

Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts für die Stadt Wittingen

- Endbericht (Stand: November 2012) -



Auftragnehmer

Stadt + Handel

Stadt + Handel

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR
Huckarder Str. 12 Hirschstr. 89
44147 Dortmund 76137 Karlsruhe

Tel. 0 231. 8 62 68 90 Tel. 0721.14512262
Fax. 0 231. 8 62 68 91 Fax. 0721.14512263
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhler
Dipl.-Geogr. Helena Plugge
Dipl.-Geogr. Daniela Becker

Dortmund, November 2012

Abbildungen Titelblatt: Stadt + Handel

Inhalt

Inhalt	i
Abkürzungsverzeichnis	ii
1 Einführung	1
2 Methodik	2
3 Markt- und Standortanalyse	3
3.1 Angebotsanalyse	3
3.2 Nachfrageanalyse	6
3.2.1 Kaufkraft, Umsatzermittlung und Zentralität	6
3.3 Analyse und Bewertung der Struktur der zentralen Versorgungsbereiche in Wittingen	8
3.3.1 Analyse und Bewertung des Innenstadtzentrums Wittingen	9
3.3.2 Analyse und Bewertung des Nahversorgungszentrums Knesebeck	14
3.4 Analyse und Bewertung des Standorts Bahnhofstraße	14
3.5 Analyse der Nahversorgungsstruktur in Wittingen	15
4 Leitlinien und Rahmenbedingungen für die künftige Einzelhandelsentwicklung	18
4.1 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen	18
4.1.1 Eingangparameter	18
4.1.2 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Wittingen	19
4.2 Entwicklungsziele für Wittingen	21
5 Fortschreibung des instrumentellen Umsetzungs- und Steuerungskonzepts	23
5.1 Das Zentrenkonzept	23
5.1.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Wittingen	23
5.1.2 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Knesebeck	25
5.2 Das Nahversorgungskonzept	28
5.3 Empfehlungen zum Standort Bahnhofstraße	31
5.4 Empfehlungen zum Sonderstandort Celler Straße	32
5.5 Die Sortimentsliste für Wittingen	32
5.6 Ansiedlungsleitsätze	34
6 Schlusswort	36
Literatur- und Quellenverzeichnis	I
Abbildungsverzeichnis	III
Tabellenverzeichnis	III

Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
Bsp.	Beispiel
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	beziehungsweise
d.h.	dass heißt
Drog.	Drogeriewaren
EH.....	Einzelhandel
ehem.	ehemals
EHK	Einzelhandelskonzept
etc.	et cetera
EW.....	Einwohner
FMZ.....	Fachmarktzentrum
FNP	Flächennutzungsplan
GE.	Gewerbegebiet
gem.	gemäß
ggf.....	gegebenenfalls
GPK.....	Warengruppe Glas/Porzellan/Keramik
ha	Hektar
i. A.	im Auftrag
i. d. R.	in der Regel
i.e.S.	im engeren Sinne
inkl.....	inklusive
insb.	insbesondere
i. S. v.....	im Sinne von
i. V. m.	in Verbindung mit
IZ	Innenstadtzentrum
Kap.....	Kapitel
Kfz.	Kraftfahrzeug
km	Kilometer
KK.....	Kaufkraft
LM	Lebensmittel

m.	.....	Meter
m ²	.....	Quadratmeter
max.	.....	maximal
mind.	.....	mindestens
Mio.	.....	Millionen
MIV	.....	motorisierter Individualverkehr
niL	.....	städtebaulich nicht integrierte Lage
Nr.	.....	Nummer
NuG	.....	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
NVZ	.....	Nahversorgungszentrum
ÖPNV	.....	öffentlicher Personennahverkehr
OVG	.....	Oberverwaltungsgericht
o.g.	.....	oben genannt
PBS	.....	Warengruppe Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
PKW	.....	Personenkraftwagen
rd.	.....	rund
ROG	.....	Raumordnungsgesetz
RROP	.....	Regionales Raumordnungsprogramm Großraum Braunschweig
S.	.....	Satz
siL	.....	sonstige städtebaulich integrierte Lage
sog.	.....	sogenannt
Tab.	.....	Tabelle
u. a.	.....	unter anderem
usw.	.....	usw.
u. U.	.....	unter Umständen
v. a.	.....	vor allem
vgl.	.....	vergleiche
VKF	.....	Verkaufsfläche
WZ	.....	Warengruppenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes
ZVB	.....	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	.....	zum Beispiel
z. T.	.....	zum Teil
z. Z.	.....	zurzeit

1 Einführung

Die Stadt Wittingen verfügt über ein Einzelhandelsentwicklungskonzept aus dem Jahre 2008 (Beschluss 2009). In diesem sind wesentliche Zielsetzungen und Grundsätze der Wittinger Einzelhandels- und Standortentwicklung dargelegt. Die zwischenzeitlich eingeleitete bauplanungsrechtliche Umsetzung des Konzepts erfordert eine Aktualisierung des zugrunde liegenden Datensatzes und der Überprüfung der konzeptionellen Ziele. Insbesondere das neu errichtete Fachmarktzentrum Knesebecker Straße und dessen Auswirkungen auf die Innenstadt bzw. Verknüpfung mit der Innenstadt sowie die Zielstellung einer bauplanungsrechtlich abgesicherten Standortsteuerung sollen dabei im Fokus stehen. Im Hinblick auf eine möglichst rechtssichere Einzelhandelssteuerung ist die Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts für die Stadt Wittingen als Grundlage für die zukünftige einzelhandelsbezogene Bauleitplanung von besonderer Bedeutung.

Im laufenden Prozess fand eine intensive Abstimmung mit der Stadtverwaltung statt. In diesem Abstimmungsprozess sowie im Rahmen der Beratung der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts im zuständigen Fachausschuss am 16.04.2012 wurde vereinbart, für das Nahversorgungszentrum Knesebeck konkrete Entwicklungsmöglichkeiten in Bezug auf die Erweiterung/ Umstrukturierung des bestehenden Lebensmitteldiscounters NP zu einem Vollsortimenter sowie ggf. einer weiteren Betriebsansiedlung zu prüfen. Diese Prüfung liegt mit dem entsprechenden Bericht vom 21. Juni 2012 vor¹; die wesentlichen Ergebnisse wurden entsprechend in diese Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts für die Stadt Wittingen eingearbeitet (vgl. Kapitel 5.1.2).

Die Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzepts soll als politisch gestützter Fachbeitrag² eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung und den Stadtentwicklungsprozess bilden.

¹ Stadt + Handel (2012): Vertiefende Analyse der Entwicklungsmöglichkeiten der Nahversorgung im Ortsteil Knesebeck. Dortmund, 21.06.2012

² Im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB; wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts ist u. a. der politische Beschluss dieses Konzeptes.

2 Methodik

Um die Zielstellungen, die der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts zugrunde liegen, erreichen zu können, sind verschiedene aufeinander folgende Erarbeitungsschritte erforderlich. In diese Erarbeitungsschritte sind analytische und bewertende Leistungsbausteine eingebunden, die wiederum auf primär- und sekundärstatistische empirische Erhebungen und Daten zurückgreifen.

Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe

Die Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe ist für die Stadt Wittingen flächendeckend auf der Grundlage der Erfassung aus dem Jahr 2008 aktualisiert worden; es liegt somit eine aktuelle Vollerhebung des Ladeneinzelhandels vor. Wegen der grundsätzlichen Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen werden neben dem Ladeneinzelhandel auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z. B. Metzger, Bäcker), Tankstellenshops sowie Kioske erfasst. Darüber hinaus werden auch Ladenleerstände – soweit eine vorherige Einzelhandels- oder ladenähnliche Dienstleistungsnutzung erkennbar war – als wichtiger Indikator der Einzelhandelsstruktur und städtebaulicher Implikationen in zentralen Bereichen aufgenommen.

Bestandsanalyse Städtebau

Für das Innenstadtzentrum und das Nahversorgungszentrum Knesebeck erfolgte eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen orientierte Aktualisierung der städtebaulichen Analysen. Stärken und Schwächen werden dabei herausgestellt. Ein wesentlicher Aspekt ist angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs wurde im Hinblick auf die Realisierung des Fachmarktzentrums Knesecker Straße städtebaulich-funktional überprüft und fortgeschrieben.

Ausarbeitung der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts

In verwaltungsinternen Gesprächen zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung wurde die Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts abgestimmt. Zudem fand eine Abstimmung mit dem Planungsbüro Dr. Schwerdt statt.

3 Markt- und Standortanalyse

Die Markt- und Standortanalyse besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes wichtigen Angebots- und Nachfragedaten, andererseits aus der flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte in Wittingen.

3.1 Angebotsanalyse

Die insgesamt 104 Betriebe in Wittingen verfügen über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 37.400 m². Die Anzahl der erfassten Betriebe hat sich gegenüber der letzten Erhebung im Jahr 2008 (Stadt + Handel 2008) leicht verringert, die Gesamtverkaufsfläche dagegen leicht erhöht (vgl. folgende Tabelle).³ Auch die Gesamtverkaufsfläche je Einwohner ist gegenüber 2008 leicht angestiegen, sodass die Ausstattung in Wittingen weiterhin deutlich über dem Bundesdurchschnitt von rd. 1,4 m² VKF pro Einwohner liegt.⁴

Tabelle 1: Einzelhandelsbestand in Wittingen

	Stadt + Handel 2008	Stadt + Handel 2011
Anzahl der Betriebe*	112	104
Leerstände	52	62
Gesamtverkaufsfläche*	rd. 35.200 m ²	rd. 37.400 m ²
Gesamtverkaufsfläche je Einwohner	2,87 m ² / EW	3,16 m ² / EW

Quellen: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/ 2008; Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/ 2011; Gesamtverkaufsfläche auf 100 m² gerundet; *ohne Leerstände.

Für den Betriebs- und Verkaufsflächenbestand nach Lagebereichen sind deutlichere Veränderungen ersichtlich (vgl. nachfolgende Tabelle). Die Verkaufsfläche im Innenstadtzentrum hat sich um rd. 4.100 m² erhöht. Dieser Anstieg resultiert aus der Realisierung des Fachmarktzentrum Knesebecker Straße, welches gemäß des Einzelhandelskonzepts von 2008 als Teil der Innenstadt entwickelt wurde. Die gewachsenen Lagen der Innenstadt weisen im gleichen Zeitraum rd. 500 m² weniger Verkaufsfläche als 2008 auf. Das Nahversorgungszentrum Knesebecker Straße weist eine um rd. 400 m² erhöhte Verkaufsflächengröße auf.

³ Verkaufsflächenabweichungen gegenüber vorausgegangenen Untersuchungen können aus Betriebsverlagerungen und -aufgaben, aber auch aus Betriebsverkleinerungen bzw. -vergrößerungen oder -zusammenschlüssen resultieren.

⁴ Vgl. Immobilien Zeitung (2008): S. 5

Aufgrund der Verlagerung von Betrieben aus städtebaulich integrierten Lagen an das Fachmarktzentrum Knesebecker Straße zeigt sich die Verkaufsfläche in diesen Lagen entsprechend rückläufig (um rd. 2.900 m²). In nicht integrierter Lage hat sich die Verkaufsfläche um rd. 600 m² VKF leicht erhöht. Ähnliche Tendenzen wie in der Verkaufsflächenentwicklung nach Lagen zeigt auch die Entwicklung der Anzahl der Einzelhandelsbetriebe auf. Das Fachmarktzentrum Knesebecker Straße und damit auch die Innenstadt insgesamt gewinnen an Betrieben hinzu, während die gewachsene Innenstadt und alle weiteren Lagen Betriebsrückgänge zu verzeichnen haben. Insgesamt hat die Innenstadt bei Einbezug des Fachmarktzentrum Knesebecker Straße als Einkaufsstandort gegenüber den integrierten und nicht integrierten Lagen an Bedeutung gewonnen. Die Entwicklung des Fachmarktzentrum Knesebecker Straße hat jedoch zu einer leicht negativen Verkaufsflächenentwicklung für die gewachsene Innenstadtlage geführt. Insbesondere die Verlagerung des Drogerie-Fachmarkts Rossmann führte hier zu einer Verkaufsflächenverschiebung.

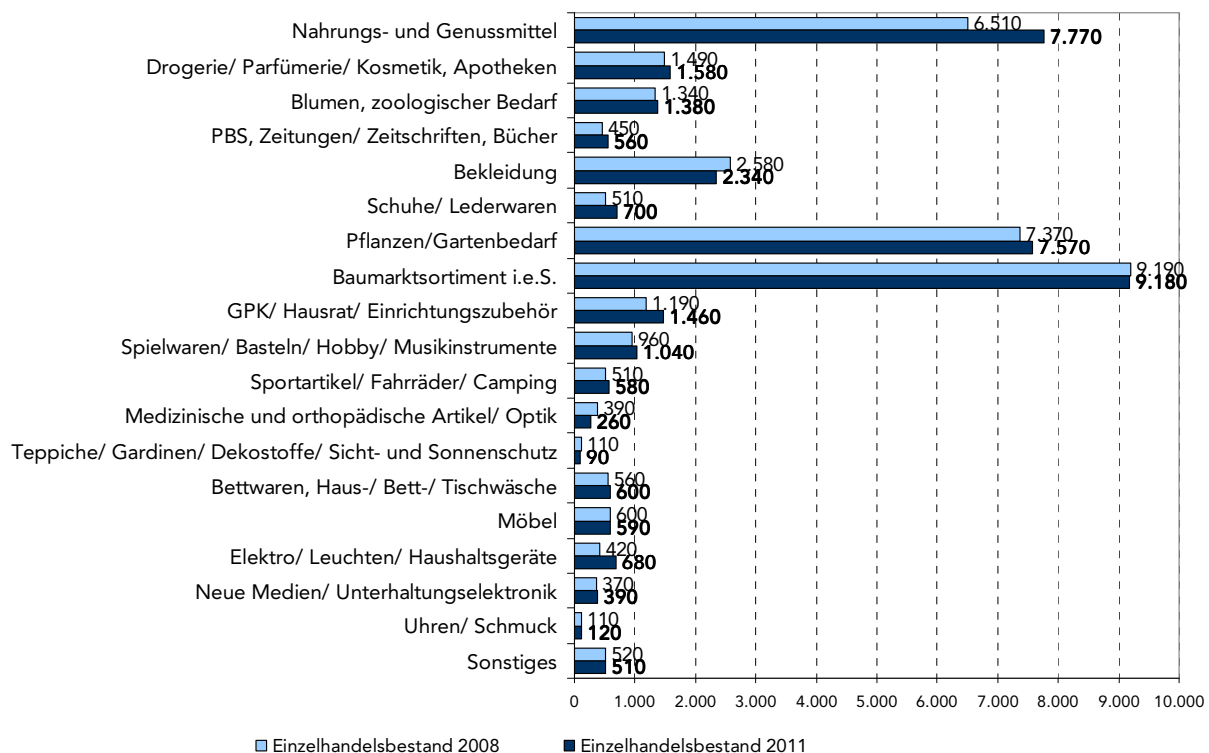
Tabelle 2: Vergleich des Betriebs- und Verkaufsflächenbestands nach Lagebereichen 2008 und 2011

	Innenstadtzentrum			Nahversorgungs- zentrum Knesebeck	Städtebaulich integrierte Lage	Nicht integrierte Lage
	Gewachsene Innenstadt	Fachmarkt- zentrum Knesebecker Straße	gesamt			
Anzahl Einzelhandelsbetriebe						
2008	48 (43 %)	-	48 (43 %)	15 (13 %)	36 (32 %)	13 (12 %)
2011	44 (43 %)	8 (8 %)	52 (51 %)	12 (11 %)	28 (27 %)	12 (12 %)
Veränderung	- 4	+ 8	+ 4	- 4	- 8	- 1
Verkaufsfläche						
2008	6.100 m ² (17 %)	-	6.100 m ² (17 %)	1.600 m ² (4 %)	15.400 m ² (44 %)	12.100 m ² (34 %)
2011	5.600 m ² (15 %)	4.600 m ² (12 %)	10.200 m ² (27 %)	2.000 m ² (5 %)	12.500 m ² (33 %)	12.700 m ² (34 %)
Veränderung	- 500 m²	+ 4.600 m²	+ 4.100 m²	+ 400 m²	- 2.900 m²	+ 600 m²

Quellen: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/ 2008; Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/ 2011; Gesamtverkaufsflächen auf 100 m² gerundet.

Bei einem Vergleich des Verkaufsflächenbestandes der Jahre 2008 und 2011 (vgl. nachfolgende Abbildung) fällt auf, dass es in einigen Warengruppen leichte Veränderungen der Verkaufsflächenausstattung gibt, tendenziell jedoch die starke Ausprägung der Warengruppen Baumarktsortiment i. e. S., Pflanzen/ Gartenbedarf sowie Nahrungs- und Genussmittel unverändert ist.

Abbildung 1: Vergleich des Verkaufsflächenbestands nach Warengruppen 2008 und 2011



Quellen: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/ 2008; Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/ 2011; Verkaufsflächen auf 10 m² gerundet.

In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel hat sich vor allem durch die Verlagerung und Vergrößerung von Lebensmittelmärkten am Fachmarktzentrum Knesebecker Straße ein Anstieg der Verkaufsfläche um rd. 1.260 m² ergeben.⁵

In der Warengruppe Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik können trotz Wegfalls des Drogeriemarkts im Nahversorgungszentrum Knesebeck durch die Verlagerung und Vergrößerung des Rossmann-Drogeriemarkts aus dem gewachsenen Innenstadtzentrum an das Fachmarktzentrum Knesebecker Straße rd. 100 m² VKF mehr in dieser Warengruppe verzeichnet werden.

Im Bereich Bekleidung ist eine Abnahme der Verkaufsfläche um rd. 250 m² zu vermerken, die insbesondere durch den Wegfall eines Bekleidungsgeschäfts im Innenstadtzentrum zu begründen ist.

Auch in der Warengruppe Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte kann eine Erhöhung der Verkaufsfläche im Vergleich zu 2008 im Innenstadtzentrum festgestellt werden, die auf der Neuansiedlung eines Elektrofachmarkts basiert.

⁵ Die Eröffnung eines Getränkemarktes im Nahversorgungszentrum Knesebeck am 01. Dezember 2011 wurde im Anschluss an die Bestandserhebung in den Daten berücksichtigt.

3.2 Nachfrageanalyse

Neben den angebotsseitigen Rahmenbedingungen sind auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation werden in der vorliegenden Untersuchung auf sekundärstatistische Rahmendaten der IBH (IBH 2011) zur Kaufkraft der Stadt Wittingen zurückgegriffen.

3.2.1 Kaufkraft, Umsatzermittlung und Zentralität

Wittingen verfügt gemäß IBH 2011 über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von rd. 5.260 € je Einwohner und Jahr. Bei einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer von 99,9 liegt das Kaufkraftniveau der Wittinger Bevölkerung etwa im Bundesdurchschnitt von 100 (2008: 100,2).

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

Die Ermittlung der aktualisierten Umsätze⁶ im Wittinger Einzelhandel basiert auf allgemeinen und für Wittingen spezifizierten angebots- wie nachfrageseitigen Eingangsparametern (vgl. dazu Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Wittingen 2008). Insgesamt lässt sich auf Grundlage der aktualisierten Datenbasis ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rund 74,5 Mio. € brutto je Jahr ermitteln. Etwa 56 % dieses Umsatzes wird durch die überwiegend kurzfristigen Bedarfsgüter erzielt (vgl. nachfolgende Tabelle). Rund 32 % des Umsatzes entfällt auf mittelfristige Bedarfsgüter und rd. 12 % auf langfristige Bedarfsgüter.

Gemessen an der vorhandenen Kaufkraft ergibt sich gesamtstädtisch eine Zentralität von 120 %.⁷ Gegenüber dem Erhebungszeitraum 2008 (Zentralität: 117 %) ist demnach ein allenfalls leicht gestiegener Zentralitätskennwert zu verzeichnen.⁸ Dies verdeutlicht, dass die Entwicklung des Fachmarktzentrums Knesebecker Straße primär zu Umsatzverlagerungen insbesondere in Wittingen geführt hat und eher bedingt überörtliche Bedeutung entfalten kann.

⁶ Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

⁷ 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.

⁸ Vgl. Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Wittingen 2008

Tabelle 3: Relevante Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Wittingen inkl. Veränderung zu 2008

Warengruppen	Brutto-Jahresumsatz (in Mio. €)		Kaufkraft (in Mio. €)		Zentralität (in %)	
	Stadt + Handel 2011	Verände- rung seit 2008	Stadt + Handel 2011	Verände- rung seit 2008	Stadt + Handel 2011	Verände- rung seit 2008
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	32,2	+ 2,7	25,4	+ 0,9	127	+ 7
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	5,5	+ 0,3	3,9	+ 0,1	140	+ 3
Blumen, zoologischer Bedarf	1,8	+ 0,3	1,2	+ 0,3	145	- 16
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	2,3	+ 0,1	2,4	0,0	94	+ 3
kurzfristiger Bedarfsbereich	41,7	+ 3,5	32,9	+ 1,4	127	+ 6
Bekleidung	6,6	- 1,4	5,4	- 0,4	123	- 16
Schuhe/Lederwaren	1,8	+ 0,3	1,4	+ 0,1	124	+ 15
Pflanzen/Gartenbedarf	3,0	+ 0,1	0,9	0,0	319	+ 1
Baumarktsortiment i.e.S.	7,8	- 0,5	5,4	- 0,3	143	- 2
GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör	1,4	- 0,1	0,8	- 0,1	191	+ 22
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	2,0	0,0	1,3	0,0	149	+ 4
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	1,3	+ 0,2	1,1	+ 0,1	115	+ 4
mittelfristiger Bedarfsbereich	23,9	- 1,4	16,4	- 0,7	146	- 2
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	1,2	- 0,4	0,9	0,0	127	- 48
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	0,2	0,0	0,7	0,0	34	- 4
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	0,8	0,0	0,7	0,0	114	+ 5
Möbel	0,7	0,0	3,3	- 0,2	22	-
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	1,8	+ 0,7	1,7	+ 0,2	105	+ 32
Neue Medien	2,8	+ 0,2	4,6	0,0	60	+ 4
Uhren/Schmuck	0,6	- 0,1	0,6	- 0,1	100	- 4
Sonstiges	0,9	- 0,1	0,5	0,0	191	-
langfristiger Bedarfsbereich	9,0	+ 0,3	13,0	- 0,1	69	+ 2
Gesamt	74,5	+ 2,4	62,3	+ 0,6	120	+ 3

Quellen: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/ 2008; Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/ 2011; Kaufkraft: IBH 2011; Umsätze: Berechnungen Stadt + Handel 09/ 2011 auf Basis EHI 2005 und 2009, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2007, IBH 2011; PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

Wittingen erreicht im kurzfristigen Bedarfsbereich eine Zentralität von 127 %, Nahrungs- und Genussmittel liegen ebenfalls bei 127 %, die Warengruppe Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken bei 140 %. Mit Ausnahme von Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher liegen die Zentralitäten der Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs deutlich über 100 % und somit sind im Saldo Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen. Im mittelfristigen Bedarfsbereich werden Zentralitäten zwischen 115 % (Sportartikel/ Fahrräder/ Camping) und 319 % (Pflanzen/ Gartenbedarf) erzielt. Auch innerhalb dieser Bedarfsgruppeneinteilung liegen die Zentralitäten durchweg über 100 %. Im Durchschnitt des mittelfristigen Bedarfsbereichs werden 146 % erreicht. Im langfristigen Bedarfsbereich liegt die Zentralitätskennziffer bei 69 %. Hier sind deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Warengruppen vorhanden. Sonstige Sortimente (z. B. Kfz-Zubehör, Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln) erreichen eine Zentralität von 191 % und Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik von 127 %, während Möbel und Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz mit 22 % und 34 % im Saldo Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen haben. Die Kaufkraftzu- und -abflüsse gestalten sich in dieser Bedarfsgruppe somit sehr unterschiedlich.

Zu 2008 haben sich die Zentralitätswerte überwiegend nur geringfügig verschoben. In einigen Warengruppen haben Betriebsaufgaben oder Verlagerungen und Neuansiedlungen zu Veränderungen der Zentralitäten geführt. Somit konnte z. B. im Bereich Nahrungs- und Genussmittel zwar ein Verkaufsflächenwachstum festgestellt werden, die Zentralität verzeichnet jedoch nur eine geringe Steigerung von 7 %. In der Warengruppe Medizinische und orthopädische Artikel z. B. ist durch einen deutlichen Verkaufsflächenrückgang (vgl. Abbildung 1) die Zentralität deutlich gesunken, während sie in der Warengruppe Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte durch die Neuansiedlung eines Elektrofachmarkts deutlich gesteigert werden konnte.

Insgesamt konnte der einzelhandelsrelevante Umsatz um 2,4 Mio. € gesteigert werden, während die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Zeitraum von 2008 zu 2011 um 0,6 Mio. € angestiegen ist. Auch diese leichten Verschiebungen führen zu einer Veränderung der Zentralitätswerte.

3.3 Analyse und Bewertung der Struktur der zentralen Versorgungsbereiche in Wittingen

In der nachfolgenden Analyse werden die zentralen Versorgungsbereiche Innenstadtzentrum Wittingen und Nahversorgungszentrum Knesebeck hinsichtlich städtebaulich-funktionaler Kriterien analysiert und bewertet. In Kapitel 5.1 werden aufbauend auf dieser Analyse zielorientierte Empfehlungen für die *künftige Weiterentwicklung* der zentralen Versorgungsbereiche vorgestellt.

3.3.1 Analyse und Bewertung des Innenstadtzentrums Wittingen

Nach der Erarbeitungs- und Beschlussphase des Einzelhandelsentwicklungskonzepts 2008 ist in der Innenstadt von Wittingen das Fachmarktzentrum Knesebecker Straße realisiert worden. Das Vorhaben ist bezogen auf die Verkaufsfläche als auch auf die angebotenen Sortimente größer bzw. weiter dimensioniert umgesetzt worden, indem z. B. ein Drogeriefachmarkt aus den gewachsenen Innenstadtlagen umgesiedelt wurde, der ursprünglich nicht am Fachmarktzentrum vorgesehen war bzw. auch fachgutachterlich von Stadt + Handel im Juli 2008 nicht empfohlen wurde. Nachfolgend wird die Entwicklung des Innenstadtzentrums jeweils unter Berücksichtigung der Entwicklung der gewachsenen Strukturen als auch des Fachmarktzentrums Knesebecker Straße analysiert und gegenübergestellt.

Einzelhandelsentwicklung im Innenstadtzentrum Wittingen 2008 bis 2011

Insgesamt hat sich das Innenstadtzentrum seit 2008 als wichtigster Einzelhandelsstandort in Wittingen profiliert und weiterentwickelt (vgl. auch Tabelle 2). Die Zahl der Einzelhandelsbetriebe als auch die Verkaufsfläche sind um vier Betriebe bzw. um rd. 4.100 m² VKF gestiegen, ebenso der jeweilige gesamtstädtische Anteil (vgl. nachfolgende Tabelle). Durch die Neuansiedlung von Fachmärkten konnte somit auch die durchschnittliche Betriebsgröße gesteigert werden.

Das gewachsene Innenstadtzentrum ohne das Fachmarktzentrum Knesebecker Straße konnte von der insgesamt positiven Entwicklung überwiegend jedoch (noch) nicht profitieren. Sowohl die Zahl der Einzelhandelsbetriebe (44 Betriebe) als auch die Verkaufsflächenausstattung in den gewachsenen Lagen (rd. 5.600 m² VKF) haben sich gegenüber 2008 reduziert. Gleichzeitig ist die Anzahl der Leerstände und deren Anteil an den (potenziellen) Einzelhandelsladenlokalen gestiegen (vgl. nachfolgende Tabelle).

Tabelle 4: Entwicklung des Innenstadtzentrums 2008 bis 2011

	Innenstadtzentrum (inkl. Fachmarktzentrum Knesebecker Straße)		Gewachsenes Innenstadtzentrum (ohne Fachmarktzentrum Knesebecker Straße)	
	2008	2011	2008	2011
Anzahl der Einzelhandelsbetriebe	48	52	48	44
Anteil gesamtstädtisch	rd. 43 %	rd. 51 %	rd. 43 %	rd. 43 %
Verkaufsfläche (in m ²)	rd. 6.100	rd. 10.200	rd. 6.100	rd. 5.600
Anteil gesamtstädtisch	rd. 17 %	rd. 29 %	rd. 17 %	rd. 16 %
Ø – Betriebsgröße (in m ²)	rd. 127	rd. 196	rd. 127	rd. 128
Anzahl der Leerstände	24	26	23	25
Anteil Leerstände an leerstehenden und Einzelhandels-Ladenlokalen	rd. 33 %	rd. 33 %	rd. 32 %	rd. 36 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/ 2008 und 08/ 2011, gerundete Werte.

In welchen Warengruppen das Innenstadtzentrum Verkaufsflächen hinzugewonnen bzw. verloren hat, zeigt nachfolgende Tabelle.

Tabelle 5: Sortimentsspezifische Verkaufsflächenentwicklung im Innenstadtzentrum 2008 und 2011

Warengruppe	Verkaufsfläche (in m²)		Veränderung seit 2008	
	2008	2011	gesamt	ohne FMZ
Nahrungs- und Genussmittel	770	3.040	+ 2.270	-10
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	680	970	+ 290	- 420
Blumen, zoologischer Bedarf	110	170	+ 60	0
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	180	300	+ 120	0
kurzfristiger Bedarfsbereich	1.740	4.480	+ 2.740	- 430
Bekleidung	1.370	1.500	+ 130	- 370
Schuhe/ Lederwaren	140	540	+ 400	- 10
Pflanzen/Gartenbedarf	10	80	+ 70	+ 60
Baumarktsortiment i.e.S.	820	840	+ 20	0
GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör	250	570	+ 320	+ 60
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	490	610	+ 120	+ 20
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	240	330	+ 90	+ 80
mittelfristiger Bedarfsbereich	3.320	4.470	+ 1.150	- 160
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	390	260	-130	- 130
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	90	70	- 20	- 20
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	70	80	+ 10	-60
Möbel	0	10	+ 10	0
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	70	370	+ 300	+ 290
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	230	270	+ 40	+ 20
Uhren/ Schmuck	80	90	+ 10	0
Sonstiges	130	140	+ 10	0
langfristiger Bedarfsbereich	1.060	1.290	+ 230	+ 100
Summe	6.120	10.240	+ 4.120	- 490

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/ 2008 und 08/ 2011, gerundete Werte.

Insgesamt konnte die Verkaufsfläche im Innenstadtzentrum gegenüber 2008 um rd. 4.100 m² VKF gesteigert werden. Lediglich in den Warengruppen Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik und Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz sind leichte Verkaufsflächenrückgänge erkennbar. Die höchsten Steigerungen liegen in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Schuhe/ Lederwaren, GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör und Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte. Der Schwerpunkt des Einzelhandelsangebotes im Innenstadtzentrum lag 2008 bei Bekleidung (rd. 1.400 m² VKF), 2011 weist die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel eine etwa doppelt so hohe Verkaufsfläche auf. Die Verkaufsflächen der sonstigen Warengruppen betragen zwischen rd. 10 m² (Möbel) und rd. 1.500 m² (Bekleidung).

In den Warengruppen Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken, Bekleidung, Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik sowie Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte zeigen sich die größten Änderungen im Verkaufsflächenbestand von 2008 zu 2011 in den gewachsenen Lagen. So ist durch die Verlagerung eines Drogeriemarkts an das Fachmarktzentrum Knesebecker Straße ein Rückgang der Verkaufsfläche um rd. 420 m², bei Bekleidung um rd. 370 m² und bei medizinischen und orthopädische Artikeln/ Optik um rd. 130 m² zu verzeichnen. Einzig in der Warengruppe Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte konnte die

Verkaufsfläche um rd. 290 m² in den gewachsenen Lagen ausgebaut werden. In allen weiteren Warengruppen sind überwiegend konstante Verkaufsflächengrößen vorhanden. Im Saldo kann eine Abnahme der Verkaufsfläche um rd. 490 m² und somit eine negative Verkaufsflächenentwicklung für die gewachsene Innenstadt verzeichnet werden. Ob oder inwieweit sich die Einzelhandelsituation ohne die Entwicklung des Fachmarktzentrum Knesebecker Straße seit 2008 entwickelt hätte, ist schwierig zu beurteilen und teils spekulativ. Es ist davon auszugehen, dass es nicht zu einer Vergrößerung des Rossmanns gekommen wäre. Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass das Fachmarktzentrum gewisse Impulse für die Innenstadt liefern kann, die zu einem Erhalt von Betrieben führen, die sonst ggf. den Standort verlassen hätten. Unter Berücksichtigung der Nähe des Fachmarktzentrum zu den gewachsenen Lagen sowie der überwiegend abgestimmten Sortimentsentwicklung des Fachmarktzentrum ist die stadtplanerische Entscheidung für die Entwicklung des Fachmarktzentrum insgesamt aber durchaus positiv zu bewerten. Gleichwohl erscheint die Anbindung/ Abstimmung mit den gewachsenen Lagen in der Innenstadt noch optimierbar, wie folgende Ausführungen zeigen.

Städtebaulich-funktionale Anbindung Fachmarktzentrum Knesebecker Straße

Im Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Wittingen aus dem Jahr 2008 sind folgende Zielstellungen für die städtebaulich-funktionale Anbindung des Fachmarktzentrum Knesebecker Straße an das Innenstadtzentrum empfohlen worden:

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

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Zielerfüllung einer städtebaulich-funktionalen Anbindung des Fachmarktzentrum an die Innenstadt:

Tabelle 6: Zielerfüllung einer städtebaulich-funktionalen Anbindung Fachmarktzentrum Knesebecker Straße

Ziel	Zielstellung	Fazit
A	städtebaulich-funktionale Anbindung des Fachmarkt-zentrums an die Innenstadt gewährleisten	überwiegend gelungen (s.u.)
B	Attraktivierung der fußläufigen Wegstrecken durch Einzelhandelsnutzungen	Aktuelle Nutzungs-verdichtung im Bereich zwischen gewachsener Geschäftslage und Fachmarktzentrum (Nachnutzung minimal)
C	Fußgängerfreundliche Straßenquerung des Hindenburgwalls	Querung ist möglich, allerdings nicht optimal
D	Direkte Erreichbarkeit des Standortes für Fußgänger und Radfahrer, insbesondere aus dem Innenstadtzentrum	Ist möglich, allerdings nicht optimal
E	Fachmarktzentrum in Richtung Innenstadtzentrum öffnen	Öffnung, Parkraumausrichtung in Richtung Innenstadt gegeben, Architektur angemessen
	städtebauliche attraktive und ansprechende Gestaltung des Fachmarktzentriums	

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/ 2008 und 08/ 2011, gerundete Werte.

Die fußläufige Anbindung zwischen der Innenstadt und dem Fachmarktzentrum ist vorhanden, jedoch erfolgt diese indirekt durch die Überquerung von zwei Straßenbarrieren (Kreuzung Hindenburgwall und Knesebecker Straße) und ist daher nicht ausnahmslos als fußgängerfreundlich bzw. barrierefrei zu bezeichnen. Durch die suboptimale Anbindung dürften Synergieeffekte nicht im maximalen Umfang stattfinden.

Die Nachnutzung des ehem. Minimal-Ladenlokals an der Neuen Straße durch einen Handwerksbetrieb ist grundsätzlich einem Leerstand vorzuziehen, jedoch stellt diese Nutzung aus Einzelhandelssicht keinen verbindenden Magneten dar, der die Wegstrecke zwischen Innenstadt und Fachmarktzentrum attraktivieren könnte.

Die Zielstellungen zur Anlage und Gestaltung des Fachmarktzentriums sind grundsätzlich erfüllt.

Zwischenfazit: Städtebaulich-funktionale Bewertung Innenstadtzentrum Wittingen

Das Innenstadtzentrum zeigt sich im Bereich der gewachsenen Geschäftslagen städtebaulich überwiegend attraktiv. Neben einer überwiegend kleinteiligen Verkaufsflächenstruktur besteht eine Einbindung von (größeren) Frequenzbetrieben des kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereichs. Hervorzuheben ist zudem der hohe Anteil der zentrenrelevanten Sortimente. Durch die Realisierung des Fachmarktzentriums Knesebecker Straße konnte die Bedeutung des Innenstadtzentrums als Ganzes gegenüber Wettbewerbsstandorten und somit auch die mittelzentrale Versorgungsfunktion Wittingens insgesamt gestärkt werden.

Auch die Nahversorgungsfunktion des Innenstadtzentrums konnte gegenüber 2008 gesteigert werden. Die Innenstadt verfügt am Fachmarktstandort Knesebecker Straße über den einzigen Kopplungsstandort aus einem Lebensmitteldiscounter und einem Supermarkt in Wittingen.

Handlungsbedarfe für die künftige strategische Weiterentwicklung ergeben sich daraus, dass die genannten positiven Standortfaktoren im Einzelnen wie in der Summe für die Zukunft gesichert werden sollten. Zudem ist die Vielzahl der Leerstände und die bisher allenfalls bedingten Entwicklungsimpulse für die gewachsenen Lagen aus fachgutachterlicher Sicht als problematisch einzustufen. Die städtebaulich-funktionale Anbindung des Fachmarktzentrums Knesebecker Straße an die gewachsenen Geschäftsstrukturen ist zudem ausbaufähig.

3.3.2 Analyse und Bewertung des Nahversorgungszentrums Knesebeck

Im Nahversorgungszentrum Knesebeck haben sich seit 2008 einige Änderungen ergeben: Insgesamt sind vier Betriebe weniger im Zentrum vorhanden, jedoch konnte die Verkaufsfläche im Saldo um rd. 400 m² gesteigert werden (vgl. auch Tabelle 2). Die deutlichsten Änderungen sind in der Erweiterung des Lebensmittel-Discounters NP sowie der Vergrößerung des zugehörigen Parkplatzangebots, der Neuansiedlung eines Getränkemarkts sowie der Schließung eines Drogeriemarktes auszumachen.

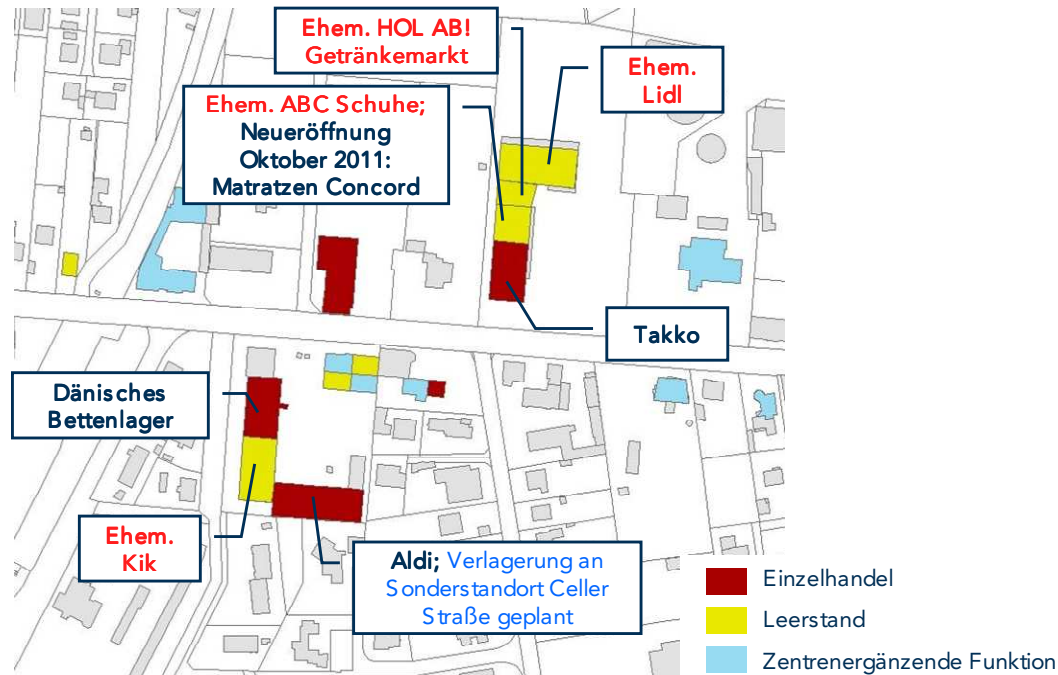
Das Nahversorgungszentrum Knesebeck konnte demnach entsprechend der Empfehlungen des Einzelhandelsentwicklungskonzepts 2008 in seiner Nahversorgungsfunktion gesichert und gestärkt werden.⁹

3.4 Analyse und Bewertung des Standorts Bahnhofstraße

Am Standort Bahnhofstraße (ehem. Nahversorgungsstandorte Aldi/ Kik und Lidl/ Takko) ist es seit 2008 zu massiven Veränderungen im Bestand gekommen. Durch die Verlagerung mehrerer Betriebe an das Fachmarktzentrum Knesebecker Straße (Innenstadtzentrum) stehen aktuell einige Ladenlokale leer (vgl. nachfolgende Abbildung). Eine Nachnutzung ist bisher nur für ein Ladenlokal durch die Ansiedlung eines Matratzen-Fachmarkts erfolgt. Perspektivisch wird zudem Aldi an den Sonderstandort Celler Straße verlagern. Die städtebaulich-funktionale Situation ist heute somit als überwiegend unattraktiv zu bezeichnen.

⁹ Vgl. Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Wittingen 2008, Kap. 4.1.3

Abbildung 2: Standort Bahnhofstraße



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/ 2011; Kartengrundlage: Stadt Wittingen.

3.5 Analyse der Nahversorgungsstruktur in Wittingen

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bürger wird die Nahversorgungsstruktur in Wittingen auf Grund von Veränderungen in der Betriebsstruktur seit 2008 vertieft analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung insbesondere flächendeckend in den Wohngebieten gewährleistet wird.

Gesamtgemeindliche Angebotsdaten zur Nahversorgung

Wittingen verfügt gesamtstädtisch über eine überdurchschnittliche Verkaufsfläche je Einwohner von rd. 0,66 m² Verkaufsfläche und liegt damit über dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,4 m² ¹⁰ (vgl. folgende Tabelle). Im Vergleich zu 2008 hat sich die Verkaufsflächenausstattung auf Grund der Steigerung der Verkaufsfläche bei Nahrungs- und Genussmitteln erhöht (2008: 0,53 m²).

¹⁰ Die durchschnittliche Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel beruht auf unterschiedlichen Angaben in der Fachliteratur; der Wert von 0,4 m² VKF pro Einwohner deckt sich überwiegend mit der Handelsfachliteratur.

Tabelle 7: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Wittingen gesamt

		Stadt + Handel 2008	Stadt + Handel 2011
Verkaufsflächenausstattung NuG	▪ VKF je Einwohner:	▪ 0,53 m ²	▪ 0,66 m²
Verkaufsflächenanteil NuG	▪ Im zentralen Versorgungsbereich: ▪ In sonstigen städtebaulich integrierten Lagen: ▪ In städtebaulich nicht integrierten Lagen:	▪ rd. 21 % ▪ rd. 42 % ▪ rd. 37 %	▪ rd. 55 % ▪ rd. 14 % ▪ rd. 32 %
Betriebstypenmix NuG	▪ Lebensmitteldiscounter (> 400 m ² VKF): ▪ Supermarkt (400 - 2.500 m ² VKF): ▪ Großer Supermarkt (2.500 m ² - 5.000 m ² VKF): ▪ SB-Warenhaus (> 5.000 m ² VKF): ▪ Getränkemarkt (> 100 m ² VKF): ▪ weitere Lebensmittel- Fachgeschäfte (inkl. Tankstellen, Kioske und Lebensmittel-Handwerk):	▪ 4 ▪ 2 ▪ 1 ▪ 0 ▪ 3 ▪ 19	▪ 4 ▪ 2 ▪ 1 ▪ 0 ▪ 2 ▪ 24
Lokale Einkaufsorientierung NuG	▪ Nahrungs- und Genussmittel:	▪ rd. 93 %	▪ -
Zentralität NuG	▪ Zentralität:	▪ 120 %	▪ 127 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/ 2008 und 08/ 2011; schriftliche Haushaltsbefragung Stadt Wittingen 02/ 2008; Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke; Kaufkraft: BBE 2008 und IBH 2011; Berechnungen: Stadt + Handel.

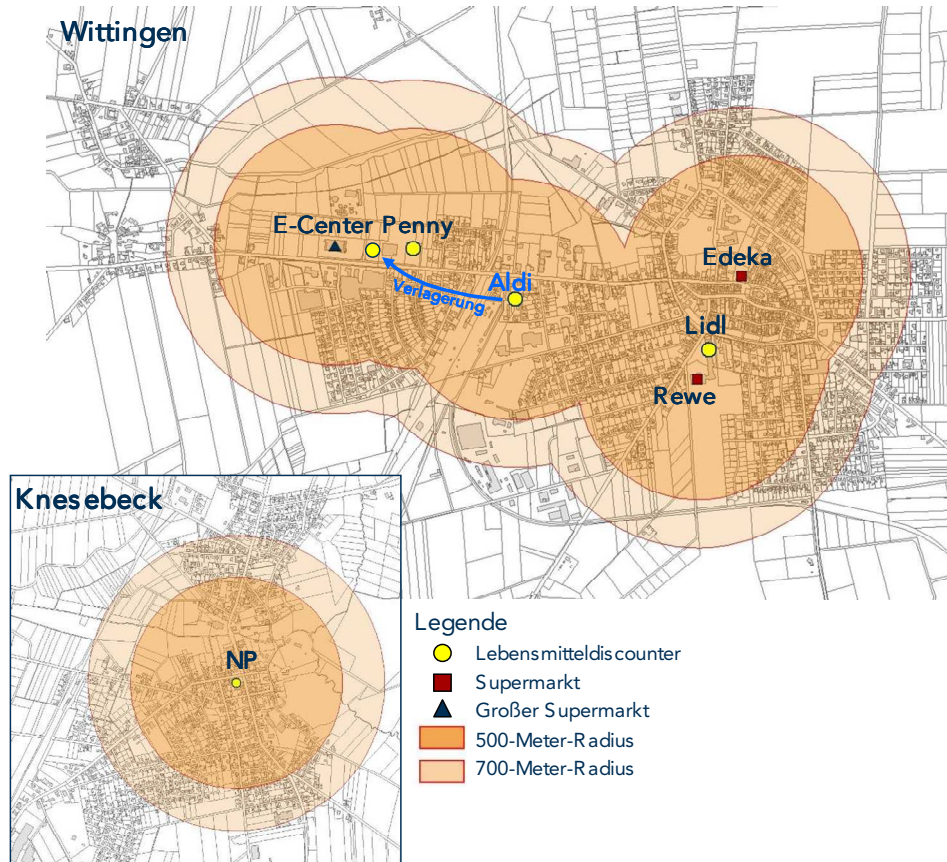
Versorgungskriterien für die Nahversorgung

Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, sind die Nahbereiche der relevanten Lebensmittelmärkte mit einem Radius von 500 m Luftlinie um die Angebotsstandorte¹¹ herum gekennzeichnet. Sofern Siedlungsbereiche in einem solchen Nahbereich liegen, kann dort von einer ausreichenden Nahversorgung ausgegangen werden.¹² In Gebieten außerhalb dieser Nahbereiche ist die Nahversorgungssituation hinsichtlich der räumlichen Erreichbarkeit bereits als nicht mehr optimal zu werten. Die nachstehende Abbildung gibt einen Überblick über die Nahversorgungsstruktur in Wittingen.

¹¹ In die Analyse der Nahversorgungsangebote werden alle Lebensmittelmärkte mit über 400 m² Verkaufsfläche eingestellt, da anzunehmen ist, dass ab dieser Angebotsgröße ein ausreichendes Vollsortiment insbesondere der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel handelsseitig bereitgestellt werden kann. Die nachfolgende Abbildung veranschaulicht das derzeitige Grundgerüst der Lebensmittel-Nahversorgung für das Stadtgebiet von Wittingen.

¹² Eine Luftlinienentfernung von 500 m wird allgemein als Kriterium der Versorgungsqualität angenommen, da diese Entfernung einer Wegelänge von bis zu rund 700 m bzw. einem Zeitaufwand von rund 10 Gehminuten entspricht.

Abbildung 3: Die Nahversorgungsstruktur im Überblick



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/ 2011; Kartengrundlage: Stadt Wittingen.

Räumliche Nahversorgungsstruktur in der Stadt Wittingen

In Wittingen sind ein Großer Supermarkt, zwei Supermärkte und drei Lebensmitteldiscounter ansässig. Für den Lebensmitteldiscounter Aldi ist unter Aufgabe des aktuellen Standorts an der Bahnhofstraße eine Verlagerung an den Sonderstandort Celler Straße geplant (vgl. Abbildung 3). Mit Ausnahme von äußeren Randbereichen des Siedlungsgebiets liegen alle Wohnsiedlungsbereiche in fußläufiger Entfernung zu einem Lebensmittelmarkt. In Knesebeck sichert ein Lebensmitteldiscounter die Versorgung der Bevölkerung.

Insgesamt kann die räumliche Versorgung der Wittinger Bevölkerung mit Nahrungs- und Genussmitteln als akzeptabel bezeichnet werden. Trotz einiger Betriebsverlagerungen/-aufgaben und unter Berücksichtigung der geplanten Verlagerung des Aldi-Marktes hat sich diese seit 2008 bzw. wird sich diese nicht grundlegend ändern. Empfehlungen zur zukünftigen Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsstrukturen werden in Kapitel 5.2 dargestellt.

4 Leitlinien und Rahmenbedingungen für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Bevor aufbauend auf die Bestandsanalyse und -bewertung Empfehlungen zur Fortschreibung der Zentren- und Standortstruktur entwickelt und vorgestellt werden können, sind zunächst der modifizierte absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen sowie die Zielstellungen zur künftigen Einzelhandelsentwicklung in Wittingen zu erarbeiten.

4.1 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

Die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. In dem Entwicklungsrahmen werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht. Mit Blick auf die der Kommune zur Verfügung stehenden Steuerungsinstrumentarien wird der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen für den Zeitraum 2016 bzw. 2021 in Form von nach Branchen kumulierten Verkaufsflächenangaben fortgeschrieben.

Zu allgemeinen Bemerkungen und Hinweisen zum absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen wird auf das Einzelhandelsentwicklungskonzept 2008 verwiesen.

4.1.1 Eingangsparmeter

Im Folgenden werden die Parameter für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens dargestellt¹³:

- **Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf:** Stagnation mit sortimentsbezogenen Unterschieden,
- **Bevölkerungsentwicklung:** negative Entwicklung (bis rd. -7,6 % bis 2021)¹⁴; beachten: Altersstrukturverschiebung; insgesamt keine deutlichen Impulse für die zukünftige Kaufkraft,
- **Verkaufsflächenansprüche der Anbieter:** leichte Verkaufsflächen-Impulse,
- **Versorgungsauftrag Ziel-Zentralitäten:** punktuelle Verkaufsflächen-Impulse.

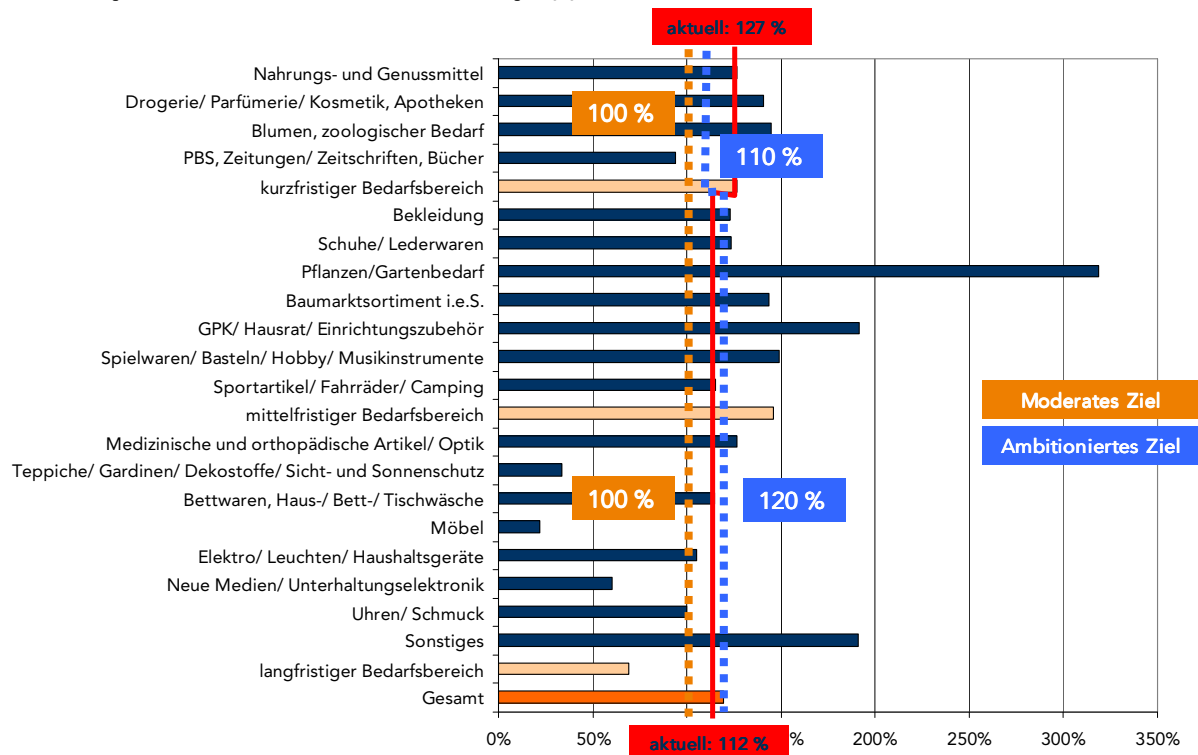
Angesichts der geänderten Rahmenbedingungen werden die veranschlagten Ziel-Zentralitäten aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Wittingen aus dem Jahr 2008 angepasst: Für die Warengruppen des kurzfristigen Bedarfsbereichs wird aktuell

¹³ Allgemeine Entwicklungen zu Kaufkraft, Konsumausgaben und Flächenproduktivitäten: vgl. Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Wittingen 2008.

¹⁴ Bertelsmann Stiftung: Wegweiser Kommune; Niedersächsisches Landesamt für Statistik.

eine Zentralität von 127 % erreicht. Zur Sicherung der Grundversorgung sollten als unteres Ziel grundsätzlich 100 % angesetzt werden. Weil aber in nahezu allen relevanten Warengruppen eine Zentralität von über 100 % besteht, ist eine Ziel-Zentralität von 110 % insgesamt als realistisch anzusehen. Im mittel- und langfristigen Sortimentsbereich wird eine optimistische Zielperspektive von 120 % angenommen. Realistischerweise sollte mindestens eine Zentralität von 100 % erreichbar sein.

Abbildung 4: Zentralitäten nach Warengruppen und die Ziel-Zentralität



Quelle: eigene Annahmen auf Basis der ermittelten Zentralitätswerte.

4.1.2 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Wittlingen

Die nachstehende Tabelle zeigt den künftigen absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen differenziert nach Warengruppen. Die Prognose ergibt sich aus den oben dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen und den Ziel-Zentralitäten.

Tabelle 8: Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Wittingen

Warengruppe	2016		2021	
	v	Δ	v	Δ
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	0	0	0	0
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	0	0	0	0
Blumen, zoologischer Bedarf	0	0	0	0
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	100	100	100	100
kurzfristiger Bedarfsbereich	100	100	100	100
Bekleidung	0	0	0	0
Schuhe/Lederwaren	0	0	0	0
Pflanzen/Gartenbedarf	0	0	0	0
Baumarktsortiment i.e.S.	0	0	0	0
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	0	0	0	0
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	0	0	0	0
Sportartikel/Fahrräder/Camping	0	0	0	0
mittelfristiger Bedarfsbereich	0	0	0	0
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	0	0	0	0
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sichtschutz	200	300	200	300
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	0	0	0	0
Möbel	2.600	3.400	2.700	3.400
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	0	200	0	200
Medien	300	500	300	500
Uhren/Schmuck	0	0	0	0
Sonstiges	0	0	0	0
langfristiger Bedarfsbereich	3.200	4.300	3.200	4.300
Gesamt	3.200	4.400	3.200	4.500

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/ 2011; v = moderates Ziel, Δ = ambitioniertes Ziel; Werte in m² VKF (gerundet)

Die Ermittlung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume ergibt folgendes Potenzial für die Perspektive bis 2021: Es bestehen rechnerische Entwicklungsspielräume in einer Größenordnung von rd. 3.200 bis 4.500 m². Der Schwerpunkt des Entwicklungsrahmens liegt im Bereich langfristiger Bedarfsgüter (insbesondere Möbel, Neue Medien).

Für Wittingen bedeuten diese Prognoseergebnisse,

- dass die landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion Wittigens in den Warengruppen des kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereichs überwiegend angemessen ist und in den Warengruppen des langfristigen Bedarfsbereichs durch neue Angebote und Verkaufsflächen erweitert werden kann,
- dass in den Warengruppen ohne einen nennenswerten quantitativen Entwicklungsrahmen neue Angebote und Verkaufsflächen überwiegend nur durch Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern nur bedingt zu),
- dass bei einer deutlichen Überschreitung des ermittelten Entwicklungsrahmens ein ruinöser Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten

Entwicklungsmöglichkeiten für die Wittinger Zentrenstruktur einerseits oder die Nahversorgung andererseits resultiert

- und dass angesichts des teils begrenzten Entwicklungsrahmens für viele Warengruppen der Standortfrage im stadtentwicklungspolitischen Steuerungsgeschehen ein besonderes Gewicht beigemessen werden sollte.¹⁵

Generell müssen diese Ansiedlungsspielräume stets mit üblicherweise am Markt vertretenen Betriebstypen und -formen gespiegelt werden; nicht jedes rechnerische Ansiedlungspotenzial entspricht einem für die jeweilige Warengruppe üblichen Fachgeschäft oder Fachmarkt. Die Prognosewerte können und sollen keine „Grenze der Entwicklung“ etwa als oberer oder als unterer Grenzwert darstellen, sondern vielmehr als Orientierungswert verstanden werden. Auch Vorhaben, die die absatzwirtschaftlich tragfähigen Verkaufsflächenspielräume überschreiten, können zur Verbesserung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebotes beitragen, wenn sie mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Wittingen korrespondieren und wenn sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.

4.2 Entwicklungsziele für Wittingen

Die übergeordneten Entwicklungszielstellungen der Einzelhandelsentwicklung¹⁶ in Wittingen, die im Einzelhandelsentwicklungskonzept 2008 festgelegt wurden, werden angesichts der strukturellen Veränderungen der Einzelhandelssituation in Wittingen (vgl. Kap. 3) durch diese Fortschreibung angepasst und konkretisiert.

Insbesondere aufgrund der stattgefundenen Verlagerung (Lidl/ Rewe) in der Innenstadt sowie der noch anstehenden Verlagerung des Aldi-Markts in das Umfeld des E-Centers hat sich die Standortstruktur in Wittingen im Bereich des Nahversorgungsbereichs maßgeblich verändert bzw. wird sich verändern.

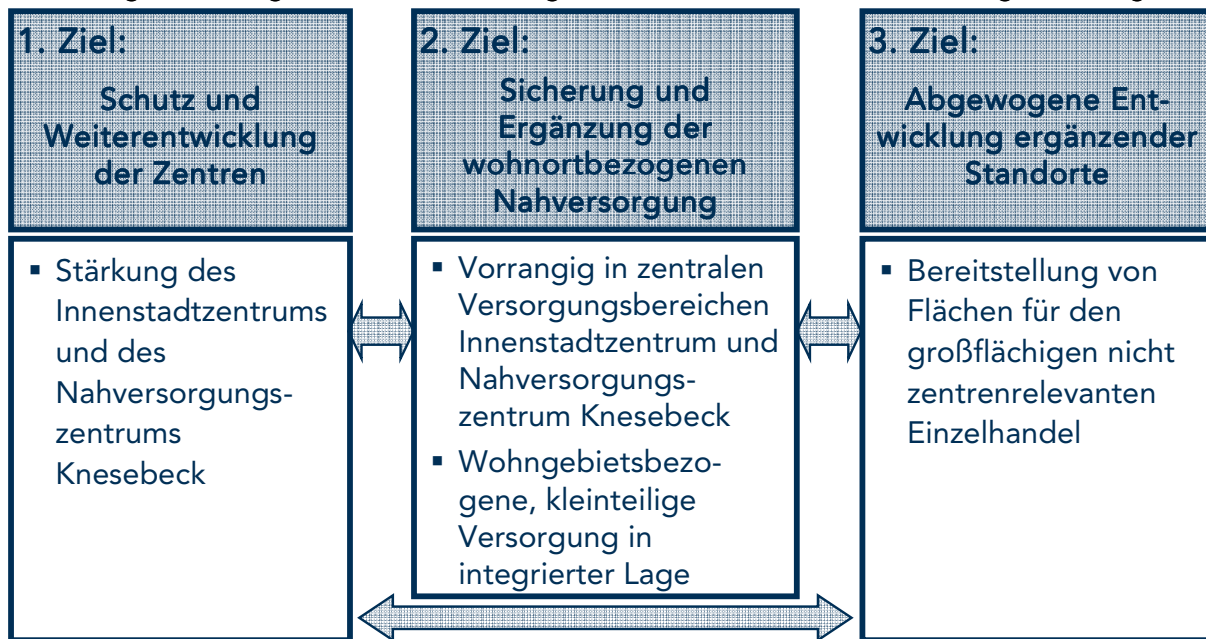
Letztendlich fokussieren sich die nahversorgungsrelevanten Angebote künftig auf den Bereich des Sonderstandortes Celler Straße sowie auf das Innenstadtzentrum. Diese Entwicklung kann in Hinblick auf eine für das Innenstadtzentrum gewinnbringende Entwicklung und der damit entgehenden Chance für eine langfristige Ordnung der Wittinger Nahversorgungsstrukturen im Sinne einer möglichst zentralen und wohnortnahen Versorgung begrüßt werden und sollte im Rahmen der übergeordneten Entwicklungszielen für Wittingen Eingang finden. Da gleichzeitig auch eine Festigung der die Nahversorgungsstruktur im zentralen Versorgungsbereich Knesebeck stattgefunden hat, empfiehlt es sich

¹⁵ Weitere allgemeine Aspekte zum Umgang mit diesen Ansiedlungsspielräumen: vgl. Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Wittingen 2008, Kap. 3.2.3.

¹⁶ Vgl. Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Wittingen 2008, Kap. 3.4.

eine konsequente Weiterentwicklung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (und in geordneter und begrenzter Form am Standort Celler Straße). In diesem Punkt weichen die Zielvorstellungen vom Einzelhandelskonzept aus 2008 ab.

Abbildung 5: Übergeordnete Entwicklungsziele der Einzelhandelsentwicklung in Wittingen



Quelle: eigene Darstellung.

5 Fortschreibung des instrumentellen Umsetzungs- und Steuerungskonzepts

Während im vorhergehenden Kapitel die übergeordneten Zielstellungen erörtert werden, werden im Folgenden die konkreten konzeptionellen Umsetzungs- und Steuerungsinstrumente fortgeschrieben. Dieses sind neben dem Zentrenkonzept das Nahversorgungskonzept und das Konzept für den Sonderstandort Celler Straße (Kapitel 5.1 bis 5.2), die Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente (Sortimentsliste bzw. „Wittinger Liste“, Kapitel 5.5) und auch die bei Standortanfragen anzuwendenden Ansiedlungsleitsätze (Kapitel 5.6).

5.1 Das Zentrenkonzept

Das Zentrenkonzept berücksichtigt für die Überarbeitung der Abgrenzung des Innenstadtzentrums und des Nahversorgungszentrums die Analyseergebnisse, den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen und die übergeordneten Entwicklungsziele.

5.1.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Wittingen

Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum

Das Zentrenkonzept schreibt die räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrums¹⁷ fest. Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich erforderlich.

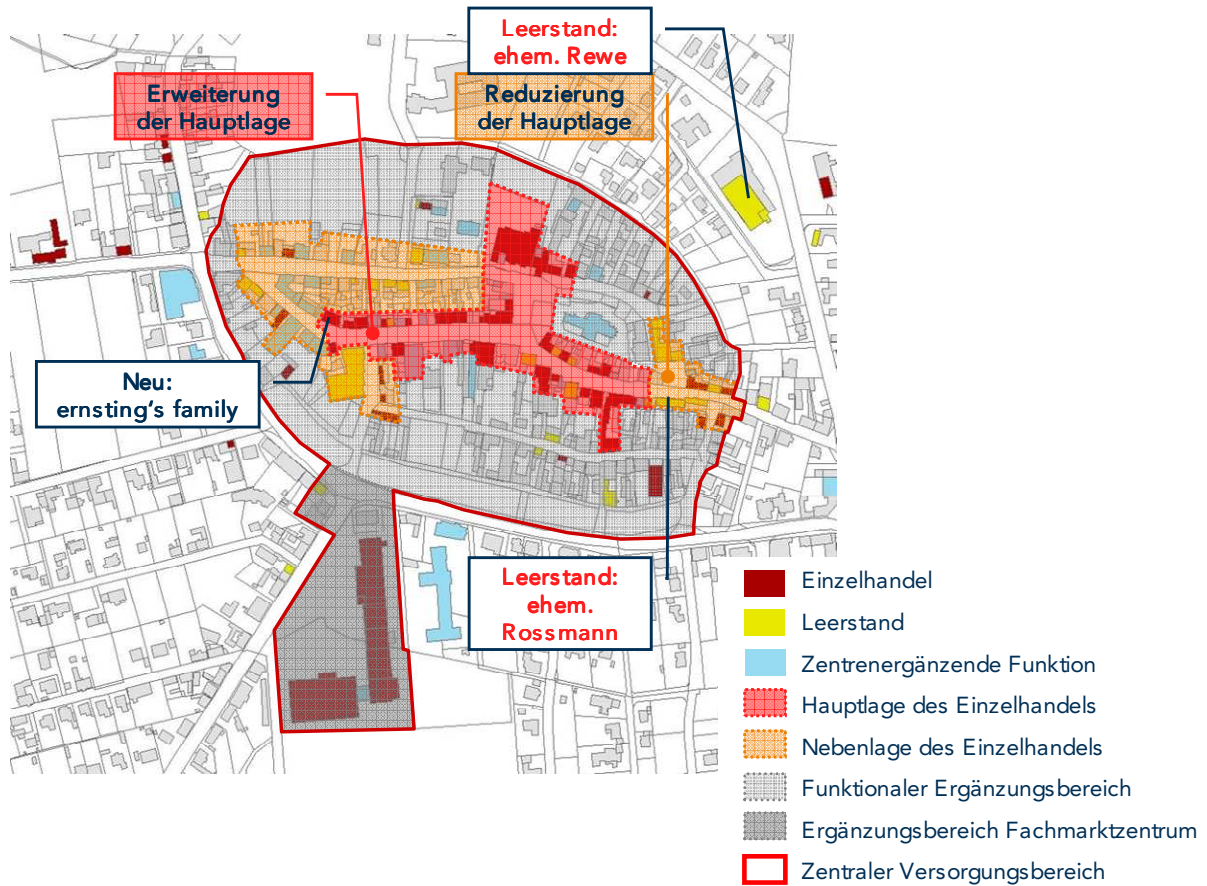
Der zentrale Versorgungsbereich bleibt gemäß der beschlossenen Abgrenzung der Zielperspektive im Rahmen des Einzelhandelsentwicklungskonzepts 2008 bestehen. Diese umfasst im Wesentlichen die Haupt- und Nebenlagen des Einzelhandels im Bereich von Lange Straße, Am Markt, Junkerstraße, Fulau und Neue Straße. Der sich um Haupt- und Nebenlage anschließende funktionale Ergänzungsbereich bleibt ebenfalls auch zukünftig im zentralen Versorgungsbereich enthalten. Das in der Festlegung 2008 noch als Potenzialfläche Fachmarktzentrum ausgewiesene Areal südlich der Innenstadt ist zukünftig als Ergänzungsbereich Fachmarktzentrum fester Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs.

Auf Grund der inneren strukturellen Veränderungen in der Innenstadt (vgl. Abbildung 6 u. a. Leerstand des ehem. Rossmann, Neuansiedlung Ernsting's family) hat es eine Verschiebung von Einzelhandelsbesatz und -dichte gegeben. Die Hauptlage hat sich im westlichen

¹⁷ Zur funktionalen Bedeutung des Innenstadtzentrums für die Stadt Wittingen: vgl. Einzelhandelsentwicklungskonzept 2008, Kap. 4.1.2.

Bereich entlang der Langen Straße erweitert, während der Bereich am Gänsemarkt nicht mehr zur Hauptlage gezählt werden kann (vgl. Abbildung 6)

Abbildung 6: Räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)



Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 08/ 2011; Kartengrundlage Stadt Wittlingen.

Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum

Für die Weiterentwicklung des Innenstadtzentrums sollten in erster Linie Entwicklungsimpulse für die gewachsenen Geschäftslagen vorgesehen werden. Ein weiterer Ausbau von ergänzenden zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten am Fachmarktzentrum Knesebecker Straße sollte zugunsten einer in den gewachsenen Lagen konzentrierten Einzelhandelsentwicklung vermieden werden.

Aufgrund der Dimensionierung des Einzelhandels mit einem vielfältigen Warenangebot am Fachmarktzentrum Knesebecker Straße werden Entwicklungsmöglichkeiten im gewachsenen Innenstadtzentrum aktuell erschwert (z. B. Nachnutzung von Leerständen). Gewisse Synergieeffekte können jedoch dennoch erzeugt werden, wenn die fußläufige Anbindung und das städtebaulich-funktionale Zusammenwirken beider Standortbereiche ausgebaut wird.

Des Weiteren gelten für die Weiterentwicklung des Innenstadtzentrums die Erhaltungs- und Entwicklungsziele sowie die Empfehlungen, die im Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Wittingen 2008 festgelegt wurden, auch weiterhin.¹⁸

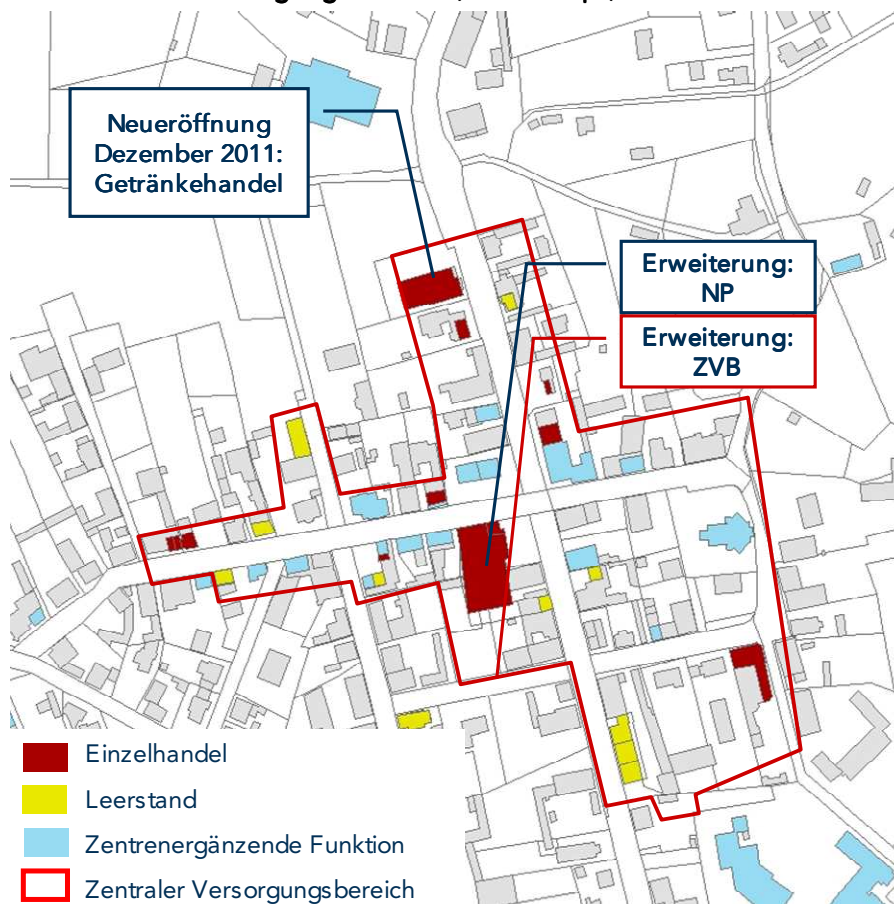
5.1.2 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Knesebeck

Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrums Knesebeck

Der zentrale Versorgungsbereich bleibt in den meisten Bereichen gemäß der beschlossenen Abgrenzung im Rahmen des Einzelhandelsentwicklungskonzepts 2008 bestehen. Diese umfasst im Wesentlichen den Einzelhandelsbesatz entlang von Marktstraße, Wittinger Straße und Lindenstraße. Südlich des Lebensmittel-Discounters NP, der inzwischen seine Verkaufsfläche und den Parkraum vergrößert hat, wird der zentrale Versorgungsbereich um eben diese Bereiche erweitert (vgl. Abbildung 7).

¹⁸ Vgl. Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Wittingen 2008, Kap. 4.1.2.

Abbildung 7: Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Knesebeck als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/ 2011; Kartengrundlage Stadt Wittingen.

Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrums Knesebeck

Für die Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums Knesebeck sollten die Erhaltungs- und Entwicklungsziele sowie die Empfehlungen, die im Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Wittingen 2008 festgelegt wurden, weitestgehend bestehen bleiben.¹⁹ Die im Juni 2012 durchgeführte vertiefende Analyse der Entwicklungsmöglichkeiten der Nahversorgung im Ortsteil Knesebeck²⁰ hat ergänzend dazu folgende weitere Ergebnisse hervorgebracht, die für die zukünftige Entwicklung des Nahversorgungszentrums Knesebeck berücksichtigt werden sollen:

¹⁹ Vgl. Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Wittingen 2008, Kap. 4.1.3.

²⁰ Vgl. Stadt + Handel (2012): Vertiefende Analyse der Entwicklungsmöglichkeiten der Nahversorgung im Ortsteil Knesebeck. Dortmund, 21.06.2012, Seite 3 - 5

- Eine Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters auf maximal 1.200 m² Gesamtverkaufsfläche, bzw. auch als Vollsortimenter bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 1.500 m², ist grundsätzlich als rechnerisch tragfähig einzuordnen und steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelsentwicklungskonzepts der Stadt Wittingen²¹.
- Die Ansiedlung eines zusätzlichen Vollsortimenters zum bestehenden Lebensmittel-discounter ist in Knesebeck nicht zu empfehlen, da eine solche Betriebsansiedlung über die reine Nahversorgungsfunktion hinaus gehen würde und Kaufkraft aus weiteren Ortsteilen abschöpfen dürfte. Eine solche Entwicklung entspricht somit nicht den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelsentwicklungskonzepts der Stadt Wittingen.

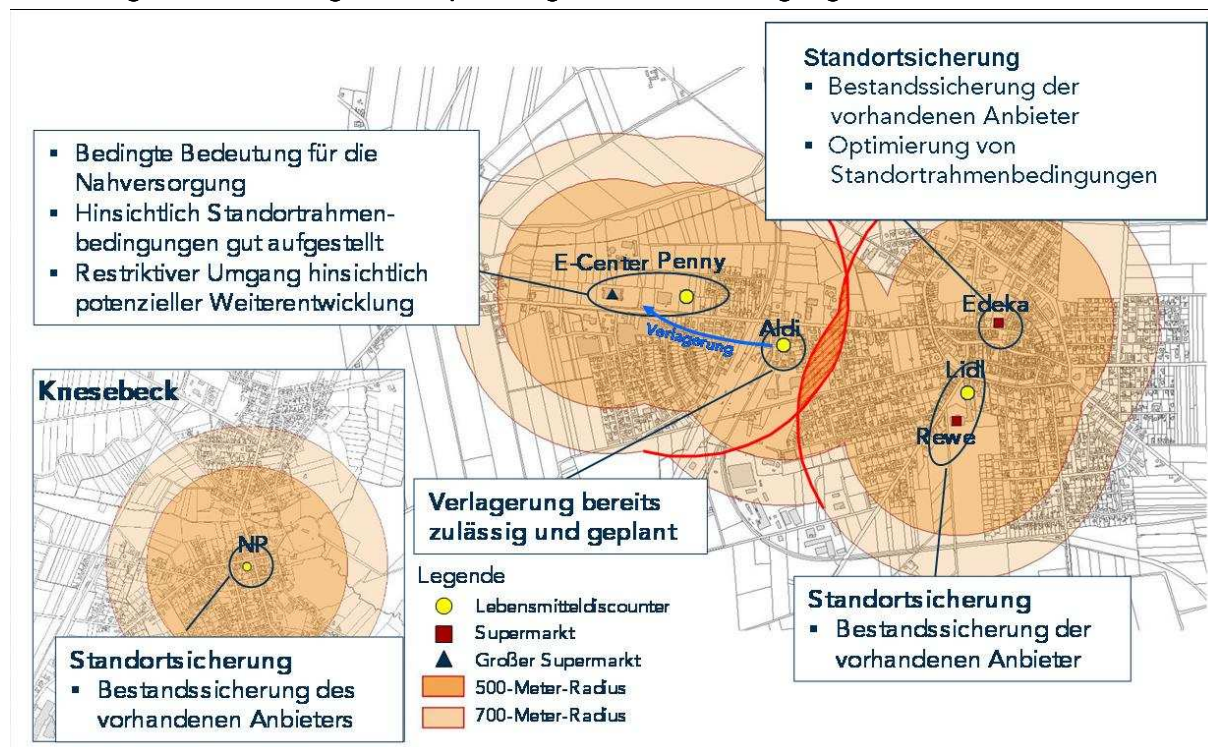
²¹ Es ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass wenngleich eine Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters ganz überwiegend der Verbesserung der Nahversorgung in Knesebeck dient, städtebauliche Auswirkungen (ggf. auch in Nachbarkommunen) oder raumordnerische Auswirkungen nicht per se auszuschließen sind. Ein solches Vorhaben würde die Großflächigkeitsschwelle (800 m² VKF/ 1.200 m² BGF) überschreiten, demnach ist bei einem konkreten Vorhaben gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO eine raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeitsanalyse zu erstellen.

5.2 Das Nahversorgungskonzept

Die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur wird in Kapitel 3.5 analysiert. Vor diesem Hintergrund werden im folgenden Kapitel ergänzend zum vorliegenden Einzelhandelsentwicklungskonzept²² Empfehlungen zur Stabilisierung und Verbesserung der Nahversorgung in Wittingen ausgesprochen.

Empfehlungen zur Nahversorgung

Abbildung 8: Bewertung und Empfehlungen zur Nahversorgung



Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 08/ 2011; Kartengrundlage Stadt Wittingen.

Die bestehenden Standorte der Lebensmitteldiscounter und -supermärkte in Wittingen und Knesebeck sollten im Bestand gesichert werden²³. Für den Supermarkt im Innenstadtzentrum ist die Standortsicherung ggf. durch eine Verkaufsflächenerweiterungen zu ermöglichen. Ebenfalls sollten für eine langfristige Standortsicherung die Standortrahmenbedingungen (z. B. Andienung, Parkplatzangebot) optimiert werden.

²² Vgl. Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Wittingen 2008, Kap. 4.2.

²³ Gemäß der von Stadt + Handel im Juni 2012 durchgeführten ‚Vertiefenden Analyse der Entwicklungsmöglichkeiten der Nahversorgung in Knesebeck‘ ist eine Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes in Knesebeck auf max. 1.200 m² als Lebensmitteldiscounter und max. 1.500 m² als Vollsortimenter als grundsätzlich konzeptkonform einzuordnen, jedoch im Rahmen einer raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse im konkreten Einzelfall erneut zu überprüfen.

Für den Aldi am Standort Bahnhofstraße ist eine Betriebsverlagerung an den Sonderstandort Celler Straße zulässig und bereits geplant. Städtebauliche Folgen sind nicht zu erwarten, da die räumliche Nahversorgung nur unwesentlich beeinträchtigt wird.²⁴

Die Betriebe am Sonderstandort Celler Straße haben nur eine bedingte Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung, sind jedoch hinsichtlich der Standortrahmenbedingungen zeitgemäß aufgestellt. Zukünftig sollte jedoch restriktiv mit der Weiterentwicklung von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel am Sonderstandort Celler Straße umgegangen werden.

Empfehlungen kleinteiliger nahversorgungsrelevanter Einzelhandel

Kleinteiliger, nahversorgungsrelevanter²⁵ Einzelhandel kann in den zentralen Versorgungsbereichen Innenstadtzentrum und Nahversorgungszentrum Knesebeck unbegrenzt angesiedelt werden. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierter Lage sollte die Größenstruktur des jeweiligen Vorhabens sich situativ als Richtschnur am Bestand in Wittingen orientieren. Die nachfolgende Tabelle zeigt dazu relevante Betriebsformen/ Anbieter mit den entsprechenden Bestandsgrößenordnungen auf.

²⁴ Die stadtplanerischen Auswirkungen auf den Standort Bahnhofstraße werden in Kapitel 5.3 dargestellt.

²⁵ Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel: vgl. Kap. 5.5 sowie Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Wittingen 2008, Kap. 4.4.

Tabelle 9: Orientierungsgrößen für kleinteiligen nahversorgungsrelevanten Einzelhandel

	Bestand
Bäcker	100 % der Betriebe: <50 m ² VKF
Metzger/ Fleischer	100 % der Betriebe: <50 m ² VKF
SB-Markt	100 % der Betriebe: <50 m ² VKF
Hofladen	100 % der Betriebe: <50 m ² VKF
Kiosk	100 % der Betriebe: <50 m ² VKF
Tankstellenshops	50 % der Betriebe: <50 m ² VKF, 50 %: 50-100 m ² VKF
Apotheken	100 % der Betriebe: <50 m ² VKF
Blumen	20 % der Betriebe: <50 m ² VKF, 60 %: 50-100 m ² VKF, 20 %: 100-200 m ² VKF

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/ 2011.

Durch ein kleinteiliges nahversorgungsrelevantes Vorhaben sollten max. 35 % der im fußläufigen Einzugsbereich (rd. 500 - 700 m) zur Verfügung stehenden Kaufkraft abgeschöpft werden. Es gilt die Vermutung, dass darüber hinausgehende Anteile in der Regel über eine Nahversorgungsfunktion hinaus gehen. Vorhaben, die diesen Empfehlungen widersprechen, sollten im Rahmen der Bauleitplanung zukünftig konsequent ausgeschlossen werden.

Fazit zur Nahversorgung

Die Nahversorgung in Wittingen soll zukünftig durch Standorte im Innenstadtzentrum, Nahversorgungszentrum Knesebeck sowie bezogen auf den Bestand auch am Sonderstandort Celler Straße zur Verfügung gestellt werden. Die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung kann dadurch gewährleistet werden (vgl. Abbildung 8). Die folgende Abbildung veranschaulicht die Empfehlungen zur Nahversorgung zusammenfassend.

Abbildung 9: Zusammenfassung der Nahversorgungsempfehlungen



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/ 2011; Kartengrundlage Stadt Wittingen.

5.3 Empfehlungen zum Standort Bahnhofstraße

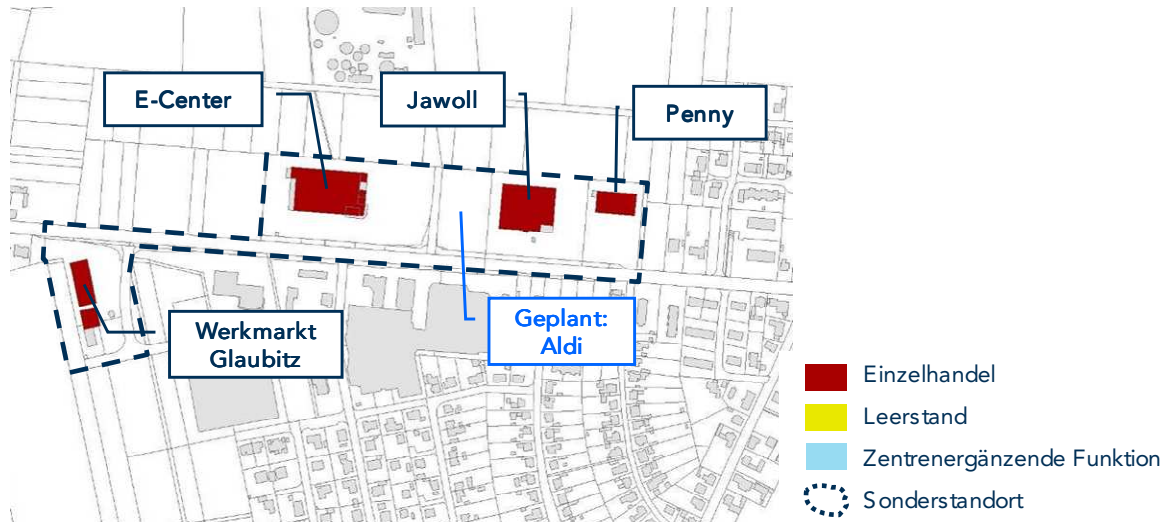
Am Standort Bahnhofstraße (ehem. Nahversorgungsstandorte Aldi/ Kik und Lidl/ Takko) ist aufgrund der Veränderungen im Bestand (vgl. Kap. 3.4) ein aktiver Standortumbau notwendig. Eine vollständige Nachnutzung des Standorts durch Einzelhandel erscheint fraglich.

Zukünftig soll am Standort Bahnhofstraße kein Einzelhandel mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten angesiedelt werden. Hier ist ein restriktiver Umgang im Rahmen der bauleitplanerischen und baugenehmigungsrechtlichen Möglichkeiten empfehlenswert.

5.4 Empfehlungen zum Sonderstandort Celler Straße

Die Abgrenzung des Sonderstandorts Celler Straße Gewerbegebiet Süd wird räumlich konkretisiert (vgl. nachfolgende Abbildung). Die Funktion des Sonderstandorts Celler Straße im Standortgefüge der Stadt Wittingen bleibt grundsätzlich wie im Einzelhandelsentwicklungskonzept 2008 beschlossen bestehen.²⁶

Abbildung 10: Räumliche Festlegung des Sonderstandorts Celler Straße (Zielkonzept)



Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 08/ 2011; Kartengrundlage Stadt Wittingen.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Planung der zulässigen Verlagerung des Aldi an den Sonderstandort Celler Straße ist jedoch ergänzend darauf hinzuweisen, dass die Verkaufsflächenausstattung von nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten zukünftig nicht weiter ausgebaut werden sollte. Dennoch übernimmt der Sonderstandort zukünftig eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die westlichen Siedlungsbereiche (vgl. Kap. 5.2).

5.5 Die Sortimentsliste für Wittingen

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

²⁶ Vgl. Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Wittingen 2007, Kap. 4.3.

zepts entspricht.²⁷ Gegenüber der im Jahr 2008 empfohlenen Sortimentsliste ergeben sich Änderungen. Die Sortimente Drogerie/ Kosmetik/ Parfümerie und zoologischer Bedarf und lebende Tiere werden als zentrenrelevante Sortimente aufgenommen. Bisher waren beide Sortimente in der Wittinger Sortimentsliste als zentren- und nahversorgungsrelevant eingestuft. Aus der empfohlenen Zentrenrelevanz ergibt sich eine auf die zentralen Versorgungsbereiche Innenstadtzentrum und Nahversorgungszentrum Knesebeck orientierte Entwicklungsperspektive für die Sortimente Drogerie/ Kosmetik/ Parfümerie und zoologischer Bedarf und lebende Tiere.

Tabelle 10: „Wittinger Liste“ (einfache Darstellung)²⁸

Zentrenrelevante Sortimente		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Augenoptik ▪ Bekleidung (ohne Sportbekleidung) ▪ Bücher ▪ Computer ▪ Drogerie/ Kosmetik/ Parfümerie ▪ Elektrohaushaltsgeräte ▪ Fahrräder u. Zubehör ▪ Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör ▪ Glas/Porzellan/Keramik ▪ Haus-/Bett-/Tischwäsche ▪ Hausrat 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Heimtextilien/ Gardinen ▪ Kinderwagen ▪ Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche ▪ Medizinische und orthopädische Geräte ▪ Musikinstrumente und Musikalien ▪ Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf ▪ Schuhe/Lederwaren ▪ Spielwaren 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und Angelbedarf) ▪ Telekommunikation ▪ Teppiche (ohne Teppichböden) ▪ Uhren/ Schmuck ▪ Unterhaltungselektronik ▪ Waffen/Jagdbedarf/Angeln ▪ Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderahmen/ Kunstgegenstände ▪ Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Blumen ▪ Nahrungs- und Genussmittel 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pharmazeutische Artikel (Apotheke) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zeitungen/ Zeitschriften
Nicht zentrenrelevante Sortimente		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baumarktsortiment i. e. S. ▪ Bettwaren ▪ Gartenartikel (ohne Gartenmöbel) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ KfZ-Zubehör ▪ Leuchten/ Lampen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Möbel ▪ Pflanzen/ Samen

Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/ 2011.

²⁷ Zu den rechtlichen Anforderungen und der methodischen Herleitung der Sortimentsliste: vgl. Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Wittingen 2008, Kap. 4.4.

²⁸ Zur Detaildarstellung: vgl. Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Wittingen 2008, Tabelle 26.

Tabelle 11: Einstufung der Sortimente Drogerie/ Kosmetik/ Parfümerie und zoologischer Bedarf und lebende Tiere in die Systematik der Sortimentsliste für die Stadt Wittingen („Wittinger Liste“)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ²⁹	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente (Auszug)		
Drogerie/ Kosmetik/ Parfümerie	52.33 aus 52.49.9	<i>Einzelhandel mit Parfümeriewaren und Körperpflegemitteln Sonstiger Facheinzelhandel, anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Waschmitteln für Wäsche, Putz- und Reinigungsmitteln, Bürstenwaren und Kerzen)</i>
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	52.49.2	<i>Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren</i>

Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/ 2011.

5.6 Ansiedlungsleitsätze

Die Ansiedlungsleitsätze konkretisieren die übergeordneten Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung für alle Arten des Einzelhandels und für alle denkbaren Standortkategorien in Wittingen und ermöglichen somit eine Steuerung der städtebaulich bestmöglichen Einzelhandelsentwicklung in der Zukunft.³⁰

Auf Grund der aktuellen Rahmenbedingungen werden im Folgenden die konkretisierenden Ergänzungen der Ansiedlungsleitsätze I und III dargestellt. Der Regelungsinhalt des Ansiedlungsleitsatzes I, der im Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Wittingen 2008 festgelegt wurde, bleibt unberührt. Der Regelungsinhalt des Ansiedlungsleitsatzes III, wird inhaltlich angepasst und konkretisiert.

Leitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment zukünftig nur im Innenstadtzentrum

Ergänzung: Im Ergänzungsbereich Fachmarktzentrum Knesebecker Straße des Innenstadtzentrums sollte keine zusätzliche Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel im Hauptsortiment gemäß der Empfehlungen dieser Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Wittingen erfolgen, um die Strukturen in der gewachsenen Innenstadt nicht zu gefährden.

²⁹ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008

³⁰ Zur Einordnung und Begründung der Ansiedlungsleitsätze: vgl. Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Wittingen 2008, Kapitel 4.5.

Leitsatz III: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel primär im Innenstadtzentrum und im Nahversorgungszentrum Knesebeck; in sonstigen integrierten Lagen zur Gebietsversorgung.

Die Absätze 3 und 4 der Erläuterungen zum Ansiedlungsleitsatz III im Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Wittingen aus dem Jahr 2008 werden im Rahmen der Fortschreibung des Konzepts an die aktuellen Rahmenbedingungen folgendermaßen angepasst und konkretisiert:

In den übrigen Wohnsiedlungsgebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (sonstige integrierte Standorte) kann ein kleinteiliges Nahversorgungsangebot ausschließlich für die (engere) Gebietsversorgung zugelassen werden. Die wohnortnahe Versorgung soll gemäß der übergeordneten Entwicklungsziele (vgl. Kap. 4.2) gestärkt werden, ohne dabei die zentralen Versorgungsbereiche zu schädigen oder in ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu beeinträchtigen. Die Verkaufsflächenobergrenzen für Betriebe in integrierter Lage sollten sich an den Wittinger Bestandsstrukturen orientieren. Es sind die Zielstellungen des Nahversorgungskonzepts zu berücksichtigen.

Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel in nicht integrierten Lagen ist auszuschließen (Ausnahme Ansiedlungsleitsatz V: Ausnahmsweise zulässig: Verkaufsstellen von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie produzierenden oder weiterverarbeitenden Betrieben). Der Sonderstandort Celler Straße sollte jedoch bestandsorientiert eine Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung übernehmen.

6 Schlusswort

Die Stadt Wittingen verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur über eine gute Ausgangsbasis für eine Stärkung der vorhandenen Standorte. Während dieser Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung – Entwicklungsziele erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der bestehenden Standorte abzuleiten.

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

Auf Grund der hohen Dynamik im Einzelhandel ist mittelfristig ein Bedarf zur Fortschreibung der einzelhandelsbezogenen Grundlagenermittlung und Zielerarbeitung für ein zu aktualisierendes Einzelhandelsentwicklungskonzept – inkl. einer flächendeckenden Vollerhebung des Einzelhandels – zu erkennen. Insbesondere die konzeptionellen Bausteine des Konzeptes bedürfen einer Erfolgskontrolle und ggf. einer weiteren Fortschreibung. Ob ein solcher Bedarf zur Fortschreibung erkennbar ist, sollte erfahrungsgemäß alle fünf Jahre bewertet werden. Zudem sollte auch bei erheblichen Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung geprüft werden, inwieweit eine Fortschreibung des Konzeptes erfolgen sollte.

Literatur- und Quellenverzeichnis

Literatur und Handelsfachdaten

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

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

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

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

Beckmann, Ralf / Böcker, Mone / Lindemann, Maik / Nyhues, Jens (2007): Leitfaden Nahversorgung als Basis der Zentrenbildung. Aktuelle Modelle, Strategien und Konzepte gegen wegbrechende Handels- und Dienstleistungsnutzungen. Berlin

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

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

EHI Retail Institute (2007): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Ausgabe 2007/2008. Köln

EHI Retail Institute (2008): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des internationalen Handels. Schwerpunkt Deutschland, Österreich, Schweiz Ausgabe 2008/2009. Köln

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

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

IBH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2011): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2011. Köln

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

Immobilien Zeitung (2008): Ausgabe 19/2008. Wiesbaden

Lebensmittelzeitung (2007): Ausgabe Nr. 13 Ohne Ort.

Stadt + Handel und Stadt Wittingen (2008): Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Wittingen. Dortmund.

Stadt + Handel (2012): Vertiefende Analyse der Entwicklungsmöglichkeiten der Nahversorgung im Ortsteil Knesebeck. Dortmund, 21.06.2012

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

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

Sonstige Quellen

Website Bertelsmann Stiftung: Wegweiser Kommune, abgerufen 30.09.2011:
www.wegweiser-kommune.de

Website HDE, abgerufen 15.04.2010: www.einzelhandel.de

Website Niedersächsisches Landesamt für Statistik: Kleinräumige Bevölkerungsvorausbe-
rechnung für die Jahre 2014 und 2019, abgerufen am 30.09.2011:
www.nls.niedersachsen.de

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Vergleich des Verkaufsflächenbestands nach Warengruppen 2008 und 2011 _____	5
Abbildung 2:	Standort Bahnhofstraße _____	15
Abbildung 4:	Die Nahversorgungsstruktur im Überblick _____	17
Abbildung 5:	Zentralitäten nach Warengruppen und die Ziel-Zentralität _____	19
Abbildung 7:	Übergeordnete Entwicklungsziele der Einzelhandelsentwicklung in Wittingen _____	22
Abbildung 5:	Räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept) _____	24
Abbildung 6:	Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Knesebeck als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept) _____	25
Abbildung 8:	Bewertung und Empfehlungen zur Nahversorgung _____	28
Abbildung 9:	Zusammenfassung der Nahversorgungsempfehlungen _____	31
Abbildung 9:	Räumliche Festlegung des Sonderstandorts Celler Straße (Zielkonzept) _____	32

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Einzelhandelsbestand in Wittingen _____	3
Tabelle 2:	Vergleich des Betriebs- und Verkaufsflächenbestands nach Lagebereichen 2008 und 2011 _____	4
Tabelle 3:	Relevante Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Wittingen inkl. Veränderung zu 2008 _____	7
Tabelle 4:	Entwicklung des Innenstadtzentrums 2008 bis 2011 _____	10
Tabelle 5:	Sortimentspezifische Verkaufsflächenentwicklung im Innenstadtzentrum 2008 und 2011 _____	11
Tabelle 6:	Zielerfüllung einer städtebaulich-funktionalen Anbindung Fachmarktzentrum Knesebecker Straße _____	13
Tabelle 5:	Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Wittingen gesamt _____	16
Tabelle 6:	Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Wittingen _____	20
Tabelle 9:	Orientierungsgrößen für kleinteiligen nahversorgungsrelevanten Einzelhandel _____	30
Tabelle 7:	„Wittinger Liste“ (einfache Darstellung) _____	33

Tabelle 9:	Einstufung der Sortimente Drogerie/ Kosmetik/ Parfümerie und zoologischer Bedarf und lebende Tiere in die Systematik der Sortimentsliste für die Stadt Wittingen („Wittinger Liste“)	34
------------	--	----