelhandelsangebot im Stadtteil Eldagsen wird durch 33 zentrenergänzende Funktionen allein in Erdgeschosslage ergänzt. Weiterhin konnten elf Leerstände im Stadtteil ausgemacht werden, wovon vier am Ergänzungsstandort Am Pflingstanger liegen.

Abbildung 41: Angebotsstruktur im Stadtteil Eldagsen



Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 05/2015; Kartengrundlage: Stadt Springe.

Die im zu versorgenden Bereich verfügbare einzelhandelsrelevante Kaufkraft beträgt insgesamt rd. 26,9 Mio. Euro pro Jahr. Die höchste zur Verfügung stehende Kaufkraft besteht im kurzfristigen Bedarfsbereich (rd. 13,9 Mio. Euro pro Jahr), hierbei vorrangig im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (rd. 10,8 Mio. Euro pro Jahr). Einen Überblick über die sortimentspezifische Kaufkraft im zu versorgenden Bereich ist der Tabelle 18 zu entnehmen.

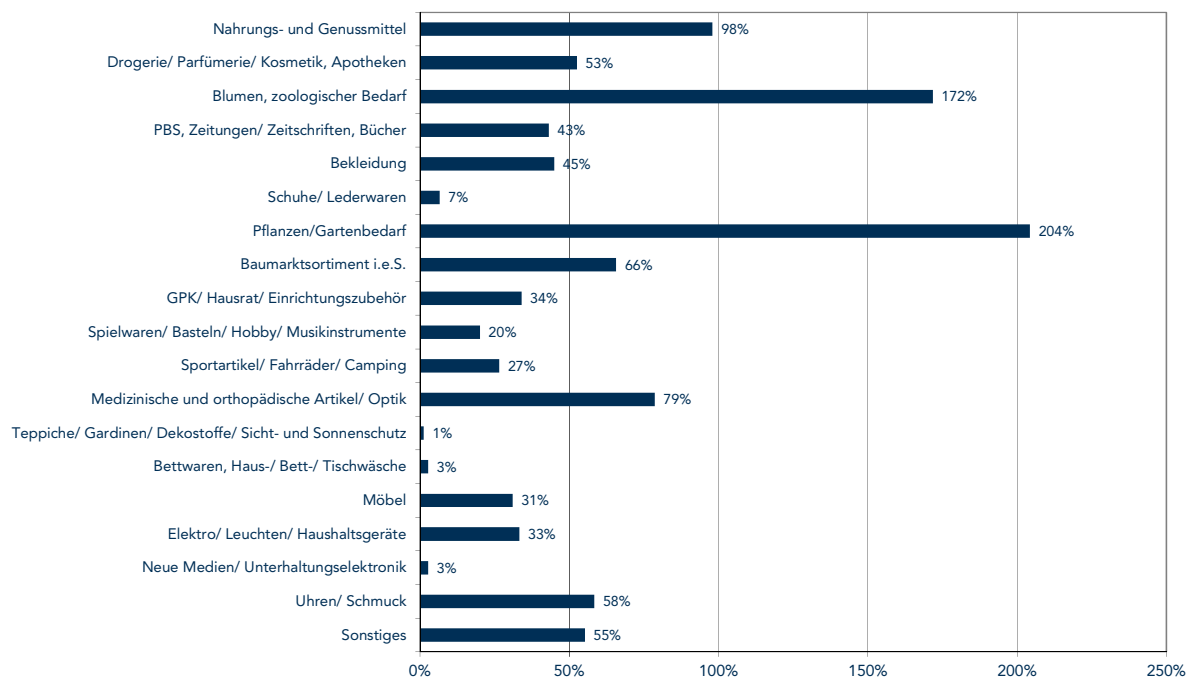
**Tabelle 18: Sortimentsspezifische Kaufkraft im zu versorgenden Bereich**

Warengruppen	Kaufkraft in Mio. Euro p.a.
Nahrungs- und Genussmittel	10,8
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	1,7
Blumen, zoologischer Bedarf	0,5
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	0,9
<b>kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>13,9</b>
Bekleidung	2,6
Schuhe/Lederwaren	0,7
Pflanzen/Gartenbedarf	0,4
Baummarktsortiment i.e.S.	2,2
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	0,3
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	0,6
Sportartikel/Fahrräder/Camping	0,5
<b>mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>7,3</b>
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	0,4
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	0,3
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	0,3
Möbel	1,4
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	0,8
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	2,0
Uhren/Schmuck	0,4
Sonstiges	0,2
<b>langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>5,7</b>

Quelle: Berechnungen Stadt + Handel 2015; Kaufkraftzahlen: IfH 2015; PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Werte gerundet.

Unter Berücksichtigung der sortimentspezifischen Kaufkraft im zu versorgenden Bereich und den aktuellen Umsätzen im Springer Einzelhandel – basierend auf allgemeinen und für Springe spezifizierten angebots- wie nachfrageseitigen Eingangsparametern (vgl. Kap. 4.3) – lassen sich Rückschlüsse auf das Verhältnis zwischen der lokalen Kaufkraft im zu versorgenden Bereich zum Umsatz im Stadtteil Eldagsen ziehen. Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht, dass vor allem in den Warengruppen Blumen, zoologischer Bedarf sowie Pflanzen/Gartenbedarf mehr Umsätze generiert werden, als an Kaufkraft im zu versorgenden Bereich zur Verfügung steht. Ein entgegengesetztes Bild zeigt sich dagegen u.a. in den Sortimentsgruppen Schuhe/Lederwaren, Neue Medien/Unterhaltungselektronik und Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche.

Abbildung 42: Verhältnis lokale Kaufkraft zum Umsatz im Stadtteil Eldagsen



Quelle: Berechnungen Stadt + Handel 2015; Kaufkraftzahlen: IfH 2015; PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik.

Wie eingangs erwähnt, wird neben der Abgrenzung des zu versorgenden Bereichs, der Angebotsstrukturen vor Ort, der verfügbaren Kaufkraft im zu versorgenden Bereich, der Umsatz-Kaufkraft-Relation auch die Kaufkraftbindungsquote bei der Herleitung von Anhaltswerten für Verkaufsflächenpotenziale nach Warengruppen berücksichtigt. Bezüglich der Herleitung der Kaufkraftbindungsquote sind nachfolgende Faktoren von Relevanz:

- Angebotsstruktur/Attraktivität örtlicher Einzelhandel
- Wettbewerbsumfeld
  - Hier insbesondere Berücksichtigung der gesamtstädtischen Versorgungsfunktion des Innenstadtzentrums Springe
  - Regionaler Wettbewerb (u.a. Hannover, Hildesheim)

Somit wird angenommen, dass Eldagsen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel rd. 100 %, im sonstigen kurzfristigen Bedarfsbereich maximal 80 % sowie im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich maximal 40 % der zur Verfügung stehenden Kaufkraft im zu versorgenden Bereich abschöpfen kann.

Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Aspekte können für Eldagsen insgesamt folgende Anhaltswerte für Verkaufsflächenpotenziale nach Warengruppen hergeleitet werden:

**Tabelle 19: Anhaltswerte für Verkaufsflächenpotenziale nach Warengruppen**

Warengruppen	Rechnerische VKF-Anhaltswerte (in m <sup>2</sup> )
Nahrungs- und Genussmittel	-
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	< 50
Blumen, zoologischer Bedarf	-
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	~ 50
<b>kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>~ 50</b>
Bekleidung	-
Schuhe/Lederwaren	~ 100
Pflanzen/Gartenbedarf	-
Baumarktsortiment i.e.S.	~ 50
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	~ 50
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	~ 50
Sportartikel/Fahrräder/Camping	-
<b>mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>~ 250</b>
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	-
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	< 50
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	~ 50
Möbel	< 50
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	-
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	~ 100
Uhren/Schmuck	-
Sonstiges	< 50
<b>langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>~ 150</b>

Quelle: Berechnungen Stadt + Handel 2015; Kaufkraftzahlen: IfH 2015; PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik.

Bei Betrachtung der Anhaltswerte für die Verkaufsflächenpotenziale nach Warengruppen zeigt sich, dass insgesamt nur ein sehr eingeschränktes absatzwirtschaftliches Entwicklungspotenzial in spezifischen Warengruppen vorhanden ist. Aus den Anhaltswerten für die Verkaufsflächenpotenziale nach Warengruppen lassen sich zusammenfassend folgende Rückschlüsse ableiten:

- Kein realistisch umsetzbares Entwicklungspotenzial in mittel- und langfristig nachgefragten Sortimentsbereichen
- Auch im kurzfristigen Bedarfsbereich kaum zusätzliche Potenziale nachweisbar: zwar sind teilweise Kaufkraft-Abflüsse vorhanden (vgl. Abbildung 42), jedoch sind derzeit überwiegend keine Betriebskonzepte am Markt erkennbar, die den Standort in Eldagsen besetzen würden (bspw. Drogerie)
- Allenfalls Arrondierungsspielräume oder Fachgeschäftsergänzungen (bspw. im Bereich Papier/Bürobedarf/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher oder Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken)
- Insofern sollte das primäre Ziel für Eldagsen die Sicherung des vorhandenen, insbesondere periodischen Angebots sowie die Arrondierung ergänzender

Nutzungen aus den Bereichen Dienstleistungen/Gastronomie/Gesundheit etc. darstellen.

## Darstellung eines Anforderungskataloges für das Stadtteilzentrum Eldagsen

Neben der Herleitung von Anhaltswerten für Verkaufsflächenpotenziale nach Warengruppen beruhen die Handlungs- und Umsetzungsstrategien für Eldagsen auf der Darstellung eines Anforderungskataloges für das Stadtteilzentrum Eldagsen (siehe nachfolgende Tabellen).

Für ein funktionsfähiges Stadtteilzentrum ist sowohl die vor Ort verfügbare Einzelhandelsquantität als auch -qualität entscheidend. So ist das Vorhandensein eines marktgängigen Lebensmittelmarktes als Mindeststandard des Stadtteilzentrums Eldagsen zu definieren. Ebenso sollen in einem funktionsfähigen Stadtteilzentrum u.a. ergänzende Betriebe des Lebensmittelhandwerks sowie die Sortimentsbereiche Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken, Blumen, zoologischer Bedarf, Papier/Bürobedarf/Schreibwaren und Zeitungen/Zeitschriften, Bücher bspw. als Randsortiment in den Lebensmittelmärkten vorgehalten werden.

Abbildung 43: Anforderungsbereich Einzelhandel/Branchenmix

Stadtteilzentrum	Ist-Zustand
Ein marktgängiger Lebensmittelmarkt	✓
Ergänzende Betriebe des Lebensmittelhandwerks	(✓)
Die Sortimentsbereiche Drogerie/ Parfümerie/Kosmetik, Apotheken; Blumen; zoologischer Bedarf; PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher als Randsortiment der Lebensmittelmärkte	✓
Weitere Fachgeschäfte mit Waren des kurzfristigen Bedarfsbereichs	✓
Ergänzung um Einzelhandelsangebote im mittel- und langfristigen Bedarf	(✓)

✓ im STZ Eldagsen vorhanden

(✓) im STZ Eldagsen eingeschränkt vorhanden

✗ im STZ Eldagsen nicht vorhanden

Quelle: Eigene Darstellung.

Das Stadtteilzentrum Eldagsen verfügt mit dem NP-Markt über einen marktgängigen Lebensmittelmarkt, zudem werden die Warengruppen Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken, Blumen, zoologischer Bedarf sowie Papier/Bürobedarf/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher als Randsortimente dargeboten. Ebenso sind weitere Fachgeschäfte mit Waren des kurzfristigen Bedarfs im Stadtteil Eldagsen angesiedelt. Dagegen bestehen im Bereich der ergänzenden Betriebe des Lebensmittelhandwerks und der Einzelhandelsgebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich lediglich eingeschränkte Angebotsstrukturen.

Zentrenergänzende, einzelhandelsnahe Funktionen fungieren häufig als wichtige Frequenzbringer und Magneten für zentrale Versorgungsbereiche. Insbesondere Gastronomieangebote und medizinische Dienstleistungen (Arztpraxen, Physiotherapie, weitere Praxen etc.) können zu deutlichen Frequenzsteigerungen in einem Stadtteilzentrum führen. Aber auch Poststellen, Banken bzw. SB-Terminals oder weitere ladenähnliche Dienstleistungen fungieren als Frequenzbringer für Einzelhandelsbetriebe. Dementsprechend soll eine Mischung aus ergänzenden Funktionen im Stadtteilzentrum Eldagsen vorgehalten werden.

**Abbildung 44: Anforderungsbereich zentrenergänzende Funktionen**

Stadtteilzentrum	Ist-Zustand
Ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe (u.a. Friseur, Kosmetikstudio, Reisebüro, Versicherungen, Reinigung)	✓
Gastronomieangebot (u.a. Restaurant, Gaststätte, Cafe, Bistro, Imbiss)	✓
Medizinische Angebote (Arztpraxen und weitere Angebote)	(✓)
Bank	✓
Post/Postbank/Postagentur	✓
Öffentliche und teilöffentliche Einrichtungen	✓
Soziale und kirchliche Einrichtungen	✓
Schulen/Bildungseinrichtungen/Kinderbetreuung	✗
Freizeiteinrichtungen (u.a. Jugendzentrum, Stadtteiltreff, Fitnessstudio)	(✓)

im STZ Eldagsen vorhanden

(✓) im STZ Eldagsen eingeschränkt vorhanden

✗ im STZ Eldagsen nicht vorhanden

Quelle: Eigene Darstellung.

Im Hinblick auf die zentrenergänzenden Funktionen erfüllt das Stadtteilzentrum Eldagsen weitgehend die Anforderungen an ein Stadtteilzentrum. Lediglich medizinische Angebote und Freizeiteinrichtungen sind im Stadtteilzentrum Eldagsen nur eingeschränkt vorhanden. Des Weiteren befinden sich keine Schule sowie Einrichtungen zur Kinderbetreuung direkt im Stadtteilzentrums Eldagsen, derartige Nutzungen (u.a. Grundschule, Kindertagesstätte) sind jedoch im unmittelbaren Umfeld des zentralen Versorgungsbereiches ansässig.

Zusätzlich sind eine gute verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr über eine Erschließungsstraße sowie eine gute Anbindung an den ÖPNV als wichtige Kriterien für die Funktionsfähigkeit des Stadtteilzentrums Eldagsen festzulegen. Ferner ist auch die fußläufige Erschließung und Anbindung an die umliegenden Stadtteile von großer Bedeutung.

Abbildung 45: Anforderungsbereich verkehrliche Anbindung

Stadtteilzentrum	Ist-Zustand
Gute Anbindung für den motorisierten Individualverkehr	✓
Gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (Qualität und Quantität)	✓
Gute fußläufige Erreichbarkeit und Erschließung	✓

✓ im STZ Eldagsen vorhanden

(✓) im STZ Eldagsen eingeschränkt vorhanden

✗ im STZ Eldagsen nicht vorhanden

Quelle: Eigene Darstellung.

Das Stadtteilzentrum erfüllt die Anforderungen hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung. So ist die verkehrliche Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr insgesamt als gut zu bewerten. Ebenso ist das Stadtteilzentrum Eldagsen gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Zudem besteht eine gute fußläufige Erreichbarkeit und Erschließung.

### Entwicklungsempfehlungen für das Stadtteilzentrum Eldagsen

Aufbauend auf den hergeleiteten Anhaltswerten für Verkaufsflächenpotenziale nach Warengruppen und der Darstellung des Anforderungskataloges für das Stadtteilzentrum Eldagsen sowie unter Berücksichtigung der konzeptionellen Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts werden nachfolgend konkrete Handlungs- und Umsetzungsstrategien zur funktionalen Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Stadtteilzentrum Eldagsen und des Ergänzungsstandortes Am Pflingstanger formuliert.

Für das Stadtteilzentrum Eldagsen werden folgende Maßnahmen zur qualitativen Stärkung empfohlen:

- Stärkung der Kooperation von Handel, Dienstleistern und Immobilieneigentümern und aktive Einbindung der Eigentümer in Maßnahmen zur Stärkung des Stadtteilzentrums
- Stärkung und Sicherung der städtebaulichen Qualität sowie der Aufenthalts- und Verweilqualität im öffentlichen und privaten Raum
- Sicherung des Wochenmarktes als Frequenzbringer und zur ergänzenden Versorgung
- Nutzungsmischung/Nutzungskopplungen (Einzelhandel und Dienstleistungen) als „alternative“ Nutzungskonzepte wie bspw. Bäckerei inkl. Gastronomie, Reisebüro inkl. Einzelhandel mit Papier/Bürobedarf/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher)
- Schaffung von markadäquaten und zukunftsfähigen Flächen insbesondere für den zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel (mind. 100 - 200 m<sup>2</sup>)



- Revitalisierung bestehender Leerstände, Flächenzusammenlegungen, Nutzung untergenutzter Flächen
- Sicherung des bestehenden Parkplatzangebotes (insbesondere straßenbegleitendes Parken)

Zudem werden folgende Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung des Stadtteilzentrums Eldagsen formuliert:

- Standortsicherung für den angesiedelten Lebensmitteldiscounter
- Fokussierung künftiger Einzelhandelsentwicklungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf das Stadtteilzentrum Eldagsen
- Unter Berücksichtigung der aktuellen Angebotsstruktur ergeben sich rechnerische Verkaufsflächenpotenziale für die Ansiedlung kleinerer Fachgeschäfte
- Im Falle einer Einzelhandelsansiedlung ist vorrangig die Nachnutzung bestehender Ladenleerstände zu prüfen
- Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung Ausbau der Angebotsvielfalt im medizinischen Sektor
  - Angebot besteht aktuell aus zwei Zahnärzten und einem Allgemeinmediziner
  - Dabei ist vorrangig die Nachnutzung bestehender Ladenleerstände zu prüfen
  - Zudem Abstimmung mit potenziellen Entwicklungen am Ergänzungsstandort Am Pfingstanger

## Entwicklungsempfehlungen für den Ergänzungsstandort Am Pfingstanger

Der Standortbereich Am Pfingstanger wird als teilintegrierter (aufgrund seiner Siedlungsrandlage) Standort, der gegenwärtig durch einen Lebensmittelsupermarkt mit vornehmlich zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment geprägt ist und eine gewisse Nahversorgungsfunktion ausübt, bewertet und entsprechend konzeptionell gewürdigt.

Aus fachgutachterlicher Sicht bestehen angesichts der geringen Mantelbevölkerung in Eldagsen keine absatzwirtschaftlichen Potenziale für eine Revitalisierung des Standorts im Bereich der zentren- und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente (s. Kapitel 13).

Vor diesem Hintergrund werden für die Weiterentwicklung des Ergänzungsstandortes Am Pfingstanger folgende Empfehlungen ausgesprochen:

- Standortsicherung für bestehende Betriebe Den Bestandsbetrieb Rewe wird ein zur Standortsicherung erforderliches und gleichermaßen städtebaulich und landesplanerisch verträgliches Maß an Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt. Im Sinne einer dynamischen Bestandssicherung sind für den Bestandsbetrieb Rewe demnach standortsichernde Maßnahmen zur Anpassung an aktuelle Markterfordernisse zulässig. Voraussetzung ist, dass diese landesplanerisch verträglich sind,

der Gewährleistung der Nahversorgung dienen und negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie auf die Nahversorgungssituation ausbleiben. Diese Voraussetzungen sind, unabhängig vom Einzelhandelskonzept, im Falle einer Erweiterung im Rahmen eines Einzelhandelsverträglichkeitsgutachtens zu prüfen;

- Keine Nachnutzung der bestehenden Leerstände durch kleinflächigen oder großflächigen zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel;
- Positivstandort für nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel sowie für Wohnen, Gewerbe, und Dienstleistungen;
  - Diesbezüglich ist jedoch darauf hinzuweisen, dass aus den ermittelten Anhaltswerten für Verkaufsflächenpotenziale (s. Kapitel 13) **aktuell** keine Flächenpotenziale für den nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel ergehen;
  - daher eine funktionale Weiterentwicklung durch Wohnnutzungen, Gewerbe und Büros/Dienstleistungen zu empfehlen ist.

Das vorliegende Einzelhandelskonzept zielt für Eldagsen demnach darauf ab, den Rewe-Markt am Ergänzungsstandort Am Pfingstanger langfristig im Bestand zu sichern sowie auch den übrigen Flächen dort eine Entwicklungsperspektive zu geben und gleichzeitig die Einzelhandelsstrukturen im Stadtteilzentrum Eldagsen zu erhalten und zu stärken.

## **14 Potenzielle Alternativstandorte für einen großflächigen Lebensmittelmarkt in Völksen**

Durch das Vorhandensein eines größeren Lebensmittelmarktes in Form des Lebensmitteldiscounters NP-Markt ist aktuell eine wesentliche Mindestanforderung für die Ausweisung des Nahversorgungszentrums Völksen als zentraler Versorgungsbereich erfüllt. Als bedeutender Frequenzbringer wirkt er stabilisierend und übernimmt darüber hinaus für die wohnortnahe Grundversorgung im Stadtteil Völksen eine wichtige Bedeutung.

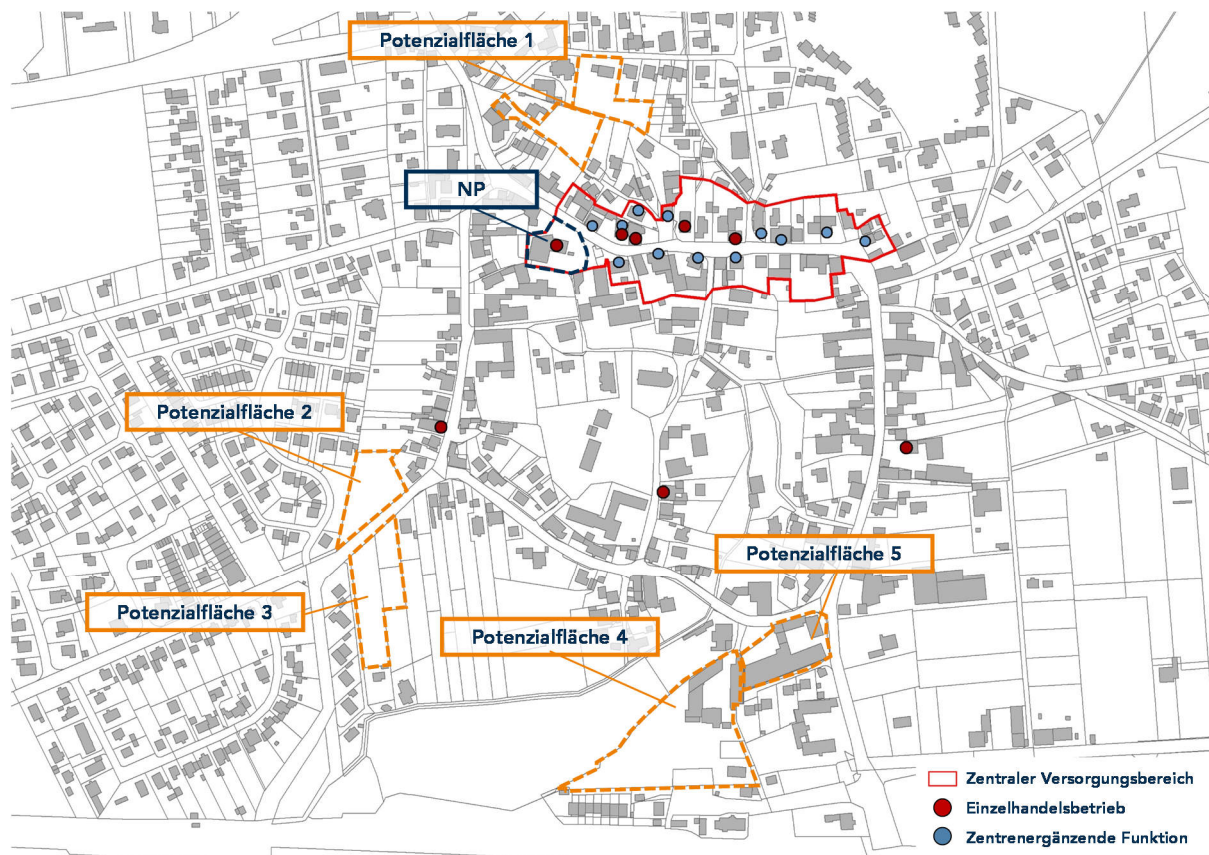
Allerdings stellt sich der NP-Markt hinsichtlich seiner Verkaufsflächendimensionierung aktuell nicht als vollumfänglich marktgängig da, so dass immer wieder die Diskussion um eine Verlagerung entsteht. Am derzeitigen Standort erscheint sowohl eine Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters auf eine marktgängige Größenordnung als auch eine Neuansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes nicht möglich.

Im Sinne der Sicherung und Fortentwicklung der Nahversorgung sowie der Zentrenstärkung werden im Rahmen des vorliegenden Einzelhandelskonzepts daher mögliche Potenzialflächen zur Neuansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes in Völksen identifiziert und begutachtet, die jedoch alle außerhalb des dargestellten zentralen Versorgungsbereichs liegen.

Sobald sich abzeichnet, dass der NP-Markt im Nahversorgungszentrum keine Perspektive mehr für ein Fortbestehen sieht ist eine dezidierte Auseinandersetzung mit identifizierten Alternativstandorten, welche allesamt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs liegen, erforderlich. Jedoch würde durch eine Verlagerung des NP-Marktes außerhalb des Zentrums in Völksen wie bereits erwähnt eine wesentliche Mindestanforderung an Nahversorgungszentren nicht mehr erfüllt werden und sich demnach eine Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich nicht mehr rechtfertigen lassen.

In Abstimmung mit der Stadt Springe sind in Völksen insgesamt fünf potenzielle Alternativstandorte für einen großflächigen Lebensmittelmarkt im Rahmen eines Kurzchecks bewertet worden (s. nachfolgende Abbildung).

Abbildung 46: Übersicht möglicher Potenzialflächen für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes in Völkßen



Quelle: Eigene Darstellung. Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2015; Kartengrundlage: Stadt Springe.

Der Bewertung bzw. Einschätzung möglicher Potenzialflächen für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes in Völkßen werden die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt:

- **Realisierbarkeit**
  - Flächenzuschnitt/Flächengröße
  - Sonstige (Fach-)Belange
- **Beitrag zur Stärkung des ZVB Nahversorgungszentrum Völkßen**
  - Entfernung zum Kern des zentralen Versorgungsbereichs
  - Anbindung an den zentralen Versorgungsbereich
- **Beitrag zur fußläufigen Erreichbarkeit**
  - Einwohner im Nahbereich
  - Optimierung der fußläufigen Nahversorgung

Tabelle 20: Potenzialfläche 1 – Im Kampe/Steinhauer Straße

<p><b>Potenzialfläche 1</b></p> <p><b>Im Kampe/ Steinhauer Straße</b></p> <p>(Völksen)</p>	
<b>1</b>	<b>Makro- und Mikrostandort</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zentrale Lage im Stadtteil Völksen</li> <li>▪ Der Standort liegt in unmittelbarer Nähe zum Nahversorgungszentrum Völksen</li> <li>▪ Das unmittelbare Umfeld ist überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt</li> <li>▪ Die direkte Erschließung erfolgt über die Straße Im Kampe</li> </ul>
<b>2</b>	<b>Aktuelle Nutzung/Nutzungsanfragen</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Landwirtschaftliche Nutzfläche/Grünfläche</li> <li>▪ Beide Parzellen sind in den Randbereichen mit Wohnhäusern bebaut</li> </ul>
<b>3</b>	<b>Städtebaulich-funktionale Aspekte</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der Standort liegt in städtebaulich integrierter Lage, eine Anbindung an Wohnstandorte ist gegeben</li> <li>▪ Ein städtebaulich-funktionaler Zusammenhang zum zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Völksen ist bedingt gegeben.</li> </ul>
<b>4</b>	<b>Potenziale für die Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelmarktes</b>
	<p><u>Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bei Integration der Potenzialfläche in die räumliche Fassung des zentralen Versorgungsbereichs kann der Standort zur Sicherung und Stärkung des Nahversorgungszentrums beitragen</li> </ul> <p><u>Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aufgrund der städtebaulich integrierten Lage ist die Potenzialfläche als Nahversorgungsstandort grundsätzlich geeignet</li> <li>▪ Da der Standort innerhalb eines Wohngebietes liegt, ist er als Nahversorgungsstandort für die umliegenden Siedlungsbereiche grundsätzlich geeignet; zur Optimierung der fußläufigen Erreichbarkeit trägt er aufgrund der Nähe zum bestehenden Standort des NP-Marktes jedoch nicht bei.</li> </ul>
<b>5</b>	<b>Fazit</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die aktuelle Erschließungssituation der Potenzialfläche entspricht nicht den verkehrsseitigen Ansprüchen von marktgängigen Lebensmittelmärkten und erschwert zudem die Integration in den zentralen Versorgungsbereich</li> <li>▪ Die fußläufige Erreichbarkeit würde sich aufgrund der Nähe zum bestehenden Standort des NP-Marktes nicht verändern.</li> </ul>

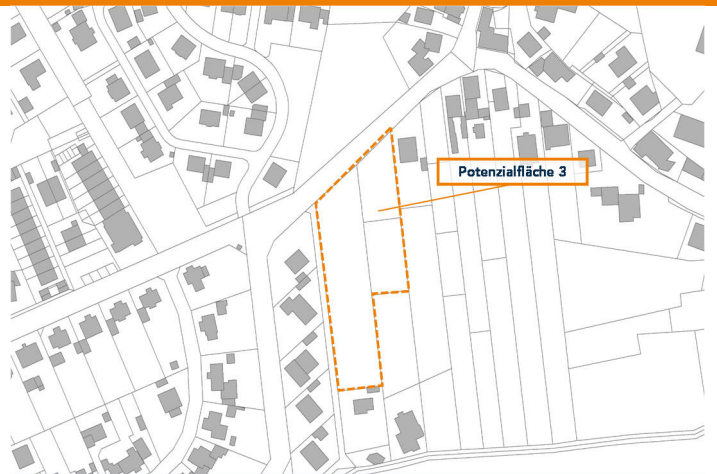
Quelle: eigene Darstellung.

Tabelle 21: Potenzialfläche 2 – Alte Springer Heerstraße (Nord)

<p><b>Potenzialfläche 2</b></p> <p><b>Alte Springer Herrstraße (Nord)</b></p> <p>(Völksen)</p>		
<b>1</b>	<b>Makro- und Mikrostandort</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lage im Süden des Stadtteils Völksen</li> <li>▪ Der Standort liegt nördlich der Straße Alte Springer Heerstraße</li> <li>▪ Der zentrale Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Völksen liegt nördlich rd. 450 Meter entfernt.</li> <li>▪ Das unmittelbare Umfeld ist überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt</li> <li>▪ Die Erschließung erfolgt über die Alte Springer Heerstraße</li> </ul>	
<b>2</b>	<b>Aktuelle Nutzung/Nutzungsanfragen</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grünfläche</li> <li>▪ Das Grundstück ist im Eigentum einer Erbengemeinschaft</li> </ul>	
<b>3</b>	<b>Städtebaulich-funktionale Aspekte</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Städtebaulich integrierte Lage ohne städtebaulich-funktionalen Zusammenhang zum zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Völksen</li> </ul>	
<b>4</b>	<b>Potenziale für die Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelmarktes</b>	
	<p><u>Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aufgrund der deutlich vom Nahversorgungszentrum Völksen abgesetzten Lage ist der Standort nicht zur Stärkung und Sicherung des Zentrums geeignet.</li> </ul> <p><u>Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aufgrund der städtebaulich integrierten Lage ist die Potenzialfläche als Nahversorgungsstandort grundsätzlich geeignet</li> <li>▪ Mit der Umsiedlung des NP-Marktes würde sich die Situation der wohnortnahen Grundversorgung für den nördlichen Siedlungsbereich in Völksen verschlechtern</li> </ul>	
<b>5</b>	<b>Fazit</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Potenzialfläche liegt deutlich abgesetzt vom Nahversorgungszentrum Völksen. Eine Integration in den zentralen Versorgungsbereich ist nicht möglich. Eine Nahversorgungsentwicklung würde damit nicht zur Zentrenstärkung beitragen. Vielmehr wären schädliche Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum Völksen zu erwarten.</li> <li>▪ Mit der Verlagerung des NP-Marktes an diesen Standort würde sich die Nahversorgungssituation für den nördlichen Siedlungsbereich in Völksen verschlechtern.</li> </ul>	

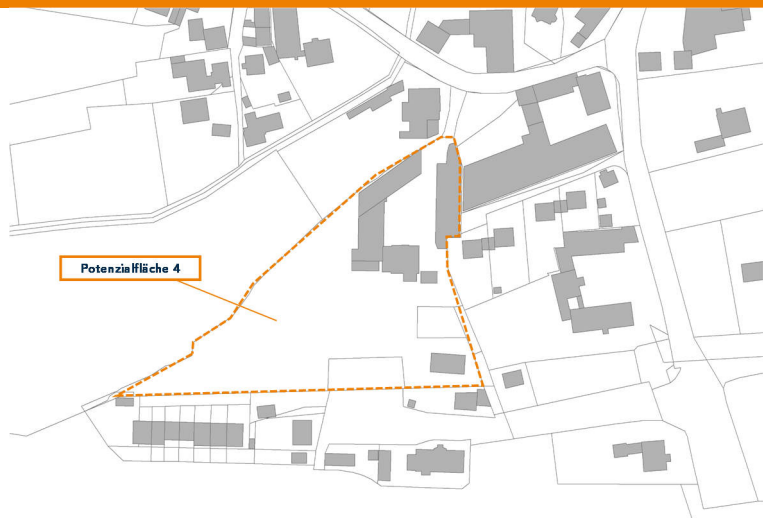
Quelle: eigene Darstellung.

Tabelle 22: Potenzialfläche 3 – Alte Springer Heerstraße (Süd)

<p><b>Potenzialfläche 3</b></p> <p><b>Alte Springer Herrstraße (Süd)</b></p> <p>(Völksen)</p>		
<b>1</b>	<b>Makro- und Mikrostandort</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lage im Süden des Stadtteils Völksen</li> <li>▪ Der Standort liegt südlich der Straße Alte Springer Heerstraße</li> <li>▪ Der zentrale Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Völksen liegt nördlich rd. 450 Meter entfernt.</li> <li>▪ Die Erschließung erfolgt über die Alte Springer Heerstraße</li> </ul>	
<b>2</b>	<b>Aktuelle Nutzung/Nutzungsanfragen</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grünfläche</li> <li>▪ Die aktuellen Eigentümer sind an einem Verkauf nicht interessiert</li> </ul>	
<b>3</b>	<b>Städtebaulich-funktionale Aspekte</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eingeschränkte städtebaulich integrierte Lage ohne städtebaulich-funktionalen Zusammenhang zum zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Völksen</li> </ul>	
<b>4</b>	<b>Potenziale für die Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelmarktes</b>	
	<p><u>Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aufgrund der deutlich vom Nahversorgungszentrum Völksen abgesetzten Lage ist der Standort nicht zur Stärkung und Sicherung des Zentrums geeignet.</li> </ul> <p><u>Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mit der Umsiedlung des NP-Marktes würde sich die Situation der wohnortnahen Grundversorgung für den nördlichen Siedlungsbereich in Völksen verschlechtern.</li> </ul>	
<b>5</b>	<b>Fazit</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Potenzialfläche liegt deutlich abgesetzt vom Nahversorgungszentrum Völksen. Eine Integration in den zentralen Versorgungsbereich ist nicht möglich. Eine Nahversorgungsentwicklung würde damit nicht zur Zentrenstärkung beitragen. Vielmehr wären schädliche Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum Völksen zu erwarten.</li> <li>▪ Mit der Verlagerung des NP-Marktes an diesen Standort würde sich die Nahversorgungssituation für den nördlichen Siedlungsbereich in Völksen verschlechtern.</li> <li>▪ Aufgrund der länglichen Grundstückszuschnitte ist eine Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelmarktes nur durch Einbeziehung der Nachbargrundstücke möglich.</li> </ul>	

Quelle: eigene Darstellung.

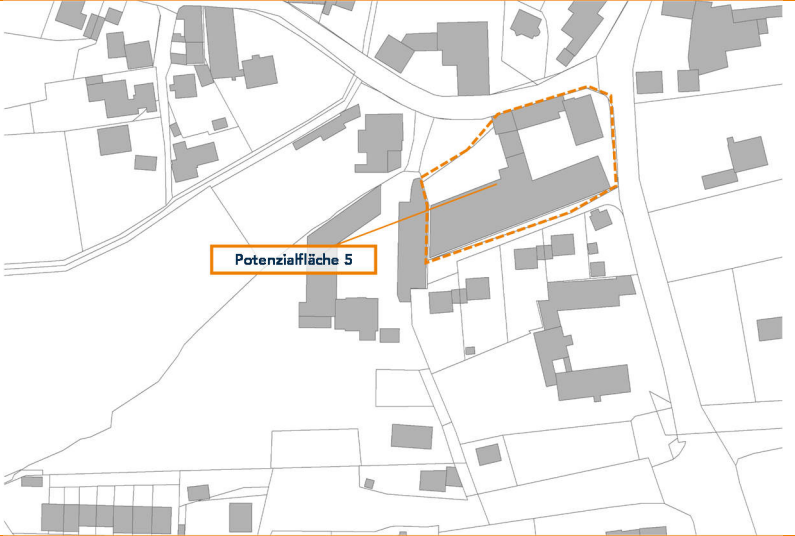
Tabelle 23: Potenzialfläche 4 – Bohlweg

<p><b>Potenzialfläche 4</b></p> <p><b>Bohlweg</b></p> <p>(Völksen)</p>	
	
<b>1</b>	<p><b>Makro- und Mikrostandort</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lage am südlichen Rand des Stadtteils Völksen in räumlicher Nähe zur S-Bahnstation Völksen/Eldagsen</li> <li>▪ Der zentrale Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Völksen liegt nördlich rd. 500 Meter entfernt.</li> <li>▪ Die Erschließung erfolgt aktuell über die Stichstraße Bohlweg und die als Wendehammer geführte Straße An der Bahn.</li> </ul>
<b>2</b>	<p><b>Aktuelle Nutzung/Nutzungsanfragen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Landwirtschaftliche Nutzfläche/Grünfläche</li> <li>▪ Bestehende Bebauung im nördlichen Bereich der Potenzialfläche</li> </ul>
<b>3</b>	<p><b>Städtebaulich-funktionale Aspekte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eingeschränkte städtebaulich integrierte Lage ohne städtebaulich-funktionalen Zusammenhang zum zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Völksen</li> </ul>
<b>4</b>	<p><b>Potenziale für die Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelmarktes</b></p> <p><u>Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aufgrund der deutlich vom Nahversorgungszentrum Völksen abgesetzten Lage ist der Standort nicht zur Stärkung und Sicherung des Zentrums geeignet.</li> </ul> <p><u>Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mit der Umsiedlung des NP-Marktes würde sich die Situation der wohnortnahen Grundversorgung für den nördlichen Siedlungsbereich in Völksen verschlechtern.</li> </ul>
<b>5</b>	<p><b>Fazit</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Potenzialfläche liegt deutlich abgesetzt vom Nahversorgungszentrum Völksen. Eine Integration in den zentralen Versorgungsbereich ist nicht möglich. Eine Nahversorgungsentwicklung würde damit nicht zur Zentrenstärkung beitragen. Vielmehr wären schädliche Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum Völksen zu erwarten.</li> <li>▪ Mit der Verlagerung des NP-Marktes an diesen Standort würde sich die Nahversorgungssituation für den nördlichen Siedlungsbereich in Völksen verschlechtern.</li> <li>▪ Da der Standort als städtebaulich nur eingeschränkt integriert zu bewerten ist, sind gemäß der Entwicklungszielstellungen der Nahversorgung Neuansiedlungen von Lebensmittelmärkten konsequent auszuschließen.</li> </ul>

Quelle: eigene Darstellung.



Tabelle 24: Potenzialfläche 5 – Steinhauerstraße/Bohlweg

<p><b>Potenzialfläche 5</b></p> <p><b>Steinhauerstraße/ Bohlweg</b></p> <p>(Völksen)</p>		
<b>1</b>	<b>Makro- und Mikrostandort</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lage am südlichen Rand des Stadtteils Völksen in räumlicher Nähe zur S-Bahnstation Völksen/Eldagsen</li> <li>▪ Der Standort liegt im Kreuzungsbereich Steinhauerstraße/Bohlweg, rd. 400 Meter südlich des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Völksen.</li> <li>▪ Die Erschließung erfolgt aktuell über die Steinhauerstraße sowie dem Bohlweg</li> </ul>	
<b>2</b>	<b>Aktuelle Nutzung/Nutzungsanfragen</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Landwirtschaftlicher Betrieb sowie Wohnnutzung</li> </ul>	
<b>3</b>	<b>Städtebaulich-funktionale Aspekte</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eingeschränkte städtebaulich integrierte Lage ohne städtebaulich-funktionalen Zusammenhang zum zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Völksen</li> </ul>	
<b>4</b>	<b>Potenziale für die Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelmarktes</b>	
	<p><u>Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aufgrund der deutlich vom Nahversorgungszentrum Völksen abgesetzten Lage ist der Standort nicht zur Stärkung und Sicherung des Zentrums geeignet.</li> </ul> <p><u>Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mit der Umsiedlung des NP-Marktes würde sich die Situation der wohnortnahen Grundversorgung für den nördlichen Siedlungsbereich in Völksen verschlechtern.</li> </ul>	
<b>5</b>	<b>Fazit</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Potenzialfläche liegt deutlich abgesetzt vom Nahversorgungszentrum Völksen. Eine Integration in den zentralen Versorgungsbereich ist nicht möglich. Eine Nahversorgungsentwicklung würde damit nicht zur Zentrenstärkung beitragen. Vielmehr wären schädliche Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum Völksen zu erwarten.</li> <li>▪ Mit der Verlagerung des NP-Marktes an diesen Standort würde sich die Nahversorgungssituation für den nördlichen Siedlungsbereich in Völksen verschlechtern.</li> <li>▪ Da der Standort als städtebaulich nur eingeschränkt integriert zu bewerten ist, sind gemäß der Entwicklungszielstellungen der Nahversorgung Neuansiedlungen von Lebensmittelmärkten konsequent auszuschließen.</li> </ul>	

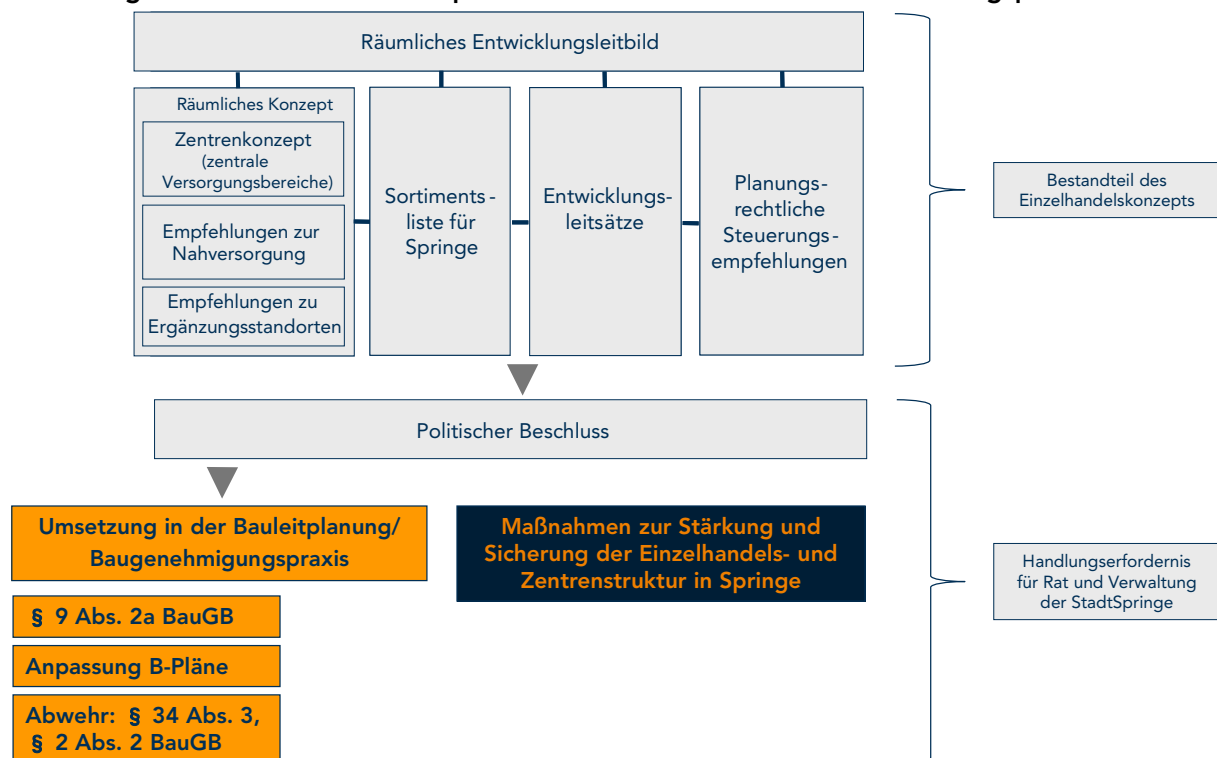
Quelle: eigene Darstellung.

## 15 Schlusswort und weitergehende Empfehlungen

Die Stadt Springe verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur über eine solide Ausgangsbasis für eine Stärkung der vorhandenen Standorte, insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche mit klar definierten Versorgungsaufgaben. Während der Erarbeitung des Einzelhandelskonzepts wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung und durch den parallel einberufenen Arbeitskreis – Entwicklungsleitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben abzuleiten.

In diesem Einzelhandelskonzept werden die notwendigen Instrumente vorgestellt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten ausgesprochen und gegebenenfalls erkennbare Handlungsalternativen angesprochen. Durch den Beschluss dieses Einzelhandelskonzepts durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung zu einer insbesondere zu berücksichtigenden sonstigen städtebaulichen Planung, die also mit hohem Gewicht in die Abwägung einzustellen ist (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB); zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, dass die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen gewährleistet werden kann.

Abbildung 47: Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik



Quelle: Eigene Darstellung.

Obschon dieses vorliegende Einzelhandelskonzept für die Stadt Springe 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 größere wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben (etwa in zentralen Versorgungsbereichen), für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen sowie für prozessbegleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung.

Damit ist das vorliegende Einzelhandelskonzept eine wichtige Basis zur Stärkung und Sicherung des Einzelhandelsstandorts Springe.

Insbesondere mit Blick auf die gegebenen Chancen und Herausforderungen zur Stärkung des Innenstadtzentrums empfehlen wir folgende weitere Schritte:

- Erarbeitung eines Strategiekonzepts zur Stärkung und Profilierung des Innenstadtzentrums Springe zur Erhöhung der Standortattraktivität für Besucher und Händler und Umsetzung entsprechender Strategien
- Erhöhung der Schlagkraft im Stadtmarketing (Strategieentwicklung, personelle und finanzielle Ausstattung, gezieltes Citymanagement)
- Förderung des privatwirtschaftlichen Engagements und Stärkung der Kooperation von Händlern, Immobilieneigentümern, Werbegemeinschaften und Stadtverwaltung: Verbesserung der Kommunikation und Initiierung von Gemeinschaftsprojekten
- Entwicklung und Umsetzung von Maßnahmen zur Digitalisierung der Innenstadt und Entwicklung einer Online-City-Strategie um den ortsansässigen Handel angesichts der Herausforderungen durch den Onlinehandel zukunftsfähig aufzustellen
- Ggf. externe Beratung bzw. Unterstützung zur Konzeptionierung und Umsetzung der genannten Maßnahmen
- Beteiligung an den Programmen der Städtebauförderung (ins. Programm Aktive Zentren) zur Akquise von Fördermitteln für die Entwicklung und Umsetzung von Strategien zur nachhaltigen Stärkung des Ortszentrums.

## Literatur- und Quellenverzeichnis

### Literatur und Handelsfachdaten

Hahn Gruppe (2007): Retail Real Estate Report 2007/2008. Bergisch Gladbach.

Hahn Gruppe (2008): Retail Real Estate Report 2008/2009. Bergisch Gladbach

Hahn Gruppe (2009): Retail Real Estate Report 2009/2010. Bergisch Gladbach

Hahn Gruppe (2010): Retail Real Estate Report 2010/2011. Bergisch Gladbach

Hahn Gruppe (2012): Retail Real Estate Report 2011/2012. Bergisch Gladbach

Hahn Gruppe (2013): Retail Real Estate Report 2013/2014. Bergisch Gladbach

Hahn Gruppe (2014): Retail Real Estate Report 2013/2014. Bergisch Gladbach

Hahn-Immobilien-Beteiligungs AG (2006): Retail Real Estate Report 2006. Bergisch Gladbach

IFH (2015): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2015. Köln

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

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

Region Hannover (2005): Regionales Raumordnungsprogramm Region Hannover 2005. Hannover

Region Hannover (2016): Regionales Raumordnungsprogramm Region Hannover 2016. Hannover

Region Hannover (2014): Bevölkerungsprognose für die Region Hannover, die Landeshauptstadt Hannover und die Städte und Gemeinden des Umlandes 2014 bis 2025/2030. Hannover

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

### Sonstige Quellen

Website Handelsdaten: [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de)

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

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Das hierarchisch abgestufte System zentraler Versorgungsbereiche (modellhaft)	9
Abbildung 2:	Erarbeitungsschritte Einzelhandelskonzept	18
Abbildung 3:	Lage Springes in der Region	23
Abbildung 4:	Siedlungsstruktur Stadt Springe	24
<b>Abbildung 5:</b>	<b>Einzelhandelsbestand (in m<sup>2</sup> VKF) nach Warengruppen und Lagebereichen</b>	27
Abbildung 6:	Zentralitätswerte in Springe	31
Abbildung 7:	Einkaufsorientierung nach Sortimenten in Springe - Überblick	32
Abbildung 8:	Einkaufsorientierung nach Sortimenten in Springe - Detail (Haushaltsbefragung)	33
Abbildung 9:	Vermisste Angebote in Springe	34
Abbildung 10:	Vermisste Angebote in Springe im Detail	35
Abbildung 11:	Ermittlungsmethodik der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven	39
Abbildung 12:	Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Springe	40
Abbildung 13:	Entwicklung von Konsumausgaben, Einzelhandelsanteil und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft	41
Abbildung 14:	Entwicklungsindex der Flächenproduktivitäten von 2000 bis 2014	42
Abbildung 15:	Umsätze im Online-Handel (in Mrd. Euro) in Deutschland von 2000 bis 2015 und Prognose für 2016	43
Abbildung 16:	Zentralitäten nach Sortimentsgruppen und Zielzentralität	45
<b>Abbildung 17:</b>	<b>Übergeordnete Entwicklungszielstellung für Springe</b>	48
Abbildung 18:	Methodik: Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen aus dem Bestand kommunaler städtebaulich-funktionaler Zentren	51
Abbildung 19:	Zentren- und Standortstruktur in Springe (empfohlenes Zielkonzept)	52
<b>Abbildung 20:</b>	<b>ZVB Innenstadtzentrum Springe – Bestandsstruktur</b>	54
<b>Abbildung 21:</b>	<b>Einzelhandelsangebot nach Verkaufsfläche in m<sup>2</sup> im Innenstadtzentrum Springe</b>	55
<b>Abbildung 22:</b>	<b>Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im ZVB Innenstadtzentrum</b>	56

Abbildung 23:	Einzelhandelsbetriebe nach Größenklassen im Innenstadtzentrum	57
<b>Abbildung 24:</b>	<b>Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum Springe (Zielkonzept)</b>	<b>59</b>
Abbildung 25:	Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Stadtteilzentrum Eldagsen	62
<b>Abbildung 26:</b>	<b>Räumliche Festlegung des Stadtteilzentrums Eldagsen als zentraler Versorgungsbereich</b>	<b>64</b>
Abbildung 27:	Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Nahversorgungszentrum Bennigsen	66
<b>Abbildung 28:</b>	<b>Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Bennigsen als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)</b>	<b>68</b>
Abbildung 29:	Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Nahversorgungszentrum Völksen	69
Abbildung 30:	Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Völksen als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)	71
Abbildung 31:	Die Nahversorgungsstruktur in Springe im Überblick	74
<b>Abbildung 32:</b>	<b>Räumliche Entwicklungszielstellung zur Nahversorgung</b>	<b>76</b>
Abbildung 33:	Prüfschema für Nahversorgungsvorhaben	77
Abbildung 34:	Ergänzungsstandort Osttangente	83
Abbildung 35:	Ergänzungsstandort Am Pfingstanger	86
<b>Abbildung 36:</b>	<b>Übergeordnete Entwicklungszielstellung für Springe</b>	<b>104</b>
<b>Abbildung 37:</b>	<b>Räumliche Entwicklungszielstellung zur Nahversorgung</b>	<b>104</b>
<b>Abbildung 38:</b>	<b>Standort Aldi am Ergänzungsstandort Osttangente</b>	<b>106</b>
Abbildung 39:	Standort Lidl Am Kalkwerk	108
Abbildung 40:	Abgrenzung des zu versorgenden Bereichs	111
Abbildung 41:	Angebotsstruktur im Stadtteil Eldagsen	112
Abbildung 42:	Verhältnis lokale Kaufkraft zum Umsatz im Stadtteil Eldagsen	114
Abbildung 43:	Anforderungsbereich Einzelhandel/Branchenmix	116
Abbildung 44:	Anforderungsbereich zentrenergänzende Funktionen	117
Abbildung 45:	Anforderungsbereich verkehrliche Anbindung	118
Abbildung 46:	Übersicht möglicher Potenzialflächen für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes in Völksen	122

Abbildung 47: Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive  
Stadtentwicklungspolitik \_\_\_\_\_ 128

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) _____	10
Tabelle 2:	Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) ____	11
Tabelle 3:	Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine	19
Tabelle 4:	Einzelhandelsbestand in Springe _____	25
<b>Tabelle 5:</b>	<b>Einzelhandelsbestand in Springe nach städtebaulichen Lagebereichen</b> _____	<b>26</b>
Tabelle 6:	Relevante Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte _ _____	30
Tabelle 7:	Eingangsparameter zur Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven _____	44
Tabelle 8:	Absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale für Springe bis 2025 _ _____	46
Tabelle 9:	Übergeordnete Entwicklungszielstellung für das Innenstadt- zentrum Springe _____	58
Tabelle 10:	Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Stadtteilzentrum Eldagsen _____	63
Tabelle 11:	Idealtypische Nutzungsstruktur eines Nahversorgungszentrums __	65
Tabelle 12:	Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Bennigsen _____	67
Tabelle 13:	Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Völksen _____	70
Tabelle 14:	Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Springe _____	73
Tabelle 15:	Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten ____	88
Tabelle 16:	Sortimentsliste für die Stadt Springe („Springer Liste“) _____	89
Tabelle 17:	Einordnung der Hauptsortimente der Planvorhaben entsprechend der Springer Sortimentsliste _____	103
Tabelle 18:	Sortimentspezifische Kaufkraft im zu versorgenden Bereich ____	113
Tabelle 19:	Anhaltswerte für Verkaufsflächenpotenziale nach Warengruppen	115
Tabelle 20:	Potenzialfläche 1 – Im Kampe/Steinhauer Straße _____	123
Tabelle 21:	Potenzialfläche 2 – Alte Springer Heerstraße (Nord) _____	124
Tabelle 22:	Potenzialfläche 3 – Alte Springer Heerstraße (Süd) _____	125



Tabelle 23:	Potenzialfläche 4 – Bohlweg _____	126
Tabelle 24:	Potenzialfläche 5 – Steinhauerstraße/Bohlweg _____	127

## 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 Vertriebssschienen gesprochen. Betriebstypen sind z. B. Fachmarkt, Supermarkt oder SB-Warenhaus.

### Bindungsquote

Verhältnis zwischen Umsatz- und Kaufkraftpotential in einem Gebiet. An ihr ist ersichtlich, ob Kaufkraft in ein Gebiet zu- (> 100 %) oder abfließt (< 100 %). Anhand der Bindungsquote kann die Zentralität eines Ortes ermittelt werden, je nachdem, ob ein Kaufkraftzufluss, oder -abfluss vorliegt (Kaufkraft).

### Business Improvement District (BID)

Ein Business Improvement District (BID) ist ein räumlich begrenzter, meist innerstädtischer Bereich, in dem sich Grundeigentümer und Gewerbetreibende mit dem Ziel zusammenschließen, das unmittelbare betriebliche und städtische Umfeld zu verbessern. Von einem derartigen Public Private Partnership - Modell, also der Zusammenarbeit von öffentlich-rechtlichen und privaten Akteuren, können sowohl Städte und Gemeinden, als auch Verbraucher und Wirtschaft profitieren.

In Deutschland gibt es bislang noch keine bundesrechtliche Grundlage zur Gründung eines BID. Einige Länder haben jedoch den Ansatz aufgegriffen und als Lösungsansatz für Standorte diskutiert, die von Trading-Down-Prozessen betroffen sind. In Hamburg wurde das erste Landesgesetz zu der Einrichtung eines BID verabschiedet, in NRW wird die Gründung von so genannten Immobilien und Standortgemeinschaften (ISG) gefördert.

### Einzelhandel

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

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

## Einzelhandelsrelevante Nachfrage

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

## Fabrikladen (Factory Outlet)

Herstellereigenes Einzelhandelsgeschäft, i. d. R. 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. Je nach Typ des Fachmarktes sind verschiedene Größenordnungen üblich (z. B. Drogeriefachmärkte mit rd. 800 m<sup>2</sup>, Elektrofachmarkt 2.000 - 4.000 m<sup>2</sup> (z. B. Saturn), Baumarkt 2.000 - 15.000 m<sup>2</sup>, Möbelmarkt bis zu 50.000 m<sup>2</sup>).

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

## Factory-Outlet-Center (FOC)

Mittel- bis großflächige Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben, in denen im Direktvertrieb Waren von mehreren Herstellungsunternehmen in separaten Ladeneinheiten dem Konsumenten zum Verkauf angeboten werden. Neben den Markenshops finden sich in FOCs oft gastronomische Angebote im Gebäudekomplex. Von Fabrikverkäufen (Fabrikläden) unterscheiden sich FOCs durch die räumliche Trennung von Produktion

und Verkauf. FOCs liegen meist außerhalb urbaner Zentren auf der „grünen Wiese“ in verkehrsgünstiger Lage und in Fabriknähe.

## Grenzrentabilität

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

## Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG)

Modell zur Aufwertung von Handelsstandorten, das auf Grundlage der Idee der BID die Bildung von Gemeinschaften aus Grund- und Immobilienbesitzern und öffentlichen Planungsträgern fördert. Die Mitgliedschaft in einer ISG ist freiwillig und unterscheidet sich so maßgeblich vom amerikanischen Modell des BID.

## Innenstadt

Das Gebiet einer Stadt, in dem sich die gesamtstädtisch und überörtlich bedeutsamen Institutionen konzentrieren. Der Begriff der Innenstadt ist i. d. R. 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.

## Katalogschauraum

Kleinflächige Ausstellungsläden, in denen nicht verkauft wird, sondern jeder Artikel meist nur einmal vorhanden ist und bestellt werden kann. Er verbindet Versandhauswerbung mit der Verkaufsstätte.

## 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 m<sup>2</sup>

## 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

aufgenommener Kredite, abzüglich der Bildung von Ersparnissen und der Tilgung von Schulden.

## **Kaufkraftbindung**

Der Teil der Kaufkraft einer Region, der in der Region selbst ausgegeben wird. Ein Kaufkraftabfluss liegt vor, wenn ein Teil der regionalen Kaufkraft außerhalb dieser ausgegeben wird. Ein Kaufkraftzufluss liegt vor, wenn Kaufkraftanteile aus Fremdregionen einem Marktgebiet zufließen.

## **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 spezialisiertes Sortiment mit einer niedrigen Artikelzahl aus. Weitere Merkmale sind Selbstbedienung, einfache Ladenausstattung und aggressive Marketing-Strategien. Die Verkaufsflächengröße von modernen Lebensmitteldiscountern be-trägt i.d.R. bis zu 1.300 m<sup>2</sup>.

## **Nahversorgungszentrum (NVZ)**

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

## **SB-Warenhaus**

Einzelhandelsbetrieb (großflächig) mit mindestens 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in meist peripherer Lage, der Waren überwiegend in Selbstbedienung und ohne kostenintensiven Kundendienst anbietet. Hohe Werbeaktivität in Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Das Sortiment ist umfassend und bietet ein Sortiment des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs von bis zu 100.000 Artikeln. Der Umsatzschwerpunkt (> 50 %) liegt bei Nahrungsmitteln. Der Non-Food-Anteil kommt auf 60 – 75 % bei der Fläche (35 – 50 % des Umsatzes).

## **Sortiment**

Die Auswahl bzw. Struktur aller angebotenen Artikel eines Handelsunternehmens.

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

Das Kernsortiment beinhaltet das eigentliche Sortiment z. B. Sanitärprodukte (Badewannen, Duschen, Toiletten) beim Sanitärhändler. Die Waren des Kernsortiments sollen die Rendite des jeweiligen Händlers

sichern. Mit dem Kernsortiment wird der Hauptumsatz der jeweiligen Filiale gemacht.

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

Beim Randsoriment ist der Anteil am Umsatz gering. Solche Artikel werden geführt, um den Kunden einen zusätzlichen Service zu bieten (Abgrenzung gegenüber dem Wettbewerber) oder um einen zusätzlichen Gewinn zu erwirtschaften.

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

## **Städtebaulich integrierte Lage (siL)**

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

## **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. I. d. R. trifft die Bezeichnung auf Einzelhandelsstandorte in Industrie- oder Gewerbegebieten sowie im Außenbereich zu.

## **Ortsteilzentrum (STZ)/ Ortsteilzentrum (OTZ)**

Zum Ortsteil- bzw. Ortsteilzentrum zählen diejenigen sonstigen zentralen Bereiche einer Kommune, die wie das Innenstadtzentrum über einen hohen Besatz an Einzelhandelsbetrieben, über weitere Zentrenfunktionen sowie über städtebauliche Zentrenmerkmale verfügen. Hinsichtlich der Nutzungsdichte, der städtebaulichen Ausprägung und der Lage im Stadtgebiet bzw. der Verkehrsanbindungen ist das STZ/OTZ gegenüber dem Innenstadtzentrum allerdings als nachgeordnet zu bewerten. Da ein STZ/OTZ zu den zentralen Versorgungsbereichen zählt, ist es ein Schutzgut im Sinne des Städtebaurechts. Ein Ortsteil- oder Ortsteilzentrum ist nicht notwendiger Weise deckungsgleich mit einem historischen oder statistischen kommunalen Nebenzentrum.

## **Supermarkt**

Verkauf des Lebensmittelvollsortiments inkl. Frischfleisch sowie Verkauf von Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs. Meist Selbstbedienung. Die Verkaufsflächengröße von modernen Lebensmittelsupermärkten beträgt i.d.R. bis zu 1.800 m<sup>2</sup>.

## 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 Angebots, des Ladenbaus, des Qualifikationsniveaus der Beschäftigten und der Außenwerbung.

## Umsatz

Der Umsatz beschreibt die Absatzmengen eines Unternehmens, einer Branche, einer sonstigen Wirtschaftseinheit oder eines definierten Standorts innerhalb einer bestimmten zeitlichen Periode. Im vorliegenden Bericht wird der Umsatz i. d. R. als monetärer Brutto-Jahresumsatz angegeben.

## Urban Entertainment Center (UEC)

Kombination von großflächigem Einzelhandel, Gastronomie und thematisch integrierte Freizeit und Unterhaltungsangebote (z. B. Multiplex Kino oder Musical Theater).

## 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 (rd. 1.500 - 5.000 m<sup>2</sup>), überwiegend Selbstbedienung. Anteil Non-Food-Artikel: Fläche 30 – 60 %; Umsatz 20 – 40 %.

## Verkaufsfläche

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

## Warenhaus

Zentral gelegener, großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit breitem und tiefem Sortiment aus mehreren Branchen mit hohem Servicegrad und mittlerem bis gehobenem Preisniveau. Der Schwerpunkt liegt meist auf Bekleidung oder Textilien. Daneben werden Lebensmittel und

Dienstleistungen (Gastronomie, Friseur, Versicherung etc.) angeboten. Der Verkauf erfolgt in Bedienung, Vorwahl und Selbstbedienung. Die Verkaufsfläche liegt bei mindestens 3.000 m<sup>2</sup>, der Umsatz der Non-Food-Artikel macht i. d. R. mehr als 50 % aus.

## Zentraler Versorgungsbereich

Zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen sämtliche städtebaulich-funktionalen Zentren (Innenstadtzentrum, Nebenzentren, Ortsteil- 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.