



Einzelhandels- entwicklungskonzept der Stadt Ronnenberg

Erstellt von:



Köln • Leipzig • Lübeck • München • Stuttgart • Ried (A)



Stadt Ronnenberg
Team Räumliche Entwicklung und Städtebau

Stand: Januar 2009

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage und Ziele

- 1.1 Demografische Entwicklung**
- 1.2 Raumordnung**
- 1.3 Städtebau**
- 1.4 Wirtschaftsförderung**

2. Auszug aus dem Regionalen Einzelhandelskonzept für die Region Hannover

- 2.1 Leitlinien für die Einzelhandelsentwicklung in der Region Hannover**
- 2.2 Bewertungskriterien für Planvorhaben in der Region Hannover**
- 2.3 Der Einzelhandelsstandort Ronnenberg**

3. Die Standorte im Stadtteil Empelde

- 3.1 Einzelhandelsstandort Empelde**
 - 3.1.1 Marktgebiet Empelde**
 - 3.1.2 Kaufkraftsituation**
 - 3.1.3 Nachfragesituation in Empelde und im Marktgebiet**
 - 3.1.4 Angebotssituation in Empelde**
 - 3.1.5 Nahversorgungssituation in Empelde**
 - 3.1.6 Bedeutende Einzelhandelsstandorte in Empelde**
 - 3.1.6.1 Versorgungskern Empelde**
 - 3.1.6.2 Versorgungsstandort Ronnenberger Straße**
- 3.2 Einzelhandelskonzept Empelde**
 - 3.2.1 Strategische Ausrichtung**
 - 3.2.2 Branchenkonzept**
 - 3.2.3 Standortkonzept**
 - 3.2.3.1 Entwicklungsfläche 1: Coca-Cola Gelände**
 - 3.2.3.2 Entwicklungsfläche 2: TÜV Gelände**
 - 3.2.3.3 Entwicklungsfläche 3: Ronnenberger Straße**

3.3 Entwicklungskonzept Empelde

4 Die Standorte im Stadtteil Ronnenberg

- 4.1 Grundlagen**
- 4.2 Strategische Ausrichtung**
- 4.3 Branchenkonzept**
- 4.4 Standortkonzept**

5 Die Standorte im Stadtteil Weetzen

- 5.1 Grundlagen**
- 5.2 Strategische Ausrichtung**
- 5.3 Branchenkonzept**
- 5.4 Standortkonzept**

6 Festlegung zentraler Versorgungsbereiche

- 6.1 Grundlage und Wirkung**
 - 6.1.1 Zentrale Versorgungsbereiche
 - 6.1.2 Schädliche Auswirkungen
- 6.2 Zentrale Versorgungsbereiche im Stadtgebiet**
 - 6.2.1 Stadtzentrum Empelde-Mitte
 - 6.2.2 Nebenzentrum im Bereich Ronnenberger Straße
 - 6.2.3 Nahversorgungsbereich Ronnenberg

7. Die differenzierten Betriebstypen

Hinweis

Die Kapitel 2, 3 (außer aktualisierte Aussagen zur Entwicklungsfläche 1) und 7 entstammen vollständig aus dem Einzelhandelskonzept Empelde der cima GmbH vom 08. Oktober 2007.

1. Ausgangslage und Ziele

Die Frage einer sachgerechten Einzelhandelsentwicklung berührt mehrere Betätigungsfelder der kommunalen Daseinsvorsorge. Unter Beachtung der demografischen Entwicklung sind diese

- der raumordnerische Versorgungsauftrag aus der Funktion im Rahmen des Zentrale-Orte-Systems,
- die städtebauliche Komponente hinsichtlich einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen sowie ökologischen Anforderungen in Einklang zu bringen hat und
- der wirtschaftsfördernde Aspekt, der die Stärkung des Wirtschaftsstandortes im Blick haben muss.

Das Einzelhandelskonzept ist somit ein Instrument, das die zuvor genannten Betätigungsfelder über eine strategische Ausrichtung und mit konkreten Maßnahmen in einen sachgerechten Ausgleich bringen soll. Eine Verbindlichkeit wird über einen entsprechenden Ratsbeschluss im Sinne des § 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB sowie durch nachfolgende baurechtliche Entscheidungen hergestellt.

Als Ausgangslage für die zuvor erwähnten Aspekte ist für das Stadtgebiet Ronnenberg Folgendes festzustellen:

1.1 Demografische Entwicklung

Nach der Einwohnerprognose der Region Hannover und Landeshauptstadt Hannover (Schriften zur Stadtentwicklung) werden bis zum Jahr 2020 leichte Bevölkerungszuwächse in Höhe von 2 % prognostiziert. Die folgende Aufstellung zeigt ein deutliches Anwachsen der Altersgruppe „46 – 65“ Jahre sowie „über 65“ Jahre.

<i>Einwohnerzahl/-struktur</i>	<i>2003 23.345</i>	<i>2020 23.757</i>
<i>Altersgruppe in %:</i>	<i>2003</i>	<i>2020</i>
<i>0 – 18 Jahre</i>	<i>20,2</i>	<i>16,5</i>
<i>19 – 30 Jahre</i>	<i>12,3</i>	<i>13,0</i>
<i>31 – 45 Jahre</i>	<i>23,6</i>	<i>17,4</i>
<i>46- 65 Jahre</i>	<i>27,1</i>	<i>30,4</i>
<i>über 65 Jahre</i>	<i>16,6</i>	<i>22,6</i>

Die Haushaltsstruktur präsentiert sich relativ ausgewogen, ohne signifikant hervortretende Merkmale.

Insgesamt lässt die demografische Prognose mittel- bis langfristig eine stabile Einzelhandelsentwicklung erwarten.

1.2 Raumordnung

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2005 (RROP) weist im Rahmen des Zentrale-Orte-Systems die Stadtteile Ronnenberg und Empelde als Grundzentren aus. Aufgrund besonderer Standortpotentiale in der Nachbarschaft zum Oberzentrum Hannover kommen den beiden Stadtteilen Ergänzungsfunktionen im Bereich Wohnen und Gewerbe zu.

Diese Grundzentren haben einen auf dem Gemeindegebiet ausgerichteten Versorgungsauftrag im Bereich der allgemeinen täglichen Grundversorgung. Sie sollen in erster Linie den Bedarf an öffentlichen Einrichtungen und Diensten, Geschäften und Betrieben sowie medizinischer Versorgung für die ortsansässige Bevölkerung bzw. Beschäftigten sicherstellen.

Der Stadtteil Weetzen hat als ländlich strukturierte Siedlung die Ergänzungsfunktion Wohnen und ist im Regionalen Einzelhandelskonzept als herausgehobener Nahversorgungsstandort ausgewiesen.

1.3 Städtebau

Die vom Rat beschlossenen Leitbilder zur Räumlichen Stadtentwicklungsplanung sehen u.a. vor

- Weiterentwicklung der Stadt- bzw. Ortskerne, insbesondere durch Lösung bestehender Nutzungskonflikte bzw. Fehl-/Unternutzungen durch Neuplanung und modifizierte Konzepte.
- Geeignete Nach- und Folgenutzung für ehemalige Industrieflächen.
- Konfliktfreie und angemessene Nutzung von Gewerbe-/Einzelhandelsflächen im Verhältnis zu der Wohnbauentwicklung.

Orientiert an diesen Leitbildern sind vom Rat beschlossene Rahmenpläne für die Stadtteile Empelde, Ronnenberg und Weetzen aufgestellt worden.

Einzelhandelsentwicklungen sollen nach allen drei Rahmenplänen nur in den städtebaulich integrierten Lagen zugelassen werden. Die jeweiligen Bereiche sind aus den beigefügten Auszügen der Rahmenpläne ersichtlich und wurden fast vollständig als Versorgungskerne oder Versorgungsbereiche im Regionalen Einzelhandelskonzept gekennzeichnet. Dementsprechend sind in den vergangenen Jahren die Einzelhandelsentwicklungen konsequent gesteuert und Ansiedlungsbestrebungen außerhalb der in den Rahmenplänen vorgesehenen Räumen abgelehnt worden.

Der im Regionalen Einzelhandelskonzept festgestellte Anteil der zentrenrelevanten Sortimente im Versorgungskern von 44,8 % (Orientierungswert 34%) bestätigt diese Strategie und die verfolgte Zielsetzung einer Stadtkernentwicklung.

Allerdings muss auch festgestellt werden, dass innerhalb der in den Rahmenplänen festgelegten Entwicklungsbereiche Flächen für nachgefragte bzw. marktfähige Einzelhandelskonzepte mittel- bis langfristig überwiegend nicht verfügbar sind. Die stadtkernfördernde Kraft des Einzelhandels kann insofern nur begrenzt genutzt werden.

1.4 Wirtschaftsförderung

Das Interesse der örtlichen Wirtschaftsförderung besteht naturgemäß darin, Arbeitsplätze zu schaffen bzw. zu erhalten sowie Kauf- und somit Finanzkraft zu binden bzw. zurückzugewinnen. Schließlich führt die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben auch zu einer Verbesserung der städtischen Einnahmesituation und damit zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes Ronnenberg.

Aus dem zuvor Gesagten ergibt sich folgende Aufgabenstellung für das Einzelhandelskonzept:

- Beurteilung der aktuellen Einzelhandelssituation. Hier interessieren sowohl quantitative Aspekte als auch qualitative Einschätzungen der Gutachter.
- Aussagen zu den Aufgaben, Zielen und Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels.
- Aussagen zu städtebaulichen und qualitativen Strategien und Maßnahmen zur Entwicklung des Versorgungskerns.
- Ermittlung des zukünftigen Verkaufsflächenbedarfs und fehlender Branchen sowie Betriebstypen.
- Erarbeitung von Handlungsempfehlungen zur Erreichung einer zukunftsfähigen Einzelhandelsstruktur.
- Hinweise zur Ergänzung des Einzelhandelsangebotes, tragfähiger, betriebswirtschaftlich sinnvoller Verkaufsflächen.
- Erarbeitung eines abgestimmten Branchen- und Standortkonzeptes. Ableitung einer Liste der zentrenrelevanten Sortimente
- Empfehlungen zur Optimierung der Nahversorgung.

Ziel:

Vorbereitung einer Entscheidungsgrundlage für die weiteren Anfragen bezüglich Einzelhandelsansiedlungen in Ronnenberg.

2. Auszug aus dem regionalen Einzelhandelskonzept für die Region Hannover

Das regionale Einzelhandelskonzept für die Region Hannover unterscheidet den Analysebericht und das Einzelhandelsentwicklungskonzept. Der Analysebericht (November 2006) liefert für die insgesamt 21 Städte und Gemeinden in der Region Hannover differenzierte Kennzahlen und Daten zur Einzelhandelssituation in den jeweiligen Kommunen sowie ausgewählte Vergleichsdaten und regionalspezifische Rankings. Das Einzelhandelsentwicklungskonzept (Juli 2007) beinhaltet einerseits allgemeine Leitlinien für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung andererseits jedoch auch sehr genaue Abwägungskriterien und Orientierungswerte, die der Regionalplanung als Bewertungs- und Entscheidungsgrundlage für Planvorhaben in der Region dienen.

2.1 Leitlinien für die Einzelhandelsentwicklung in der Region Hannover

Folgende Leitlinien der Einzelhandelsentwicklung in der Region Hannover sind für die Stadt Ronnenberg bzw. das Grundzentrum Empelde von Bedeutung und dienen als Grundlage des Einzelhandelskonzeptes Empelde.

➔ **Sicherung der Versorgungskerne**

Der Wahrung der Funktionsfähigkeit der Versorgungskerne wird eine besondere Bedeutung beigemessen, die durch abgestimmtes Handeln aller Akteure (Träger der Regionalplanung, Träger der Bauleitplanung, Wirtschaftsförderung, etc.) zu sichern ist. Der Erhalt und die Stärkung der definierten und räumlich abgegrenzten Versorgungskerne stellen wichtige Ziele der Einzelhandelsentwicklung dar.

➔ **Sicherung der grundzentralen Versorgungsaufgaben**

Das Ziel ist es, die Versorgungskerne in den grundzentralen Standorten in ihrer Funktion zu stärken und zu sichern.

➔ **Sicherung einer zukunftsfähigen Nahversorgung**

Die Sicherung eines attraktiven Nahversorgungsangebotes stellt eine der zentralen Aufgaben der Kommunalplanung dar, da ihr ein besonderer Stellenwert für die Lebens- und Wohnqualität in den Städten und Gemeinden zukommt. Gleichzeitig sollten die qualitativen Aspekte der Nahversorgung ausreichend Berücksichtigung finden.

➔ **Abbau von Versorgungsdisparitäten**

Die quantitative Optimierung der Nahversorgungssituation (der Nachfrage angepasste Verkaufsflächenausstattung im periodischen Bedarf) ist eine wichtige Leitlinie der Einzelhandelsentwicklung. Das bedeutet, flächendeckend ausgeglichene Versorgungsstrukturen anzustreben und Versorgungsdisparitäten abzubauen.

2.2 Bewertungskriterien für Planvorhaben in der Region Hannover

Die nachfolgend aufgeführten Kriterien und Orientierungswerte dienen als Argumentations- und Entscheidungshilfe für potenzielle Einzelhandelsentwicklungen in der Stadt Ronnenberg (Stadtteil Empelde).

➔ **Standorteignung und Standortqualität**

Über die Standorteignung eines Planvorhabens entscheidet die Lage im Stadtgebiet. Einzelhandelsansiedlungen sollten funktional und städtebaulich in bestehende Handelslagen integriert werden, dabei genießt der Versorgungskern grundsätzlich Entwicklungspriorität. Insbesondere für zentrenrelevante Sortimente gilt, dass diese vorrangig innerhalb des Versorgungskerns angesiedelt werden sollten. Auch die Entwicklung von großflächigem Nahversorgungseinzelhandel sollte in erster Linie in den Versorgungskernen realisiert werden. Die Ansiedlung von Nahversorgungseinzelhandel sollte zudem vorzugsweise dort realisiert werden, wo Versorgungsdefizite vorliegen und eine Nahversorgungsfunktion für umliegende Wohnbereiche identifiziert werden kann.

➔ **Anteil der zentrenrelevanten Sortimente im Versorgungskern als Orientierungswert**

➔ Orientierungswert: 34 %

Um den Versorgungskern nachhaltig zu sichern und zu stärken, sollte bei der Bewertung von Planvorhaben (Neuansiedlung bzw. Erweiterung) der durchschnittliche Anteil der zentrenrelevanten Sortimente im Versorgungskern als Orientierungswert verwendet werden. Ziel ist der Erhalt der innerstädtischen Zentren- und Versorgungsstrukturen (Frequenzbündelung in den Versorgungskernen). Als Orientierungswert wurde für die Grundzentren in der Region Hannover ein Anteil der zentrenrelevanten Sortimente im Versorgungskern von 34 % ermittelt. Grundsätzlich gilt, dass ein höherer Anteil der zentrenrelevanten Sortimente im Versorgungskern (50 % als Zielwert) wünschenswert ist.

➔ **Discounterquote an der Nahversorgung insgesamt als Orientierungswert**

➔ Empfehlung max. Discounterquote: 40 %

Die qualitative Nahversorgungssituation ist erst dann als gut zu bewerten, wenn ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Lebensmitteldiscountern und Lebensmittelvollsortimentern besteht. Für die Darstellung der Nahversorgungsqualität bietet sich die Discounterquote an. Heute liegt der durchschnittliche Anteil der Lebensmittel-discounter bei 40 % in den Grundzentren der Region Hannover. Im Rahmen der Bewertung von Ansiedlungsvorhaben empfehlen wir einen Anteil der Lebensmittel-discounter von 40 % nicht zu überschreiten, um keine Einschränkung der Nahversorgungsqualität hervorzurufen.

➔ **Verkaufsflächendichte (in qm je Einwohner) im periodischen Bedarf**

➔ Orientierungswert: 0,5 qm Verkaufsfläche je Einwohner

Die quantitative Optimierung der Nahversorgungssituation (eine der Nachfrage angepasste Verkaufsflächenausstattung im periodischen Bedarf) ist mit dem Ziel verbunden, flächendeckend ausgeglichene Versorgungsstrukturen anzustreben und Versorgungsdisparitäten abzubauen. Eine ausreichende grundzentrale Versorgungsaufgabe wird in der Region Hannover ab einer Handelszentralität von 90 % im periodischen Bedarf angenommen.

Vor diesem Hintergrund konnte festgestellt werden, dass erst ab einer Verkaufsflächendichte von 0,5 qm je Einwohner im periodischen Bedarf eine gesicherte Grundversorgung zu erwarten ist und bis zu diesem Wert faktisch keine Kaufkraftüberschüsse angenommen werden können. Somit eignet sich eine Verkaufsflächendichte von 0,5 qm je Einwohner als Orientierungswert für die Grundzentren bei der Bewertung von Planvorhaben im periodischen Bedarf.

2.3 Der Einzelhandelsstandort Ronnenberg

Das Grundzentrum Stadt Ronnenberg grenzt mit dem Stadtteil Empelde direkt an das südliche Stadtgebiet von Hannover an. Empelde ist Verwaltungssitz der Stadt Ronnenberg und gleichzeitig der bedeutendste Einzelhandelsstandort. Insgesamt sind 101 Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet ansässig mit einer Gesamtverkaufsfläche von 29.620 qm. Der erzielte Umsatz liegt bei insgesamt 93,4 Mio. €. Setzt man den erzielten Umsatz im Einzelhandel mit dem einzelhandelsrelevanten Nachfragepotenzial der Einwohner ins Verhältnis, ergibt sich eine Einzelhandelszentralität von 71,8 % für die Stadt Ronnenberg.

Nur 46 % des vorhandenen Nachfragepotenzials kann in Ronnenberg gebunden werden. U.a. die unmittelbare Nähe zum Oberzentrum Hannover und die optimale Anbindung mittels ÖPNV begründen dies.

Die Stadtteile Empelde und Ronnenberg haben beide die raumordnerische Funktion eines Grundzentrums innerhalb des Ronnenberger Stadtgebietes.

Stadtteil Empelde:

Im Stadtteil Empelde wurden insgesamt 44 Einzelhandelsbetriebe erfasst. Die Verkaufsfläche erreicht knapp 24.000 qm und somit 80 % der Gesamtverkaufsfläche der Stadt Ronnenberg. Einschränkend muss hier angeführt werden, dass rd. 12.000 qm Verkaufsfläche durch den Hagebaumarkt dargestellt werden.

Der traditionelle Stadtkern von Empelde liegt im Bereich der Nenndorfer Straße und Berliner Straße, hier sind verschiedene Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe ansässig. Der Vollsortimenter Rewe (Verbrauchermarkt) und der Lebensmitteldiscounter Penny sowie eine Reihe weiterer ergänzender Einzelhandelsbetriebe (Schlecker, Kiosk, Schreibwarengeschäfte, etc.) sind an der Berliner Straße adressiert.

Im Verlauf der Ronnenberger Straße ist ein Nahversorgungszentrum (Extra, Aldi, Rossmann, Reno Schuhfachmarkt, Apotheke, etc.) vorhanden.

Stadtteil Ronnenberg:

Die Einzelhandelsbetriebe im Stadtteil Ronnenberg erreichen eine Gesamtverkaufsfläche von nur 3.670 qm. Der Supermarkt Edeka sowie der Lebensmitteldiscounter Plus können die Nahversorgung der Einwohner sicherstellen. Angrenzend an den Plus-Lebensmitteldiscounter (Normannische Straße) ist das Marktzentrum mit weiteren ergänzenden Einzelhandelsbetrieben (u.a. Drogeriefachmarkt, Bekleidung, Schreibwaren, Blumen) vorhanden. Die Straße Hagacker/ Hagentor ist die Versorgungssachse im Ortskern mit einer Reihe von kleinteiligen Facheinzelhändlern und einzelhandelsnahen Dienstleistungsbetrieben.

Abb. 1: Datenübersicht Stadt Ronnenberg

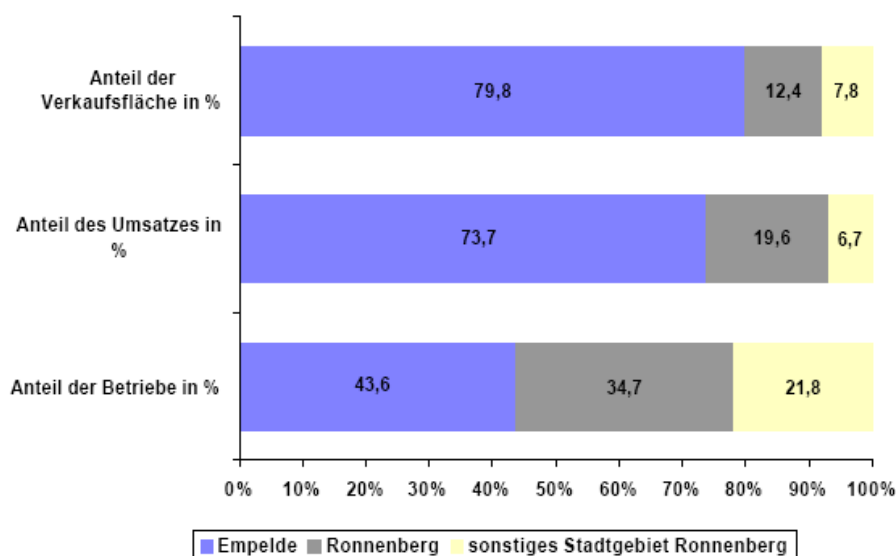
Stadt Ronnenberg	
Verkaufsfläche in qm	29.620
Umsatz in Mio. €	93,4
Flächenproduktivität in € / qm	3.154
Nachfragepotenzial in Mio. €	130,0
Zentralität in %	71,8
Zentralität periodisch in %	67,2
Zentralität aperiodisch in %	77,4
Einwohner am 31.12.2006	23.249
Verkaufsfläche je Einwohner in qm	1,27
im periodischen Bedarf	0,38
im aperiodischen Bedarf	0,90
Umsatz je Einwohner in €	4.019
Anzahl Betriebe	101
Anzahl Leerstände *	12
Verhältnis Voll-Leer in %	11,9
einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer 2007 in %	105,6

Quelle: CIMA GmbH 2007

Bearbeitung: CIMA GmbH 2007

* Anmerkung: Nach Umfrageergebnissen des HDE 2005 liegt die durchschnittliche Leerstandsquote im Einzelhandel bei 10,3 % (Innenstadt 9,1 %)

Abb. 2: Verkaufsflächenanteil der bedeutenden Stadtteile in %



Quelle: CIMA GmbH 2007

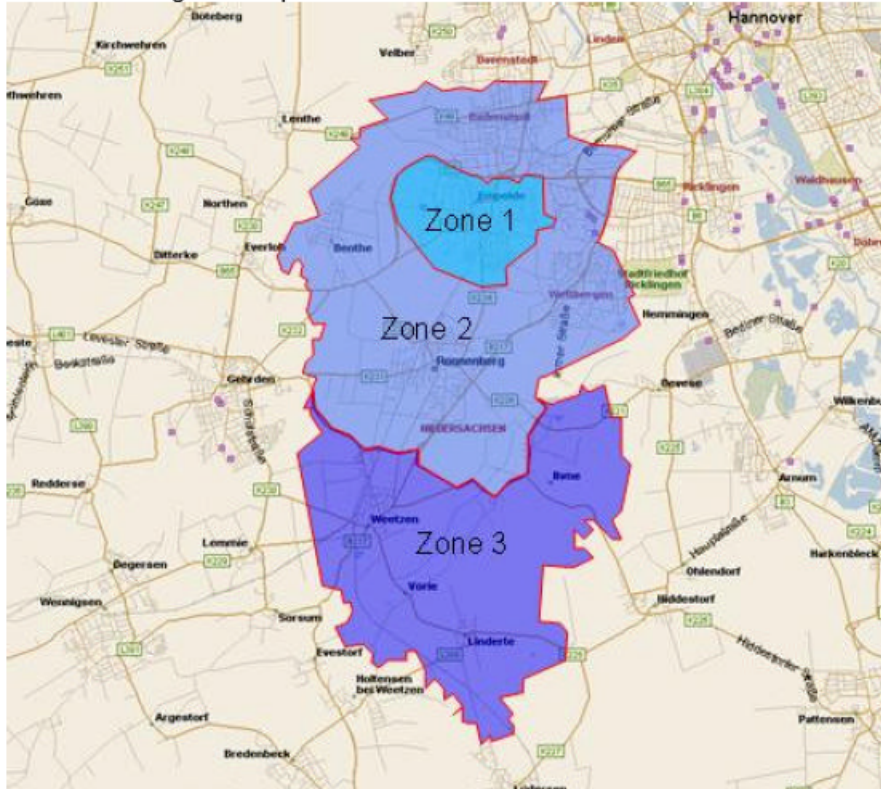
Bearbeitung: CIMA GmbH 2007

3. Die Standorte im Stadtteil Empelde

3.1 Einzelhandelsstandort Empelde

3.1.1 Marktgebiet Empelde

Abb. 3: Marktgebiet Empelde



Quelle: CIMA GmbH 2007
Bearbeitung: CIMA GmbH 2007

Das Marktgebiet wird auf Basis der Kaufkraftströme berechnet und festgelegt. Qualitative und quantitative Flächenausstattungen der umliegenden Konkurrenzstandorte werden in die Betrachtung genauso mit einbezogen. Über die Kenntnis des Einzelhandelsstandortes Empelde (Ronnenberg) hinaus liegen der CIMA detaillierte und ortspezifische Informationen zu den umliegenden Gemeinden und Städten vor, die im Rahmen der Aktualisierung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für die Region Hannover (2005/ 2006) gewonnen werden konnten. Unter Berücksichtigung dieser Angaben kann das Marktgebiet des Grundzentrums Empelde folgendermaßen beschrieben werden:

- Zone 1: Stadtteil Empelde: rd. 11.788 Einwohner
- Zone 2: Marktgebiet: rd. 40.614 Einwohner
- Zone 3: erweitertes Marktgebiet: rd. 4.161 Einwohner
- Insgesamt: rd. 56.563 Einwohner

Im Norden und Osten grenzt das Oberzentrum Hannover unmittelbar an den Siedlungsbereich von Empelde an, während sich in südlicher und westlicher Ausrichtung das weitere Stadtgebiet Ronnenbergs befindet. Die Ausstrahlung des Einzelhandelsstandortes Empelde lässt an den äußeren Rändern des gekennzeichneten Marktgebietes bereits deutlich nach. Die

Orientierung ist in den weiter entfernt gelegenen Wohnstandorten auch auf andere Einzelhandelszentren gerichtet. Insbesondere im Osten wird das Marktgebiet von Empelde bereits stark durch den Einflussbereich des benachbarten Grundzentrums Hemmingen beeinflusst.

Das Marktgebiet entspricht der Ist-Situation. Es muss berücksichtigt werden, dass einzelne Betriebe ein ungleich höheres Einzugsgebiet als das Grundzentrum Empelde insgesamt aufweisen können. Das Marktgebiet stellt die Summe der Einzugsgebiete aller Betriebe dar. Eine weitere Ausdehnung des heute nur sehr kleinen Marktgebietes ist aus Gutachtersicht durch die Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben möglich.

3.1.2 Kaufkraftsituation

Das Grundzentrum Empelde verfügt (entsprechend der Stadt Ronnenberg) über eine Kaufkraftkennziffer von 105,6 % und liegt damit über dem Bundesdurchschnitt von 100 %. Das Kaufkraftniveau (zur Berechnung siehe Methodik) einer Region hängt vom Einkommen der Bevölkerung ab, das wiederum Folge der Wirtschaftskraft dieser Region ist.

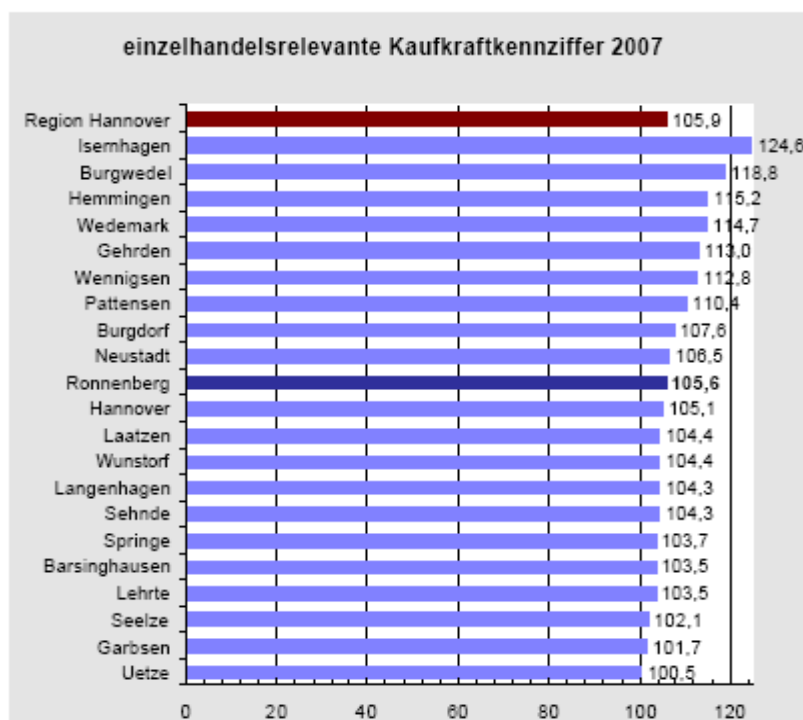
■ Wie die nebenstehende Abbildung verdeutlicht, liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer des Grundzentrums Empelde mit 105,6 % über dem Bundesdurchschnitt.

■ Im Vergleich zum Umland liegt Empelde (Ronnenberg) im mittleren Bereich des Rankings.

■ Die Gemeinde Isernhagen kann mit 124,6 % die höchste einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer in der Region Hannover vorweisen.

■ Insgesamt liegt eine Spanne von gut 20 %-Punkten zwischen den Kennziffern in der Region Hannover vor.

Abb. 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern je Einwohner im Vergleich (in % für das Jahr 2007, Deutschland = 100%)



Quelle: MB Research 2007
Bearbeitung: CIMA GmbH 2007

3.1.3 Nachfragesituation in Empelde und im Marktgebiet

Die Berechnung des Nachfragepotenzials in Empelde und im Marktgebiet erfolgt auf der Basis der gemeindeschaffen Einwohnerzahlen und der jeweiligen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer. Es wird ein Ausgabesatz pro Kopf im Einzelhandel von 5.297 € für das Jahr 2007 zu Grunde gelegt, der an das Niveau der Kommune mit Hilfe der Kaufkraftkennziffer angepasst wurde.

Der Ausgabesatz eines jeden Einwohners des Grundzentrums Empelde entspricht 5.594 € im Jahr 2007. Wie die Kaufkraftkennziffer liegt auch der statistische Ausgabesatz pro Kopf in Empelde über dem Bundesdurchschnitt.

Insgesamt beläuft sich das Nachfragepotenzial in Empelde auf 65,9 Mio. €.

Abb. 5: Nachfragepotenzial in Empelde und im Marktgebiet

Nachfragepotenzial in Mio. €				
CIMA Warengruppen	Marktgebiet Zone 1 (Empelde)	Marktgebiet Zone 2	Marktgebiet Zone 3	insgesamt
Periodischer Bedarf	35,8	118,0	11,9	165,7
Lebensmittel und Reformwaren	26,0	89,7	9,1	124,8
Gesundheits- und Körperpflege	8,9	25,3	2,6	36,7
übriger periodischer Bedarf (Blumen, Zeitschriften)	0,8	3,0	0,3	4,2
Persönlicher Bedarf insgesamt	8,3	28,1	2,8	39,3
Bekleidung, Wäsche	5,4	18,1	1,8	25,3
Schuhe, Lederwaren	1,5	5,7	0,6	7,8
Uhren, Schmuck, Optik	1,4	4,4	0,4	6,3
Medien und Technik insgesamt	7,7	25,7	2,6	36,0
Bücher, Schreibwaren	1,9	6,5	0,7	9,1
Elektroartikel/Unterhaltungselektronik				
Foto, PC und Zubehör, Neue Medien	5,8	19,2	1,9	26,9
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	2,3	8,2	0,8	11,3
Sportartikel	1,1	4,2	0,4	5,7
Spielwaren	0,5	1,7	0,2	2,4
Hobbybedarf (Fahrräder, Musikalien, etc.)	0,7	2,3	0,2	3,2
Geschenke, Glas, Porzellan, Keramik (gehobener Haushaltsbedarf)	0,5	2,6	0,3	3,4
Einrichtungsbedarf	4,2	15,8	1,6	21,5
Möbel, Antiquitäten	3,4	11,5	1,2	16,1
Teppiche, Gardinen, Heimtextilien	0,7	4,2	0,4	5,4
Baumarktspezifische Sortimente	7,2	21,2	2,1	30,5
SUMME	65,9	219,6	22,2	307,7
EINWOHNER	11.788	40.614	4.161	56.563

Quelle: CIMA GmbH 2007

Bearbeitung: CIMA GmbH 2007

3.1.4 Angebotssituation in Empelde

Abb. 6: Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche und Umsatz in Empelde

Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche und Umsatz in Empelde			
CIMA Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. €
Periodischer Bedarf	27	5.440	29,0
Lebensmittel, Reformwaren	17	3.930	21,0
Gesundheits- und Körperpflege	4	1.330	7,1
Übriger periodischer Bedarf (Blumen, Zeitschriften, etc.)	6	180	0,9
Aperiodischer Bedarf insgesamt	17	18.210	39,8
Persönlicher Bedarf insgesamt	4	920	3,1
Bekleidung, Wäsche	2	*	*
Schuhe, Lederwaren	1	*	*
Uhren, Schmuck, Optik	1	*	*
Medien und Technik insgesamt	3	1.115	4,5
Bücher, Schreibwaren	1	*	*
Elektroartikel/Unterhaltungselektronik, Foto, PC und Zubehör, Neue Medien	2	*	*
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	1	*	*
Sportartikel	0	*	*
Spielwaren	0	*	*
Hobbybedarf (Fahrräder, Musikalien, etc.)	1	*	*
Geschenke, Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	1	*	*
Einrichtungsbedarf	2	*	*
Möbel, Antiquitäten	1	*	*
Gardinen, Teppiche, Heimtextilien	1	*	*
Baumarktspezifische Sortimente	6	13.905	28,3
Einzelhandel insgesamt	44	23.650	68,8

Quelle: CIMA GmbH 2007

Bearbeitung: CIMA GmbH 2007

* Anmerkung: aus datenschutzrechtlichen Gründen dürfen Verkaufsflächen- und Umsatzangaben erst ab mind. 3 Betrieben je Warengruppe erfolgen

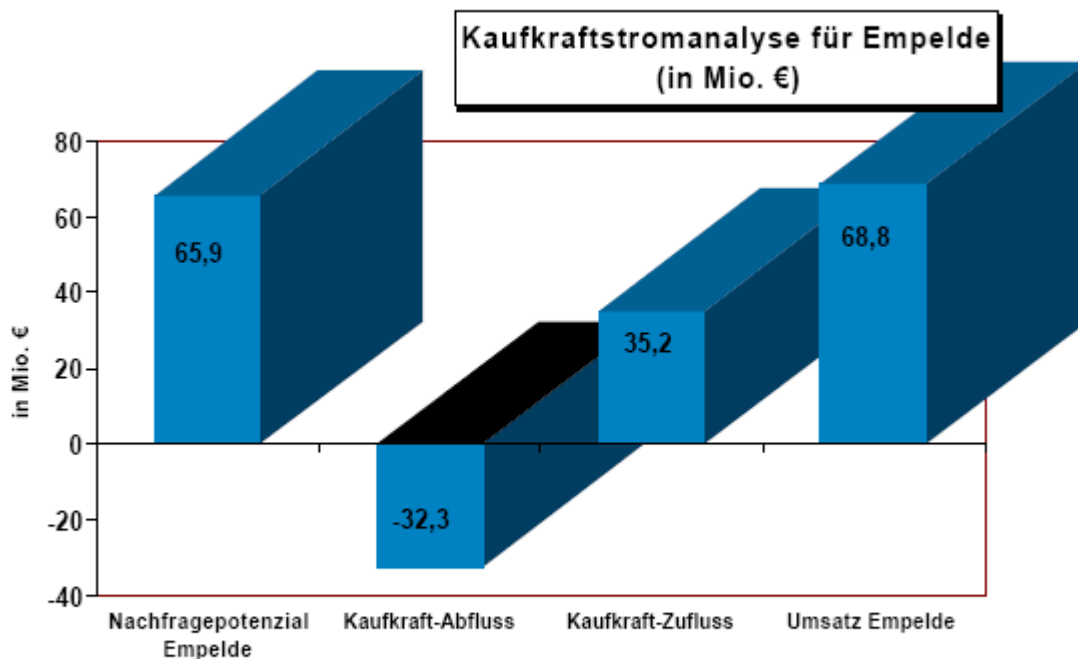
Folgende Aussagen können zur Betriebs- und Branchenstruktur des Einzelhandels in Empelde getroffen werden:

- Der Stadtteil Empelde verfügt über eine Gesamtverkaufsfläche von 23.650 qm.
- Es wurden 44 Einzelhandelsbetriebe erfasst.
- Der von der CIMA errechnete Einzelhandelsumsatz liegt bei 68,8 Mio. € (brutto/a).
- Im Durchschnitt wird in den Betrieben in Empelde je qm Verkaufsfläche ein Jahresumsatz von 2.910 € erwirtschaftet.

Kaufkraftstromanalyse

Im Folgenden sollen nun die Kaufkraftströme zwischen Empelde und dem Marktgebiet betrachtet werden. Bedeutsam ist hierbei die Darstellung der Kaufkraftabflüsse und Kaufkraftzuflüsse.

Abb. 7: Kaufkraftstromanalyse für Empelde



Quelle: CIMA GmbH 2007
 Bearbeitung: CIMA GmbH 2007

Die Ergebnisse der Kaufkraftstromanalyse für Empelde:

- Das Nachfragepotenzial in Empelde beläuft sich auf 65,9 Mio. €.
- Die Kaufkraftabflüsse von 32,3 Mio. € vermindern die Kaufkraft, die im Einzelhandel des Grundzentrums gebunden werden kann entsprechend.
- Die Kaufkraftzuflüsse belaufen sich auf 35,2 Mio. €.
- Aus diesen Kaufkraftströmen ergibt sich der tatsächlich in Empelde erzielte Umsatz von 68,8 Mio. €.

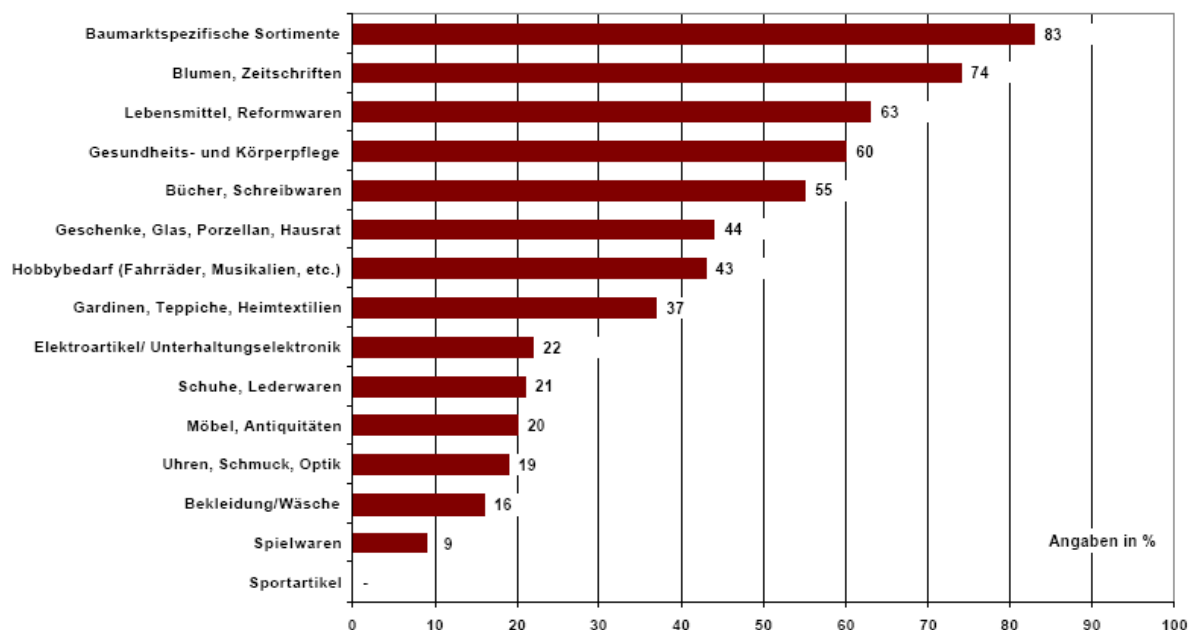
Die Ziele aus den Ergebnissen der Kaufkraftstromanalyse für die Einzelhandelsentwicklung in Empelde:

- Kaufkraftbindung erhöhen
- Kaufkraftabflüsse verringern
- Kaufkraftzuflüsse steigern

Im Ergebnis verfügt das Grundzentrum Empelde über eine positive Kaufkraftbilanz. Die Kaufkraftabflüsse können durch die Kaufkraftzuflüsse mehr als ausgeglichen werden, so dass ein entsprechend hoher Einzelhandelsumsatz erzielt wird, der einen Hinweis auf die zentralörtliche Bedeutung des Grundzentrums innerhalb des Ronnenberger Stadtgebietes und dem weiteren Marktgebiet verdeutlicht.

Abb. 8: Kaufkraftbindung in Empelde in %

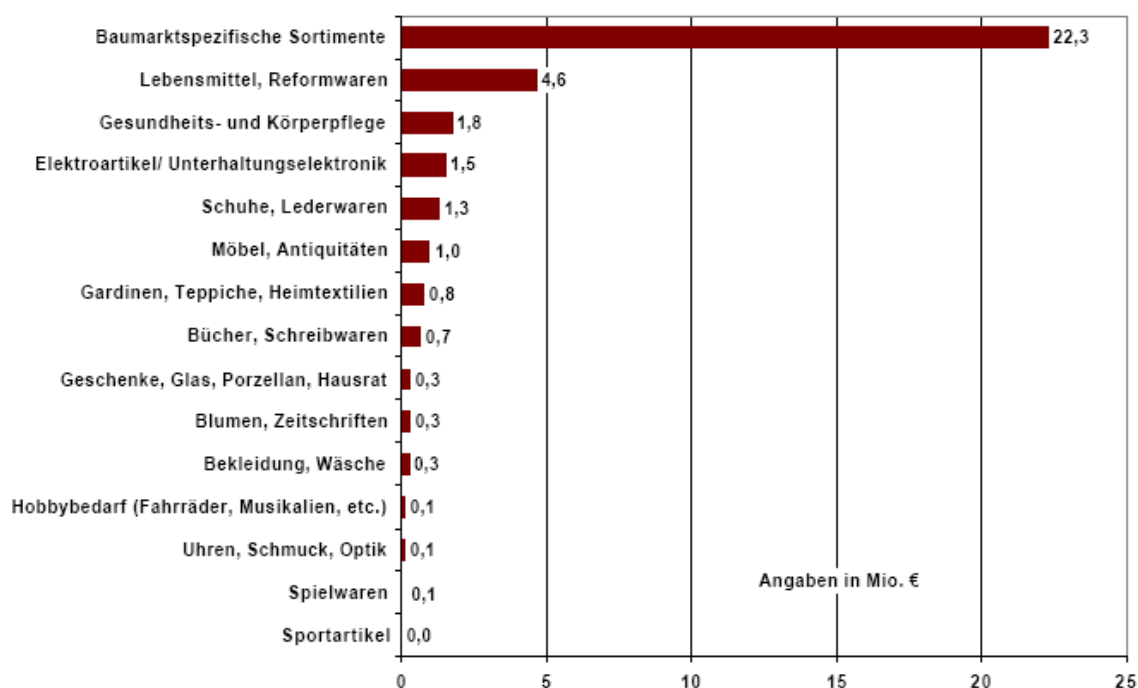
Kaufkraftbindung insgesamt: 51 %



Quelle: CIMA GmbH 2007
Bearbeitung: CIMA GmbH 2007

Abb. 9: Kaufkraftzuflüsse nach Empelde in Mio. €

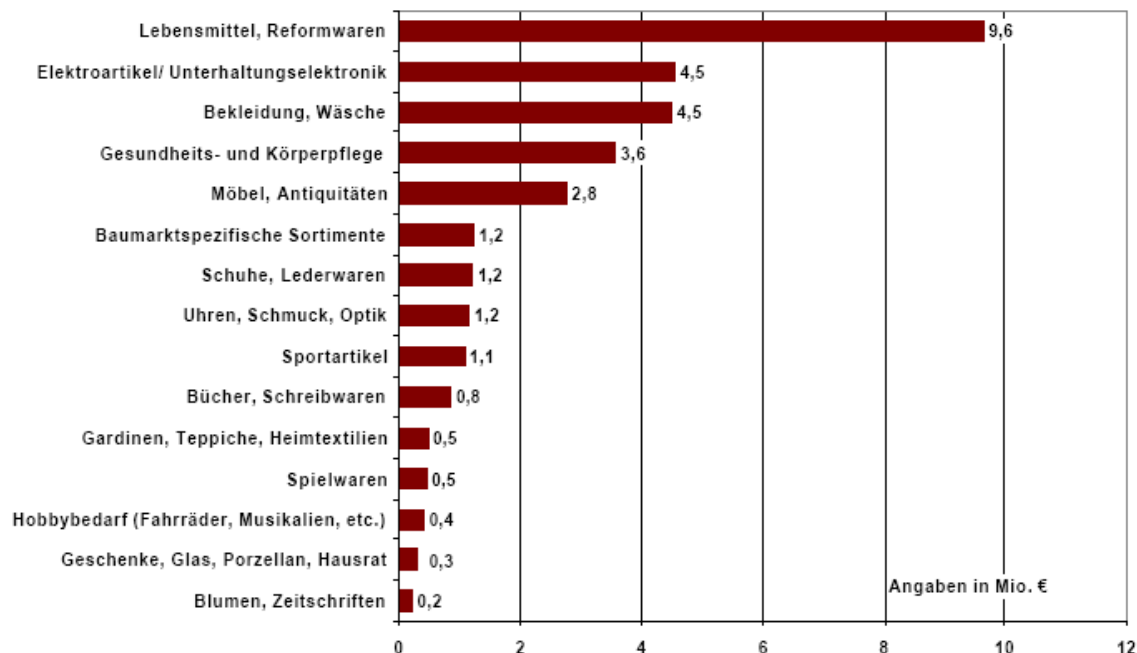
Kaufkraftzuflüsse insgesamt: 35,2 Mio. €



Quelle: CIMA GmbH 2007
Bearbeitung: CIMA GmbH 2007

Abb.10: Kaufkraftabflüsse aus Empelde in Mio. €

Kaufkraftabflüsse insgesamt: 32,3 Mio. €

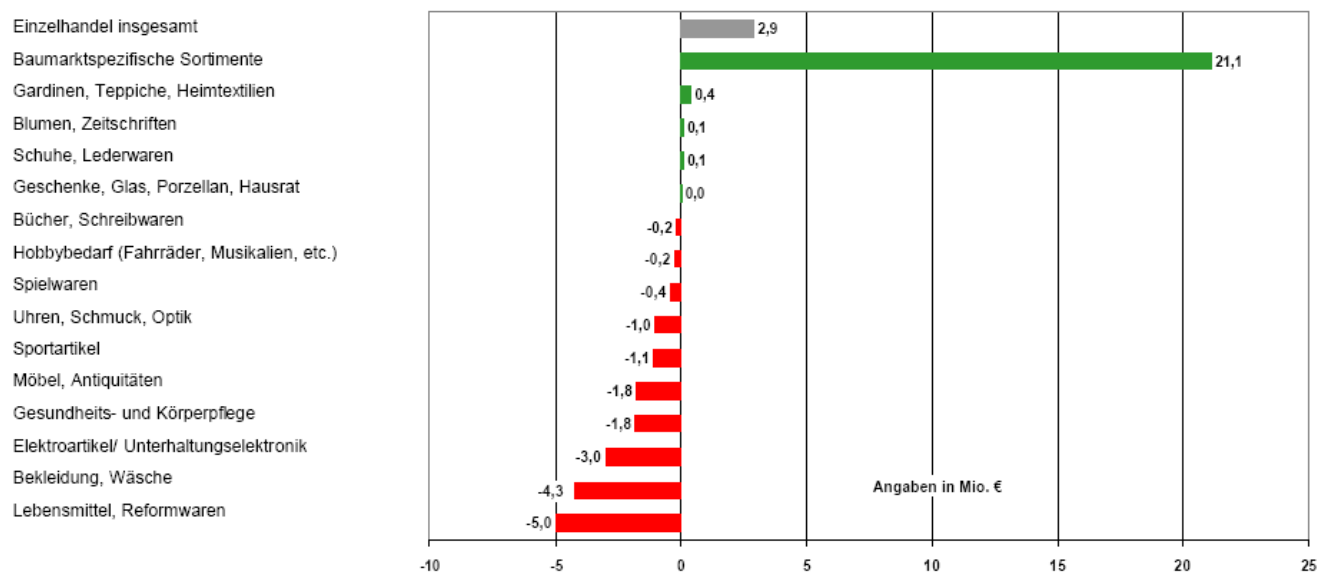


Quelle: CIMA GmbH 2007

Bearbeitung: CIMA GmbH 2007

Abb.11: Kaufkraftsaldo in Mio. €

Kaufkraftsaldo aus Zuflüssen und Abflüssen insgesamt: 2,9 Mio. €



Quelle: CIMA GmbH 2007

Bearbeitung: CIMA GmbH 2007

Einzelhandelszentralität

Die Einzelhandelszentralität eines Ortes beschreibt das Verhältnis des am Ort getätigten Einzelhandelsumsatzes zu der am Ort vorhandenen Nachfrage. Wenn die Zentralität einen Wert von über 100 % einnimmt, so fließt per Saldo Kaufkraft aus dem Umland in den Ort, die die Abflüsse übersteigt. Liegt die Zentralität unter 100 %, so existieren Abflüsse von Kaufkraft, die per Saldo nicht durch die Zuflüsse kompensiert werden können.

Je größer die Zentralität eines Ortes ist, desto größer ist seine Sogkraft auf die Kaufkraft im Umland. Die Zentralität eines Ortes wird z.B. durch die Qualität und Quantität an Verkaufsfläche, den Branchenmix, die Verkehrsanbindung und die Kaufkraft im Marktgebiet gesteuert.

Insgesamt ist die Einzelhandelszentralität des Grundzentrums Empelde positiv (104 %).⁶ Die höchsten Zentralitätswerte werden in den baumarktspezifischen Sortimenten (395 %) erzielt. Hier generiert insbesondere der großflächige Bau- und Gartenfachmarkt Hagebau im Gewerbegebiet Hansa die Einzelhandelszentralität. Eines der anteilig bedeutendsten Randsortimente des Baumarktes ist die Branche Gardinen, Teppiche, Heimtextilien, die ebenfalls eine adäquate Zentralität erzielen kann (147 %). In den Branchen des periodischen Bedarfs wird im Durchschnitt eine Handelszentralität von 81 % erreicht.

Das Grundzentrum Empelde schafft es heute jedoch insgesamt nur in wenigen Branchen höhere Zentralitätswerte zu erzielen. Die niedrigen Einzelhandelszentralitäten sind neben den nur geringen Kaufkraftzuflüssen durch eine geringe Kaufkraftbindung in Empelde begründet sowie durch Verkaufsflächendefizite in einzelnen Branchen. Insbesondere in den zentrenrelevanten Sortimenten Bekleidung/ Wäsche, Uhren/ Schmuck/ Optik und Spielwaren werden per Saldo Kaufkraftabflüsse u.a. in das angrenzende Oberzentrum Hannover deutlich.

Abb.12: Umsatz, Nachfragevolumen und Zentralität in Empelde

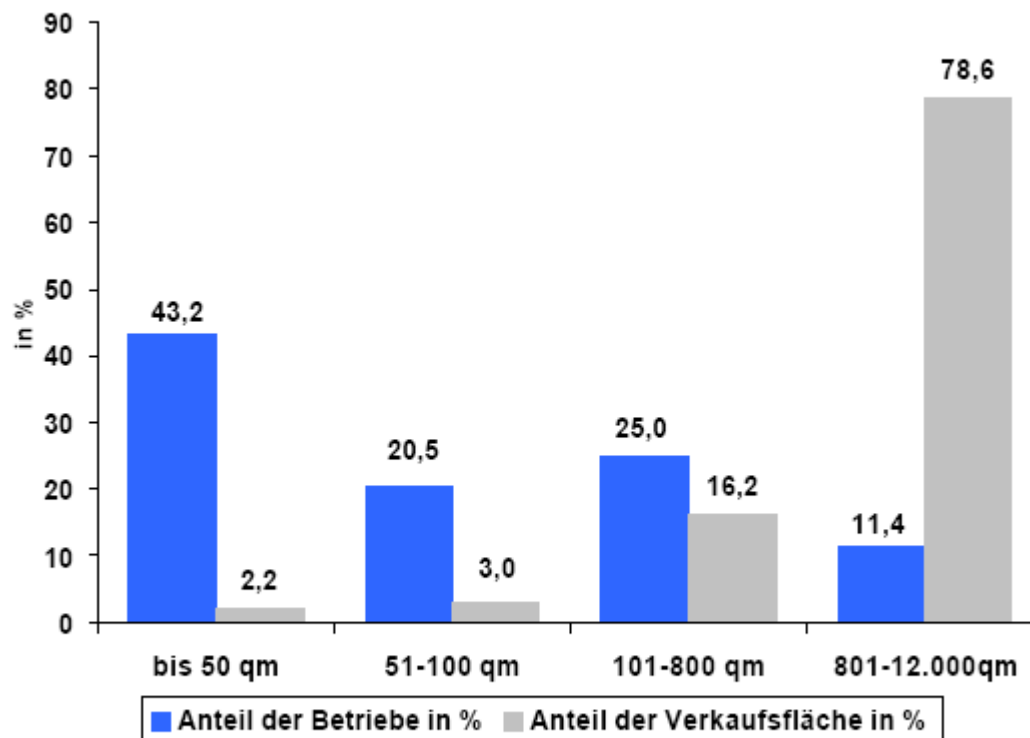
Umsatz, Nachfragevolumen und Handelszentralität in Empelde			
CIMA Warengruppe	Umsatz in Mio. €	Nachfragevolumen in Mio. €	Handelszentralität in %
Periodischer Bedarf	29,0	35,8	81
Lebensmittel, Reformwaren	21,0	26,0	81
Gesundheits- und Körperpflege	7,1	8,9	80
übriger periodischer Bedarf (Blumen, Zeitschriften, etc.)	0,9	0,8	108
Aperiodischer Bedarf insgesamt	39,8	30,2	132
Persönlicher Bedarf insgesamt	3,1	8,3	37
Bekleidung, Wäsche	*	5,4	*
Schuhe, Lederwaren	*	1,5	*
Uhren, Schmuck, Optik	*	1,4	*
Medien und Technik insgesamt	4,5	7,7	59
Bücher, Schreibwaren	*	1,9	*
Elektroartikel/Unterhaltungselektronik, Foto, PC und Zubehör, Neue Medien	*	5,8	*
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	*	2,3	*
Sportartikel	*	1,1	*
Spielwaren	*	0,5	*
Hobbybedarf (Fahrräder, Musikalien, etc.)	*	0,7	*
Geschenke, Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	*	0,5	*
Einrichtungsbedarf	*	4,2	*
Möbel, Antiquitäten	*	3,4	*
Gardinen, Teppiche, Heimtextilien	*	0,7	*
Baumarktspezifische Sortimente	28,3	7,2	395
Einzelhandel insgesamt	68,8	65,9	104

Quelle: CIMA GmbH 2007

Bearbeitung: CIMA GmbH 2007

* Anmerkung: aus datenschutzrechtlichen Gründen dürfen Verkaufsflächen- und Umsatzangaben erst ab mind. 3 Betrieben je Warengruppe erfolgen

Abb.13: Ladengeschäfte nach Größenklassen in Empelde



Quelle: CIMA GmbH 2007
 Bearbeitung: CIMA GmbH 2007

Folgende Aussagen aus der Verteilung der Betriebs-Größenklassen können abgeleitet werden:

- 43,2 % der 44 Betriebe in Empelde verfügen über eine Verkaufsfläche von bis zu 50 qm. Mit Ausnahme z.B. der Branchen des Lebensmittelhandwerks ist der relativ hohe Anteil von Betrieben mit weniger als 50 qm Verkaufsfläche als kritisch einzustufen, da diese Betriebsgrößen deutlich unter den allgemeinen betriebswirtschaftlich optimalen Betriebsgrößen (je nach Branche 150 bis 300 qm) für Facheinzelhandelsgeschäfte liegen.
- Insgesamt 20,5 % der Einzelhandelsbetriebe in Empelde können nur eine Verkaufsfläche von unter 100 qm vorhalten. Die kleinteiligen Verkaufsflächenstrukturen insbesondere im Versorgungskern erschweren die Ansiedlung von z.B. Filialbetrieben der Bekleidungs- oder Schuhbranche, die eine bestimmte Verkaufsfläche benötigen. Insbesondere Fachmarktkonzepte und überregionale Filialbetreiber in den Branchen Textil und Schuhe fordern eine Mindestverkaufsfläche von 400 qm, um unter gegenwärtigen Marktbedingungen eine ausreichende Sortimentskompetenz darstellen zu können. Gerade derartige Betriebe sind als Frequenzbringer wichtig für ein Ortszentrum. Hier sollte versucht werden größere, leistungsfähigere Ladenlokale innerhalb des Versorgungskerns bzw. direkt angrenzend zu entwickeln (vgl. Entwicklungskonzept Empelde Kap. 4.4).

- Positiv sind die Anteile der Ladengeschäfte zwischen 101 und 800 qm zu bewerten. Insgesamt 11 Einzelhandelsbetriebe (25 %) können leistungsfähige Ladenlokale vorhalten, die insgesamt 16,2 % der Gesamtverkaufsfläche stellen.
- Die Situation des großflächigen Einzelhandels zeigt sich an den Flächenanteilen der nur 5 Großbetriebe, die über 78,6 % der gesamten Verkaufsfläche verfügen.

Abb.14: Datenübersicht Empelde

Empelde	
Verkaufsfläche in qm	23.650
Umsatz in Mio. €	68,8
Flächenproduktivität in € / qm	2.910
Nachfragepotenzial in Mio. €	65,9
Zentralität in %	104,4
Zentralität periodisch in %	81,2
Zentralität aperiodisch in %	131,8
Einwohner am 01.04.2007	11.788
Verkaufsfläche je Einwohner in qm	2,01
im periodischen Bedarf	0,46
im aperiodischen Bedarf	1,54
Umsatz je Einwohner in €	5.837
Anzahl Betriebe	44
Anzahl Leerstände	4
Verhältnis Voll-Leer in %	9,1
einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer 2007 in %	105,6

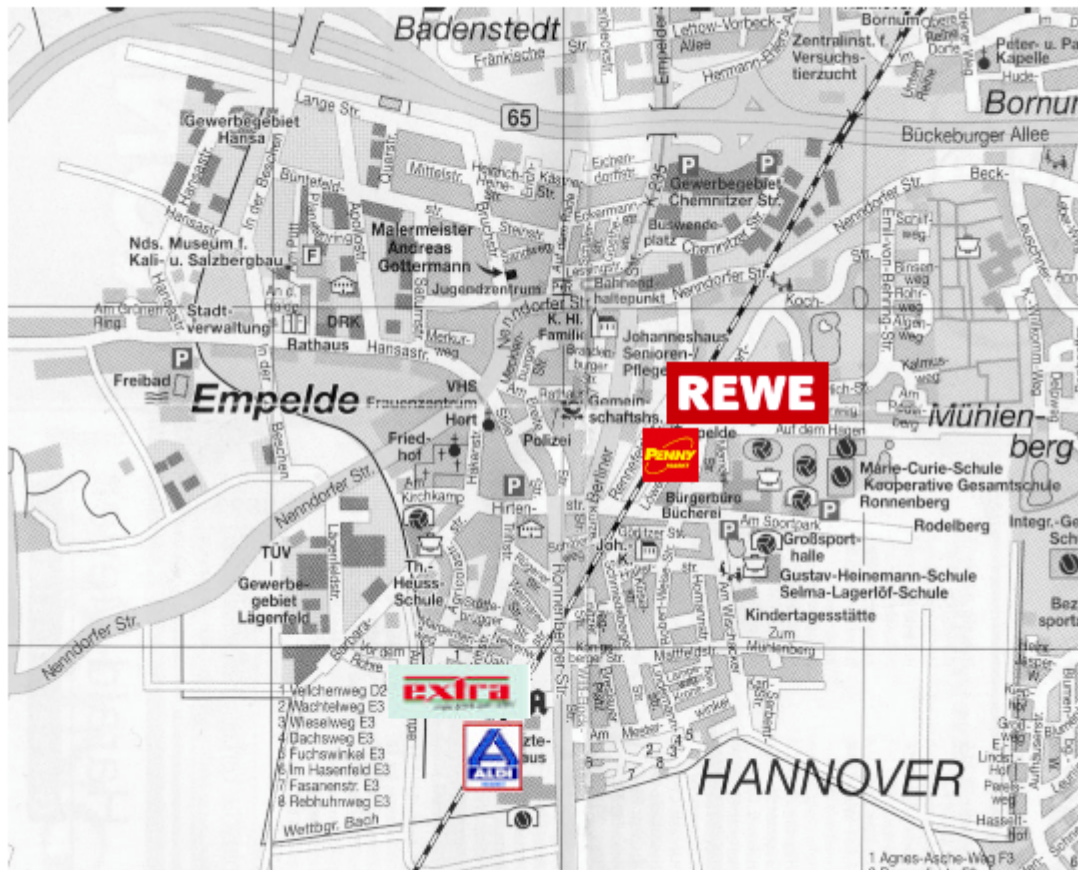
Quelle: CIMA GmbH 2007
 Bearbeitung: CIMA GmbH 2007
 Anmerkung: Die Verkaufsfläche je EW im Bundesdurchschnitt 1,4 qm

Verkaufsflächendichte (in qm je Einwohner) im periodischen Bedarf

➔ Orientierungswert: 0,5 qm Verkaufsfläche je Einwohner Die Verkaufsfläche je Einwohner im periodischen Bedarf liegt heute im Grundzentrum Empelde bei 0,46 qm. Der Orientierungswert der Verkaufsflächendichte im periodischen Bedarf (0,5 qm je Einwohner) wird in Empelde nur knapp erreicht. Für Ronnenberg insgesamt konnte nur ein Wert von 0,38 qm je Einwohner im periodischen Bedarf ermittelt werden.

3.1.5 Nahversorgungssituation in Empelde

Abb.15: Nahversorgung in Empelde



Quelle: CIMA GmbH 2007
Bearbeitung: CIMA GmbH 2007

Folgende Aussagen können zur aktuellen Nahversorgungssituation in Empelde getroffen werden:

- Insgesamt wurden 4 Nahversorgungsbetriebe erfasst.
- Die Nahversorger verfügen über eine Verkaufsfläche von rd. 4.100 qm.
- Im Verhältnis zu den Einwohnern im Grundzentrum Empelde (11.788) wird je ein Nahversorgungsbetrieb pro 2.947 Einwohner vorgehalten.
- Die Verkaufsfläche je Einwohner im Bereich der Nahversorgung liegt bei 0,35 qm (Verkaufsfläche je Einwohner im periodischen Bedarf 0,46 qm).

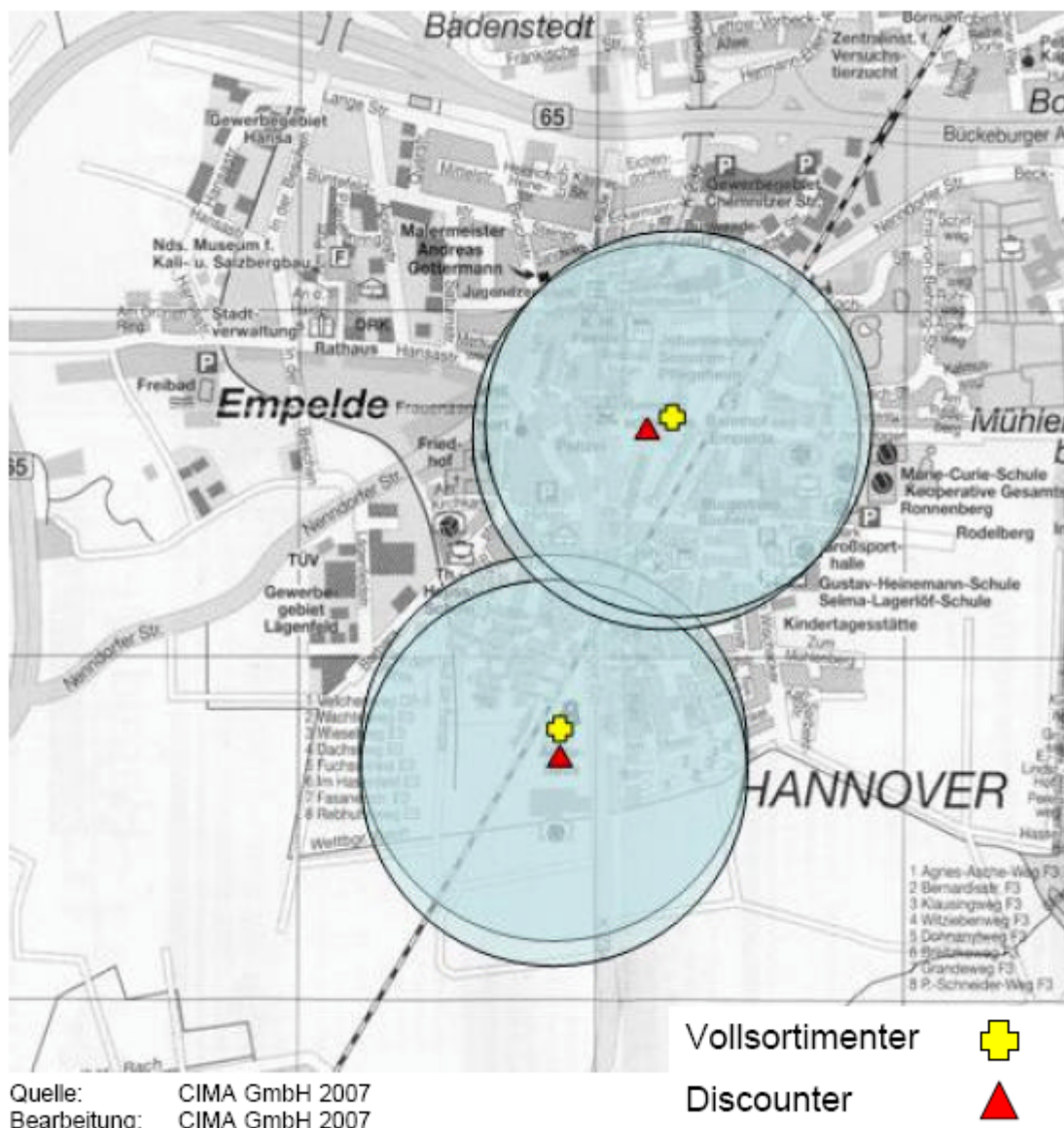
Die dominierenden Nahversorgungsstrukturen in Empelde sind einerseits der Versorgungsstandort an der Ronnenberger Straße (Extra, Aldi) sowie der neu gestaltete Kopplungsstandort aus Lebensmittelvollsortimenter Rewe und Lebensmittel-discounter Penny an der Berliner Straße.

Der Nahversorgungsstandort an der Ronnenberger Straße im südlichen Siedlungsbereich von Empelde profitiert neben der optimalen verkehrlichen Erreichbarkeit von den Synergieeffekten mit den ergänzenden Einzelhandelsbetrieben (Reno Schuhfachmarkt, Rossmann Drogeriefachmarkt, Sonderpostenfachmarkt, Apotheke, Optiker etc.). Aktuell erwägt die Stadt Ronnenberg das Sondergebiet für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel am Standort räumlich auszuweiten, um

weiteren Einzelhandel anzusiedeln. Dieses Vorhaben wird im Standortkonzept geprüft.

Der Versorgungsstandort an der Berliner Straße (Rewe, Penny) dient der wohnortnahen Versorgung und sollte unbedingt gesichert und gefördert werden.

Abb.16: Nahversorgungsstruktur in Empelde



500 m Nahversorgungsradius

Anmerkung: Das Einzugsgebiet der Nahversorger an der Ronnenberger Straße (Extra, Aldi) geht deutlich über den Siedlungsbereich Empelde und damit über den 500 m Radius hinaus

Folgende Aussagen können zur aktuellen Nahversorgungsstruktur in Empelde getroffen werden:

Lebensmittelvollsortimenter

- Insgesamt wurden 2 Lebensmittelvollsortimenter erfasst.
- Die Verkaufsfläche der Lebensmittelvollsortimenter liegt bei ca. 2.700 qm.
- Die Verkaufsfläche je Einwohner im Bereich der Lebensmittelvollversorgung liegt bei 0,23 qm.
- Auf 5.894 Einwohnern von Empelde kommt ein Lebensmittelvollsortimenter.

Lebensmitteldiscounter

- Die Anzahl der Lebensmitteldiscounter liegt ebenfalls bei 2 Betrieben.
- Die Lebensmitteldiscounter können jedoch nur rd. 1.400 qm Verkaufsfläche auf sich vereinen.
- Die Verkaufsfläche je Einwohner im Bereich des Lebensmitteldiscounterangebots liegt entsprechend niedriger bei 0,12 qm.
- Je 5.894 Einwohner kann Empelde einen Lebensmitteldiscounter vorhalten.

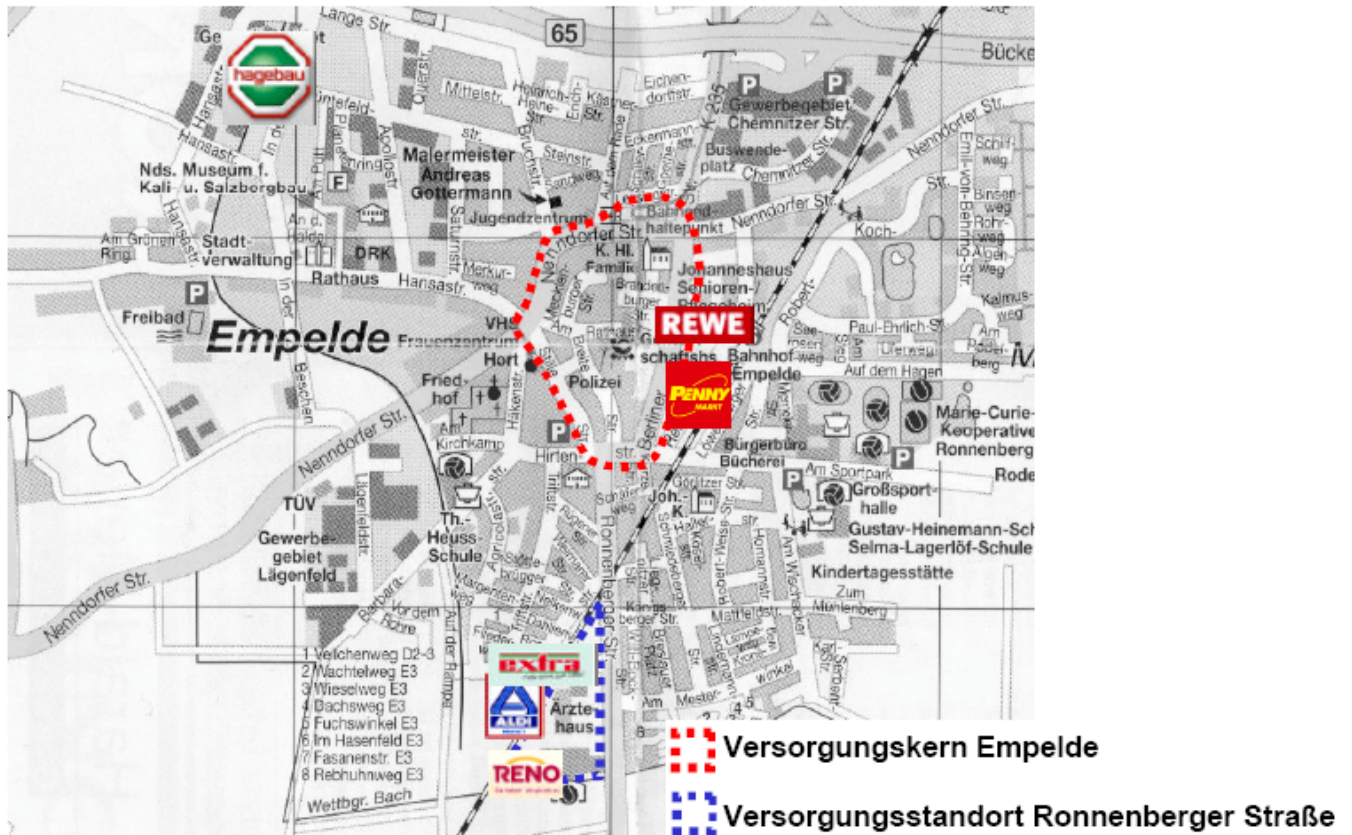
Discounterquote an der Nahversorgung insgesamt als Orientierungswert

➔ Empfehlung max. Discounterquote: 40 %

Bei der weiteren Betrachtung der qualitativen Nahversorgungskriterien (Verhältnis zwischen Lebensmittelvollsortimenter und Lebensmitteldiscounter) fällt in Empelde eine Discounterquote von 34,1 % (Stadt Ronnenberg insgesamt 45,2 %) auf. Im Rahmen der Erarbeitung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für die Region Hannover wurde die Empfehlung erarbeitet, einen max. Anteil der Lebensmittel-discounter von 40 % als Ziel in den Grundzentren der Region Hannover zu entwickeln. Entsprechend bestehen Ansiedlungspotenziale für einen weiteren Lebensmitteldiscounter im Grundzentrum Empelde.

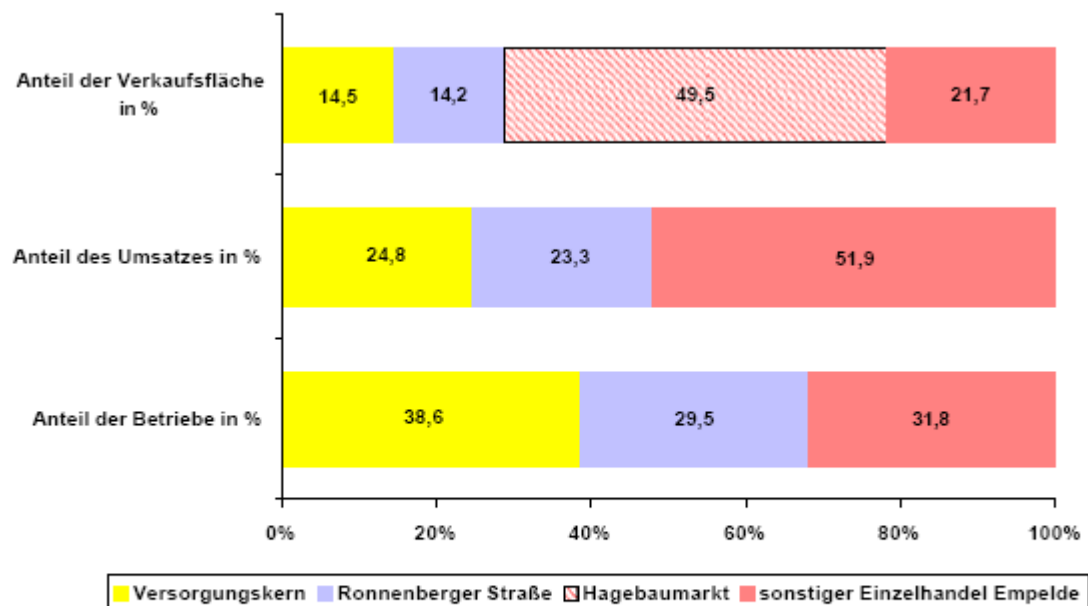
3.1.6 Bedeutende Einzelhandelsstandorte in Empelde

Abb.17: Bedeutende Einzelhandelsstandorte in Empelde



Quelle: CIMA GmbH 2007
Bearbeitung: CIMA GmbH 2007

Abb.18: Verkaufsflächenanteil nach Einzelhandelsstandorten in %



Quelle: CIMA GmbH 2007
 Bearbeitung: CIMA GmbH 2007
 Anmerkung: aus datenschutzrechtlichen Gründen ist der anteilige Umsatz des Hagebaumarktes nicht dargestellt.

Anhand der Abbildung wird deutlich, dass Empelde zwei bedeutende Einzelhandelsstandorte vorhält. Neben dem Versorgungskern hat sich ein weiterer Einzelhandelschwerpunkt an der Ronnenberger Straße etabliert, der äußerst wichtig für die Absicherung der Handelszentralität geworden ist. Die Abbildung verdeutlicht ebenso den Verkaufsflächenanteil des Hagebaumarktes. Knapp 50 % der Gesamtverkaufsfläche werden allein durch den Bau- und Gartenfachmarkt Hagebau dargestellt. Das Verhältnis zwischen Versorgungskern und dem Versorgungsstandort Ronnenberger Straße gemessen an der Verkaufsfläche steht in einem ausgeglichenen Verhältnis. Die Umsatzanteile und der Anteil der Betriebe des Versorgungskerns überwiegen dagegen.

Es wird jedoch auch deutlich, dass es beiden Standorten nicht gelingt, einen ausreichenden Anteil an der Verkaufsfläche bzw. dem Umsatz im Verhältnis zum sonstigen Einzelhandel von Empelde zu generieren. Sowohl der Versorgungskern als auch der Versorgungsstandort Ronnenberger Straße können keine „kritische Angebotsmasse“ darstellen, die ab ca. 30 % Verkaufsflächenanteil beginnt. Als wichtiges Ziel der Einzelhandelsentwicklung sollte die Absicherung und Stärkung beider Einzelhandelspole gesehen werden und eine weitere Entwicklung in den Streulagen vermieden werden.

3.1.6.1 Versorgungskern Empelde

Abb.19: Versorgungskern in Empelde



Quelle: CIMA GmbH 2007
Bearbeitung: CIMA GmbH 2007

Abb.20: Einzelhandelsrelevante Kennzahlen Versorgungskern Empelde

Versorgungskern Empelde	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²
Periodischer Bedarf	12	2.990
davon Lebensmittel	8	2.210
Aperiodischer Bedarf insgesamt	5	445
Einzelhandel insgesamt	17	3.435

Quelle: CIMA GmbH 2007
Bearbeitung: CIMA GmbH 2007

Der Versorgungskern von Empelde befindet sich im Bereich Berliner Straße/ Nenndorfer Straße/ Stille bzw. Hirtenstraße, die den traditionellen Ortskern umfassen. Der traditionelle Ortskern von Empelde kann als Einzelhandelsstandort jedoch keine maßgeblich Bedeutung mehr einnehmen. Mehrheitlich sind die Einzelhandelsbetriebe entlang der Nenndorfer Straße sowie im Verlauf der Berliner Straße adressiert.

Die städtebauliche sowie funktionale Einheit des abgegrenzten Versorgungskerns von Empelde wird immer wieder durch Lücken im Einzelhandelsbesatz unterbrochen. Da die Berliner Straße innerhalb von Empelde (und Ronnenberg) eine Verbindungsfunktion übernimmt, ist diese zudem stark befahren und das Queren der Straße für Fußgänger wird erschwert. Zusätzliche Querungshilfen im Verlauf der Straße würden die Sicherheit der Fußgänger erhöhen. Der Kundenlauf zwischen der Berliner Straße und der Nenndorfer Straße wird zusätzlich im viel befahrenen Kreuzungsbereich dieser Straßen gestört.

Dennoch sind wir der Auffassung, dass dieser grafisch dargestellte Bereich als der Versorgungskern von Empelde zu erweitern ist, da hier eine bedeutende Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohnbereiche wahrgenommen wird.

Insgesamt kann der Versorgungskern Empelde lediglich einen Verkaufsflächenanteil von 14,5 % vorweisen, sodass eine mögliche Erweiterung des Versorgungskerns erwogen werden sollte. Insbesondere mit dem großflächigen Einzelhandelsstandort Gewerbegebiet Hansa (Hagebaumarkt) und dem Versorgungsstandort Ronnenberger Straße in den Außenbereichen steht der Versorgungskern in einem maßgeblichen Wettbewerb.

An der Berliner Straße ist der Lebensmittelvollsortimenter Rewe der größte Nahversorger innerhalb des Versorgungskerns (1.700 qm Verkaufsfläche). Der Lebensmitteldiscounter Penny (rd. 800 qm Verkaufsfläche) hat erst kürzlich ein neues und modernes Ladenlokal angrenzend an den Rewe Markt eröffnet. Neben weiterem Einzelhandel (Apotheke, Drogeriefachmarkt, Bekleidung, Geschenkartikel, Schreibwaren, Lebensmittelhandwerk, etc.) sind im Bereich der Dienstleistungen u.a. Fahrschule, Reisebüro, Gastronomie und medizinische Versorgung an der Berliner Straße vorzufinden. Stellplätze sind sowohl entlang der Berliner Straße als auch auf den Kundenparkplätzen des Vollsortimenters und Lebensmitteldiscounters vorhanden.

Im Verlauf der Nenndorfer Straße sind in erster Linie Facheinzelhandelsbetriebe ansässig. Ein Fachgeschäft für Unterhaltungselektronik und PC Artikel sowie Betriebe des periodischen Bedarfs (u.a. Bäckerei, Fleischerei, Zeitschriftenkiosk, türkische Lebensmittel, etc.) bilden den Angebotsmix. Neben gastronomischen Einrichtungen sind eine Reihe ergänzender Dienstleistungsbetriebe vorzufinden (u.a. Ärzte, Physiotherapie, Wäscherei, Frisör). Stellplätze sind seitlich entlang der Nenndorfer Straße ausreichend verfügbar.

Der Versorgungskern genießt Entwicklungspriorität.

Der Versorgungskern von Empelde nimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für den zentralen Siedlungsbereich des Grundzentrums wahr und sollte langfristig abgesichert werden. Aus heutiger Sicht ist der Versorgungsstandort insbesondere im Bereich der Nenndorfer Straße hinsichtlich der Aufenthaltsqualität sowie der angebotenen Sortimentstiefe und Sortimentsqualität einem zunehmendem Trading-down-Prozess ausgesetzt.

Die Handelsfunktion zieht sich immer weiter zurück.

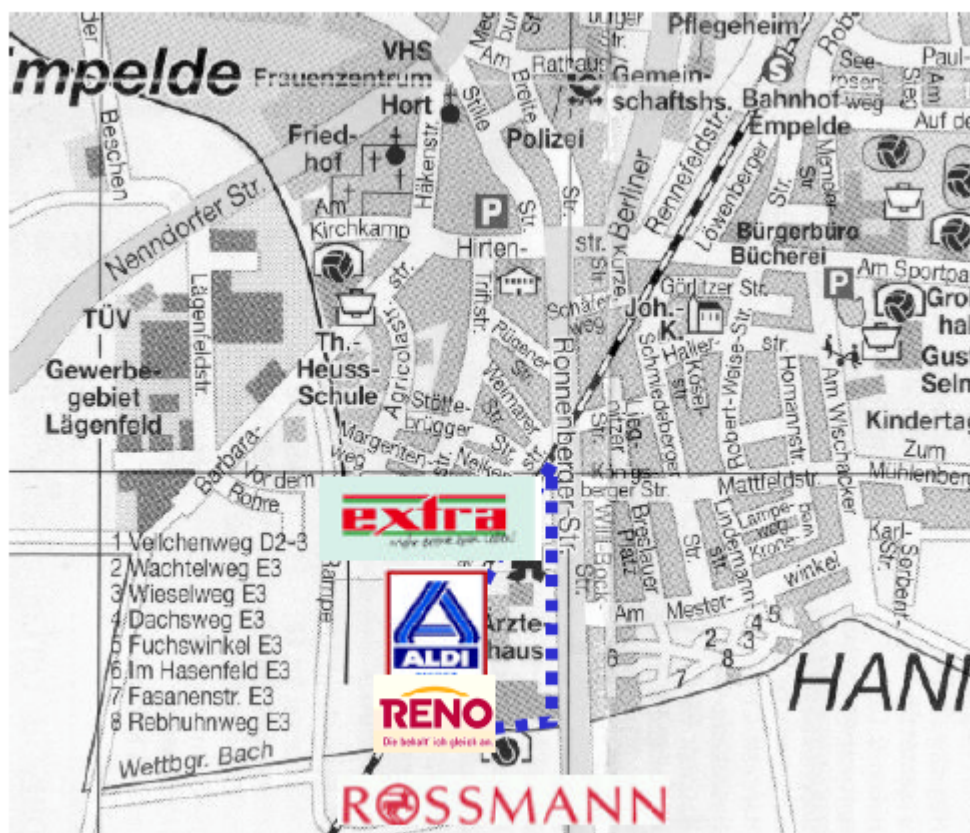
Der Versorgungskern steht in einem starken Konkurrenzverhältnis zum Versorgungsstandort Ronnenberger Straße in verkehrlich optimal erreichbarer Lage. Die Stadt Ronnenberg sollte jede Möglichkeit zur nachhaltigen Stärkung und Attraktivierung des Versorgungskerns Empelde nutzen. Die Ansiedlung weiterer Fachgeschäfte und Fachmärkten mit nahversorgungsrelevanten sowie ergänzenden zentrenrelevanten Sortimenten sollte grundsätzlich unterstützt werden.

Folgende Kernmaßnahmen können formuliert werden:

- Grundlegende Erhöhung des Verkaufsflächenanteils des Versorgungskerns
- Ansiedlung weiterer Einzelhandelbetriebe
- Schaffung von großflächigen Entwicklungsmöglichkeiten mittels einer Ausweitung des Versorgungskerns
- Neubesetzung der Leerstände in der Nenndorfer Straße/ Berliner Straße
- Ergänzung des vorhandenen Angebotes durch geeignete Branchen
- Profilierung und Schärfung des Angebotes
- Optimierung des Branchenmixes und qualitative Aufwertung der Sortimente

3.1.6.2 Versorgungsstandort Ronnenberger Straße

Abb.21: Versorgungsstandort Ronnenberger Straße



Quelle: CIMA GmbH 2007
Bearbeitung: CIMA GmbH 2007

Abb.22: Einzelhandelsrelevante Kennzahlen Versorgungsstandort Ronnenberger Straße

Versorgungsstandort Ronnenberger Straße	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m²
Periodischer Bedarf	8	2.250
davon Lebensmittel	5	1.600
Aperiodischer Bedarf insgesamt	5	1.120
Einzelhandel insgesamt	13	3.370

Quelle: CIMA GmbH 2007
Bearbeitung: CIMA GmbH 2007

Der Versorgungsstandort Ronnenberger Straße befindet sich am südlichen Ortsausgang von Empelde. Hier ist u.a. der Extra Supermarkt als Hauptfrequenzbringer mit knapp 1.300 Verkaufsfläche (inkl. Getränkefachhandel) adressiert.

Im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels ist zudem der Aldi Lebensmitteldiscounter und ergänzende Betrieben des periodischen Bedarfs (u.a. Rossmann Drogeriefachmarkt, Bäckerei, türkische Lebensmittel, Apotheke, etc.) ansässig.

Der Reno Schuhfachmarkt (570 qm Verkaufsfläche), ein Sonderpostenfachmarkt (200 qm Verkaufsfläche) sowie Facheinzelhandel der Branchen Bekleidung, Optik und Fahrräder sind als Ergänzung am Versorgungsstandort vorhanden.

Der Einzelhandelsstandort Ronnenberger Straße übernimmt die Funktion eines großflächigen Versorgungsstandortes innerhalb des Stadtteiles Empelde. Der Standort ist eindeutig auf den PKW-Kunden orientiert. Die Nahversorgungsbetriebe und Fachmärkte im periodischen und aperiodischen Sortiment dienen dem Versorgungseinkauf sowohl im Stadtteil Empelde als auch im weiteren Marktgebiet.

Der großflächige Versorgungsstandort im Süden von Empelde befindet sich in der verkehrlich gut erreichbarer Lage und ist maßgeblich für die Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Siedlungsbereiches Empelde verantwortlich.

Der bereits bestehende und etablierte großflächige Einzelhandelsstandort sollte die Möglichkeit zur Modernisierung und Konsolidierung erhalten. Es sollten insgesamt moderne Strukturen geschaffen werden, die auch im regionalen Wettbewerb bestehen können (Hemmingen, Seelze, Hannover, etc.). Von der Ansiedlung weiterer zentrenrelevanter Sortimente sollte jedoch Abstand genommen werden, da die zentrenrelevanten Sortimente zukünftig dem Versorgungskern vorbehalten bleiben sollten.

3.2 Einzelhandelskonzept Empelde

3.2.1 Strategische Ausrichtung

In Empelde haben sich in den letzten Jahren zwei bedeutende Einzelhandelsstandorte entwickelt. Neben dem Versorgungskern in integrierter Lage ist am südlichen Ortsrand der Versorgungsstandort Ronnenberger Straße entstanden.

Neben diesen Einzelhandelsagglomerationen sind jedoch vereinzelte, großflächige Einzelhandelsbetriebe an Solitärstandorten und in den Gewerbegebietslagen Hansa und Längenfeldstraße vorhanden, die in der Gesamtheit einen maßgeblichen Anteil an der Verkaufsfläche (71,2 %) in Empelde darstellen und einen ebenso hohen Anteil an den Umsätzen (51,9 %) in Empelde erzielen.

Insbesondere deshalb empfiehlt die CIMA, den Versorgungskern und den Versorgungsstandort Ronnenberger Straße gegenüber den Gewerbegebiets- und Streulagen quantitativ und qualitativ zu stärken und als attraktive Einzelhandelsstandorte deutlicher zu positionieren. Wichtigste Aufgabe ist es, die zukünftige Einzelhandelsentwicklung auf den Versorgungskern und den Versorgungsstandort Ronnenberger Straße zu konzentrieren und keine weiteren Einzelhandelsansiedlungen in den Streu- und Solitärlagen zu ermöglichen.

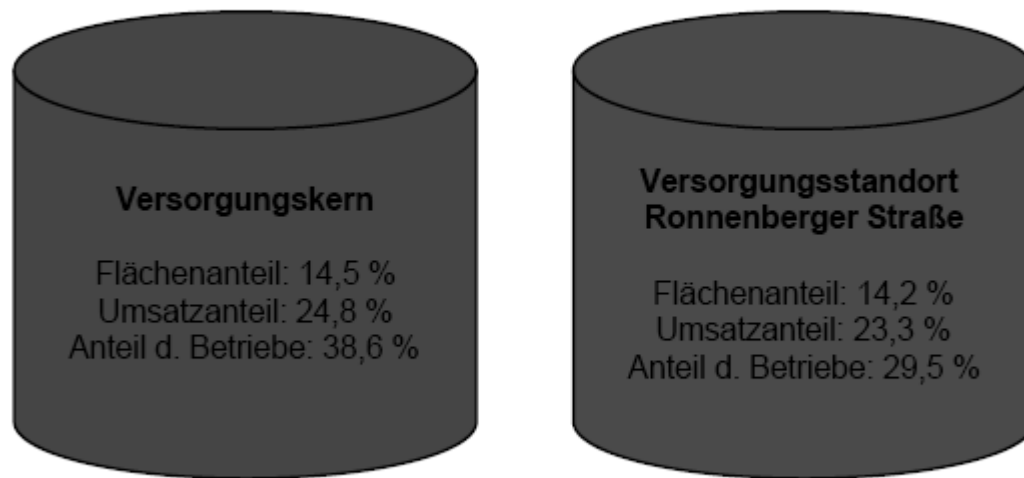
Aus Sicht der CIMA ist es aus diesem Grund notwendig, ein abgestimmtes Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadtteil Empelde zu erarbeiten und umzusetzen, das sowohl Empelde insgesamt als auch die bestehenden Einzelhandelschwerpunkte, also den Versorgungskern und den Versorgungsstandort Ronnenberger Straße weiterentwickelt.

Wir empfehlen eine Zwei-Säulen-Strategie mit einer qualitativen Funktionsteilung zwischen dem Versorgungskern und dem Versorgungsstandort Ronnenberger Straße.

Eine Ausweitung weiterer großflächiger Einzelhandelsstandorte im Stadtteil Empelde sollte zukünftig stark im Hintergrund stehen. Für den weiteren Siedlungsbereich Empelde sollte es eher das Ziel sein, dauerhaft tragfähige Nahversorgungsstrukturen zu schaffen. Keine ausreichend flächendeckende Nahversorgung konnte für den nördlichen Siedlungsbereich identifiziert werden. Im übrigen Stadtteilgebiet sollte eine restriktive Steuerung des Einzelhandels erfolgen.

Abb.23: Zwei-Säulen-Strategie für Empelde

→ Zwei-Säulen-Strategie für Empelde



Quelle: CIMA GmbH 2007
 Bearbeitung: CIMA GmbH 2007

Versorgungskern Empelde

Der Versorgungskern muss in seiner Funktion als Einkaufszentrum des Stadtteiles Empelde gestärkt und weiter ausgebaut werden. Dabei sollte der Versorgungskern Aufgaben übernehmen, die über die Nahversorgung der Bevölkerung hinausgehen. Der Versorgungskern sollte verstärkt ein Angebot im aperiodischen Bedarf (insbesondere in den zentrenrelevanten Sortimenten) vorhalten. Dabei muss der Versorgungskern sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht gestärkt und weiterentwickelt werden. Der Einzelhandel innerhalb des Versorgungskerns sollte keinen Einschränkungen hinsichtlich Flächengrößen und Sortimenten unterliegen. Damit der Versorgungskern Empelde jedoch in Zukunft als Handelsschwerpunkt seine Attraktivität erhalten bzw. ausbauen kann, muss die Ansiedlung von zentrenrelevanten Branchen dem Versorgungskern vorbehalten bleiben. Die zentralörtliche Funktion und der grundzentrale Charakter sollte dennoch nicht beeinträchtigt werden.

- Weiterhin sollten Maßnahmen ergriffen werden, die Gestaltung und Aufenthaltsqualität sukzessive zu verbessern.

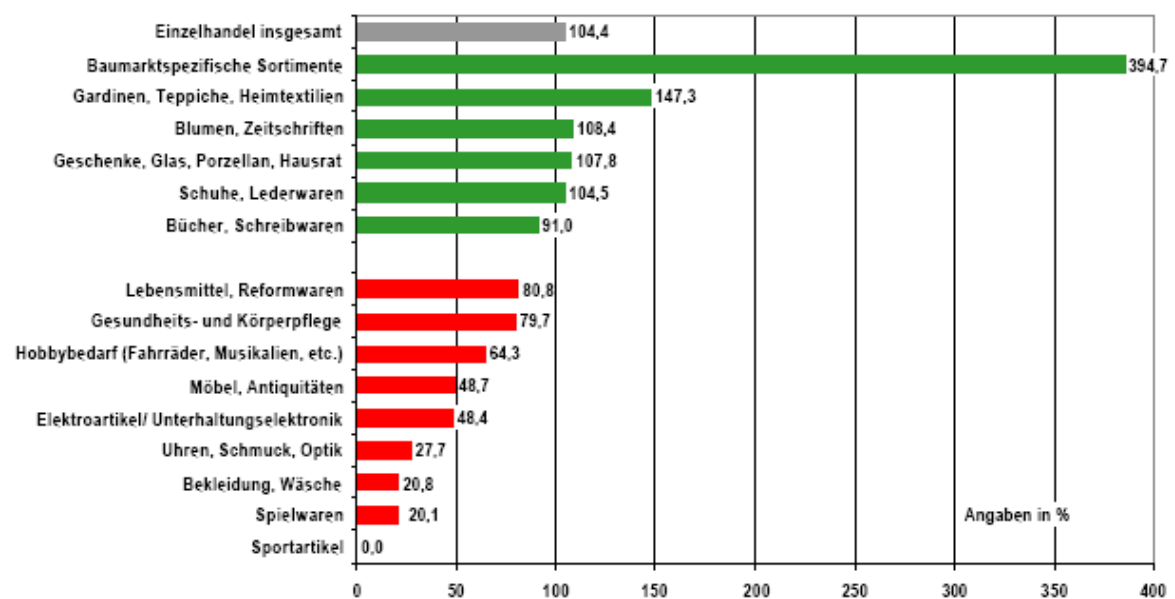
Versorgungsstandort Ronnenberger Straße

Der Versorgungsstandort Ronnenberger Straße sollte zukünftig stärker eine ergänzende Funktion des Versorgungseinkaufs übernehmen. Dies ist nur möglich, wenn der Versorgungsstandort Ronnenberger Straße in Zukunft nicht für alle denkbaren Ansiedlungen geöffnet wird, sondern als qualitativer und quantitativer Ergänzungsstandort zum Versorgungskern verstanden wird. Das Angebot im zentrenrelevanten Sortiment sollte keinesfalls weiter ausgebaut werden.

3.2.2 Branchenkonzept

Das Branchenkonzept soll aufzeigen, in welchen Branchen noch Ansiedlungspotenziale in Empelde bestehen. Das Ziel soll dabei die Steigerung der Kaufkraftbindung in Empelde und das Zurückgewinnen bereits abgewanderter Kunden nach Hannover, Hemmingen, etc. sein. Kaufkraftabflüsse der ortsansässigen Bevölkerung sollen somit vermindert, Kaufkraftzuflüsse gesteigert werden. Für das Branchenkonzept wird das Verhältnis der Nachfrage im Marktgebiet den Umsätzen im Einzelhandel von Empelde gegenübergestellt.

Abb.24: Zentralitätslücken als Hinweis für Ansiedlungspotenziale



Quelle: CIMA GmbH 2007
Bearbeitung: CIMA GmbH 2007

90 %
zent
cher

Niedrige Zentralitäten mit Ansiedlungspotenzial bestehen in den Branchen, die unterhalb einer Handelszentralität von 90 %⁹ liegen:

- Sportartikel 0 %
- Spielwaren 20 %
- Bekleidung, Wäsche 21 %
- Uhren, Schmuck, Optik 28 %
- Elektroartikel, Unterhaltungselektronik 48 %
- Möbel, Antiquitäten 49 %
- Hobbybedarf 64 %
- Gesundheits- und Körperpflege 80 %
- Lebensmittel, Reformwaren 81 %

Die niedrigen Zentralitäten verdeutlichen in welchen Branchen, rechnerische Ansiedlungspotenziale bestehen, die die Versorgung der Bewohner von Empelde verbessern könnten. Niedrige Einzelhandelszentralitäten sind jedoch nicht in jedem Fall gleich bedeutend für eine betriebswirtschaftliche Machbarkeit von Ansiedlungen. Als Entwicklungsziel sollte eine Einzelhandelszentralität zwischen 90 % und 100 % je Branche angestrebt werden, um zu entsprechend abgesicherten Einzelhandelsstrukturen in Empelde zu gelangen. Das Verkaufsflächenpotenzial für Empelde leitet sich aus den definierten Zielwerten der Einzelhandelszentralität ab. Folgende rechnerische Ansiedlungspotenziale bestehen:

Abb.25: Rechnerische Ansiedlungspotenziale für Empelde

Ansiedlungspotenzial Empelde	Umsatzpotenzial in Mio. €	Verkaufsflächenpotenzial in m ²
Sportartikel	1,0 Mio. € - 1,1 Mio. €	275 m ² - 305 m ²
Spielwaren	0,3 Mio. € - 0,4 Mio. €	175 m ² - 200 m ²
Bekleidung, Wäsche	3,7 Mio. € - 4,3 Mio. €	1.100 m ² - 1.300 m ²
Uhren, Schmuck, Optik	0,9 Mio. € - 1,0 Mio. €	180 m ² - 210 m ²
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	2,4 Mio. € - 3,0 Mio. €	630 m ² - 750 m ²
Möbel, Antiquitäten	1,4 Mio. € - 1,8 Mio. €	1.200 m ² - 1.400 m ²
Hobbybedarf	0,2 Mio. € - 0,25 Mio. €	65 m ² - 90 m ²
Gesundheits- und Körperpflege	0,9 Mio. € - 1,8 Mio. €	180 m ² - 340 m ²
Lebensmittel, Reformwaren	2,4 Mio. € - 5,0 Mio. €	450 m ² - 950 m ²
insgesamt	13,3 Mio. € - 18,6 Mio. €	4.255 m² - 5.545 m²

Quelle: CIMA GmbH 2007

Bearbeitung: CIMA GmbH 2007

Anmerkung: Die Verkaufsflächenpotenziale sind auf Grundlage der aktuellen Flächenproduktivitäten in Empelde berechnet. Die Flächenproduktivitäten können jedoch je nach Betriebstyp und Sortimentsstruktur erheblich variieren. Für die aperiodischen Sortimente sollte der untere Wert der ermittelten Verkaufsflächenpanne für die weiteren Empfehlungen herangezogen werden.

Liste der zentrenrelevanten Sortimente

Die Liste der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente für Empelde baut auf den in den vorherigen Kapiteln dargestellten Bestandsdaten und Analyseergebnissen auf.

Nahversorgungsrelevant sind Sortimente, die täglich oder wöchentlich nachgefragt werden (periodischer Bedarf).

Als **zentrenrelevant** werden die Sortimente bezeichnet, die darüber hinaus

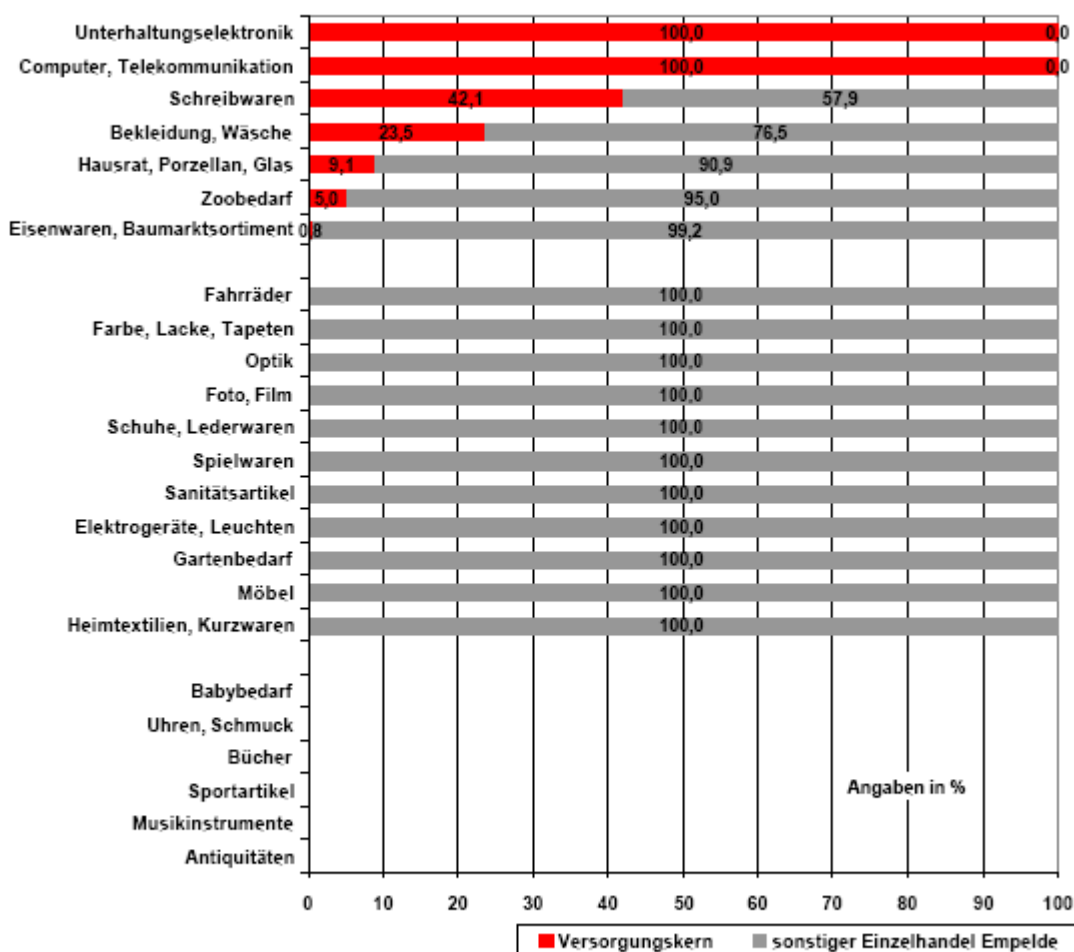
- eine bestimmte Funktion am Standort erfüllen (z. B. als Frequenzbringer),
- vom Kunden ohne Probleme transportiert werden können,
- i.d.R. einer zentralen Lage bedürfen, da sie auf eine gewisse Kundenfrequenz angewiesen sind,
- Konkurrenz vor Ort benötigen, um positive Agglomerationseffekte entstehen zu lassen und
- vorwiegend in der Innenstadt oder in Zentralen Versorgungsbereichen angeboten werden.

Nicht-zentrenrelevante Sortimente sind hingegen vor allem Sortimente,

- die aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs nicht für zentrale Standorte geeignet sind,
- die nur sehr schwer zu transportieren sind oder eines zusätzlichen „Transportmittels“ bedürfen,
- überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten werden und
- die Betriebe, die diese Sortimente anbieten, auf den jeweiligen Verkaufsflächen in der Regel nur über eine im Vergleich zu den anderen Sortimenten (siehe oben) geringe Flächenproduktivität verfügen.

Von Bedeutung ist, welche Sortimente vorwiegend im Versorgungskern Empelde angeboten werden und welche Sortimente in der Regel an nicht-integrierten Standorten. Die nachfolgenden Abbildungen geben einen Überblick, welche Sortimente heute im Versorgungskern vorhanden sind.

Abb.26: Anteile der Verkaufsflächen im Versorgungskern Empelde



Quelle: CIMA GmbH 2007
 Bearbeitung: CIMA GmbH 2007

Anmerkung

Die Zuordnung der einzelnen Sortimente zu den für Empelde spezifischen, zentrenrelevanten Sortimenten bedarf einer genaueren Betrachtung der Einzelhandelsstruktur.

Zweifellos sind die Sortimente Unterhaltungselektronik und Computer/Telekommunikation den zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen. Ebenso die Branchen Schreibwaren, Bekleidung/ Wäsche und Geschenke/Glas/ Porzellan nehmen eine besondere Bedeutung für den Versorgungskern ein und sollte deshalb zu den zentrenrelevanten Sortimenten zählen.

Die Sortimente Zoobedarf und das Baumarktsortiment werden mittlerweile vor allem in großflächigen Fachmärkten angeboten, sodass wir empfehlen diese Sortimente den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen.

Alle weiteren Branchen werden zum heutigen Zeitpunkt gar nicht im Versorgungskern vorgehalten. Die CIMA empfiehlt der Stadt Ronnenberg (Empelde) einige der Sortimente dennoch als zentrenrelevant einzustufen. Denn das Ziel sollte es sein, die Ansiedlung der zentrenbildenden und zentrentypischen Sortimente wie

Schuhe/ Lederwaren, Optik, Foto, Spielwaren und Heimtextilien/ Kurzwaren zukünftig dennoch nur im Versorgungskern zu genehmigen. Mittels der Liste der zentrenrelevanten Sortimente für Empelde bekommt die Stadt Ronnenberg die planungsrechtliche Grundlage an die Hand, dieses Ziel nachhaltig umzusetzen. Die CIMA empfiehlt zudem die Sortimente in Empelde als zentrenrelevant einzustufen, die auch im weiteren Siedlungsbereich aktuell nicht vorhanden sind. Die Sortimente des periodischen Bedarfsbereichs werden nachfolgend den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet, sind jedoch aus Gutachtersicht nur eingeschränkt als zentrenrelevant zu verstehen. Um eine wohnortnahe Grundversorgung zu gewährleisten sind in Ergänzung zum Versorgungskern Nahversorgungsstandorte auch außerhalb des Versorgungskerns wünschenswert (vgl. Kriterien zum Umgang mit nahversorgungsrelevantem Einzelhandel Seite 38).

Abb.27: Sortimentsliste Empelde

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Lebensmittel
- Arzneimittel
- Drogeriebedarf
- Schnittblumen
- Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimente

- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe, Lederwaren
- Heimtextilien, Kurzwaren
- Uhren und Schmuck
- Optik
- Foto, Film
- Bücher
- Schreibwaren
- Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, CD)
- Computer, Telekommunikation
- Sportartikel
- Spielwaren
- Musikinstrumente
- Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik
- Babyartikel
- Antiquitäten

Nicht zentrenrelevante Sortimente

- Sanitätswaren
- Elektroartikel, Leuchten
- Möbel
- Farben, Lacke, Tapeten
- Eisenwaren, Baumarktartikel
- Fahrräder
- Zoobedarf
- Gartenbedarf

Quelle: CIMA GmbH 2007
Bearbeitung: CIMA GmbH 2007

Zum Umgang mit zentrenrelevanten Sortimenten

Entwicklungsschwerpunkt für Ansiedlungen von zentrenrelevanten Sortimenten sollte der Versorgungskern von Empelde sein.

Großflächige nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe (Fachmärkte) bieten jedoch in der Regel neben den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten auch zentrenrelevante Randsortimente an. Um die Kaufkraftabflüsse aus dem Versorgungskern in die Außenstandorte zu reduzieren, sollten zukünftig zentrenrelevante Randsortimente in den jeweiligen Bebauungsplänen auf 10% der Gesamtfläche beschränkt werden.

Da damit jedoch keine ausreichende Obergrenze festgelegt wird und bei größeren Einzelhandelsbetrieben Randsortimente auf 10% der Gesamtfläche erhebliche Kaufkraftabflüsse aus dem Versorgungskern induzieren können, empfiehlt die CIMA, eine zusätzliche maximale Gesamtverkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente festzulegen. Dabei ist sicherzustellen, dass von den Randsortimenten keine negativen Auswirkungen auf den Versorgungskern zu erwarten sind. Wir empfehlen folgenden Umgang mit zentrenrelevanten Randsortimenten in großflächigen Einzelhandelsbetrieben in den Außenbereichen von Empelde:

- Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 10 % der Gesamtfläche
- Beschränkung der Einzelsortimente (zentrenrelevante Randsortimente) auf max. 100 qm Verkaufsfläche
- Beschränkung der max. Verkaufsflächenobergrenze für zentrenrelevante Randsortimente auf 800 qm insgesamt
- Sicherstellung, dass keine negativen Auswirkungen auf den Versorgungskern von Empelde zu erwarten sind (Einzelfallprüfung notwendig)

Anteil der zentrenrelevanten Sortimente im Versorgungskern

➔ Orientierungswert: 34 %

Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente im Versorgungskern von Empelde liegt bei 44,1 %. Als Orientierung ist für die Grundzentren der Region Hannover die Empfehlung ausgesprochen worden, einen Anteil der zentrenrelevanten Sortimente von mindestens 34 % im Versorgungskern vorzuhalten. Als wünschenswert wird ein Anteil von 50 % erachtet. Dieser bereits sehr gute Wert sollte dennoch ausgebaut werden. Der Anteil wird maßgeblich durch die Verkaufsflächenanteile des Verbrauchermarktes Rewe und des Lebensmitteldiscounters Penny generiert und gibt im Ergebnis ein leicht verzerrtes Bild ab.

Zum Umgang mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten

Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit der Schwerpunktbranche in den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sollte primär am Versorgungsstandort Ronnenberger Straße erfolgen dürfen.

Zum Umgang mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten

Im Schwerpunkt sollten Ansiedlungen in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Versorgungskern erfolgen. Weiterhin sollten solche Standorte entwickelt werden, die heute unterversorgt oder nicht flächendeckend nahversorgt sind. Nicht flächendeckend nahversorgt ist der nördliche Siedlungsbereich von Empelde.

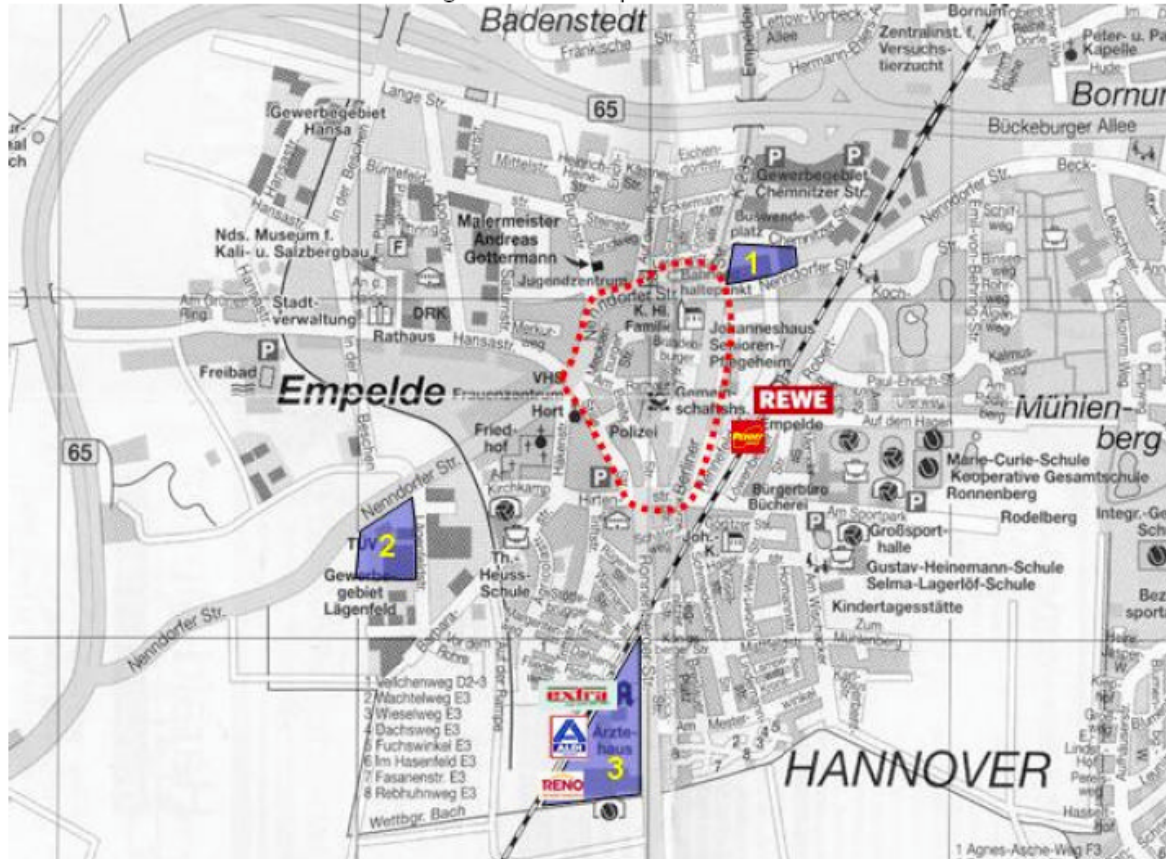
Zur Bewertung der Nahversorgungssituation sind jedoch neben den quantitativen Bewertungsgrundlagen die qualitativen Aspekte von Bedeutung. Bei Neuansiedlungen sollte durch die Stadt Ronnenberg (Empelde) gezielt versucht werden, den qualitativen Angebotsmix zwischen Lebensmittelvollversorgung und Angeboten im Bereich der Lebensmitteldiscounter zu erhalten (Discounterquote 34 %).

Folgende Standortkriterien sollten bei der Ansiedlung von Nahversorgungseinzelhandel gewährleistet sein:

- Nahversorgungsstandorte müssen eine Nahversorgungsfunktion für die Bewohner umliegender Wohnbereiche übernehmen
- Erweiterungen und Neuansiedlungen dürfen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf bestehende Strukturen (zentrale Versorgungsbereiche) zur Folge haben
- Priorität bei Neuansiedlungen: integrierte Lage, Nähe zu bestehenden Wohngebieten

3.2.3 Standortkonzept

Abb.28: Planvorhaben und Entwicklungsflächen in Empelde



Quelle: Stadt Ronnenberg 2007
Bearbeitung: CIMA GmbH 2007

3.2.3.1 Entwicklungsfläche 1: Coca-Cola Gelände

Abb.29: Entwicklungsfläche 1



Quelle: Stadt Ronnenberg 2007
 Bearbeitung: CIMA GmbH 2007

Die Entwicklungsfläche 1 umfasst das Coca-Cola Gelände an der Chemnitzer Straße/ Nenndorfer Straße in Empelde. Die Pkw-Erreichbarkeit ist über die Chemnitzer Straße gewährleistet. Der Standort wird heute gewerblich genutzt. Die Entwicklungsfläche 1 grenzt unmittelbar an den Versorgungskern an und könnte als mögliche Ergänzungsfläche für großflächigen Einzelhandel genutzt werden. Insgesamt rd. 25.000 qm Grundstücksfläche könnten für die Nutzung von Einzelhandel zur Verfügung stehen. Verschiedene Planungen sehen u.a. die Realisierung eines Fachmarktzentrums vor.

Empfehlung:

Der Standort 1 ist eine Entwicklungsfläche mit hoher Priorität. Der Versorgungskern könnte räumlich und funktional ausgeweitet werden.

Diese Fläche bietet die Möglichkeit der Ansiedlung moderner und marktgängiger Ladenlokale unmittelbar angrenzend an den Versorgungskern Empelde.

Ein zusätzlicher, großflächiger Magnet im Versorgungskern könnte zudem als Frequenzbringer fungieren und sich gegebenenfalls positiv auf das Umfeld auswirken.

Durch die Entwicklung großflächiger Ladeneinheiten könnte die „Kritische Angebotsmasse“ des Versorgungskerns maßgeblich erhöht werden. Weiterhin könnte die Ansiedlung zentrenrelevanter Fachgeschäfte den Anteil der zentrenrelevanten Sortimente am Versorgungskern steigern und einen Anstieg der Kundenfrequenzen fördern.

Die Kundenfrequenzen nehmen heute im östlichen Bereich der Nenndorfer Straße sowie im nördlichen Bereich der Berliner Straße deutlich ab, da keine städtebaulich attraktive oder funktionale Wegeverbindung im Kreuzungsbereich Nenndorfer Straße/ Berliner Straße besteht. Die Entwicklung von Einzelhandel am Standort 1 könnte eine neue Anziehungskraft entfalten und den Kundenlauf über den Kreuzungsbereich hinaus aufrecht erhalten. Bereits bestehender Einzelhandel im Versorgungskern könnte zudem zusätzliche Umsätze generieren.

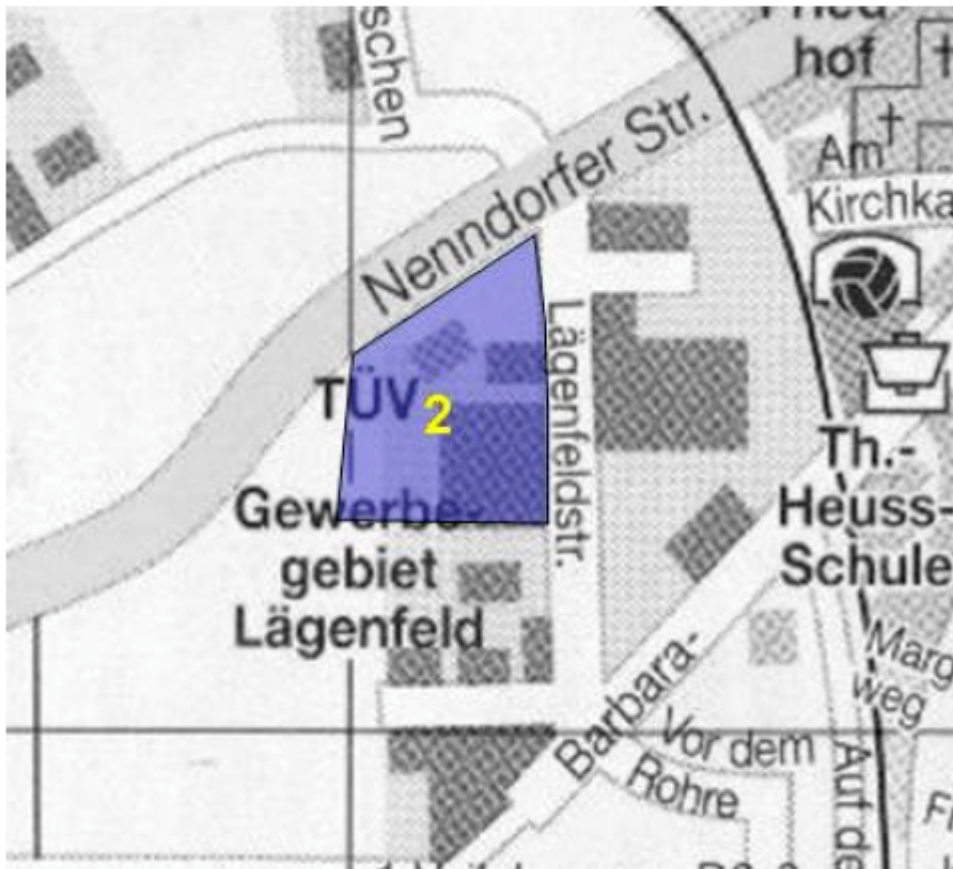
Die Querung des Kreuzungsbereiches für den Fußgänger sollte jedoch vereinfacht werden.

Aufgrund der zu erwartenden positiven Effekte für den Versorgungskern sollte dieser Standort mit Priorität entwickelt werden.

Standort 1 ist somit generell für nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel (auch großflächig) geeignet. Die Entwicklung der Fläche 1 sollte mit Priorität umgesetzt werden. Der Versorgungskern von Empelde würde als Einzelhandelsstandort insgesamt attraktiver, da neue wichtige Frequenzen generiert werden könnten.

3.2.3.2 Entwicklungsfläche 2: TÜV Gelände

Abb.30: Entwicklungsfläche 2



Quelle: Stadt Ronnenberg 2007
Bearbeitung: CIMA GmbH 2007

Die Entwicklungsfläche 2 liegt in Gewerbegebietslage, außerhalb des definierten Versorgungskerns. Die Fläche wurde ehemals vom TÜV genutzt. Innerhalb des Gewerbegebiets Lägenfeld sind zum heutigen Zeitpunkt Fachmärkte mit den Sortimentsschwerpunkten Sanitär, Autoteile und Gartenbedarf adressiert.

Aufgrund des Beschlusses zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 A wurde hier eine Einzelhandelsentwicklung ausgeschlossen.

3.2.3.3 Entwicklungsfläche 3: Ronnenberger Straße

Abb.31: Entwicklungsfläche 3



Quelle: Stadt Ronnenberg 2007
 Bearbeitung: CIMA GmbH 2007

Die Entwicklungsfläche 3 befindet sich an der Ronnenberger Straße, angrenzend an den bestehenden Versorgungsstandort.

Der Planvorhabensstandort grenzt südlich an die viel frequentierte Ronnenberger Straße an, über die eine gute Verkehrsanbindung an den weiteren Siedlungsbereich Empelde und den südlich gelegenen Stadtteil Ronnenberg besteht.

Empfehlung:

Die Entwicklung von ergänzendem nahversorgungsrelevantem bzw. nichtzentrenrelevantem Einzelhandel am Standort 3 würde eine Stärkung des definierten Versorgungsstandortes Ronnenberger Straße bedeuten und somit dem Entwicklungsziel der Stärkung und Modernisierung der definierten bedeutenden Einzelhandelsstandorte in Empelde entsprechen. Weiterhin würde kein neuer Einzelhandelsstandort eröffnet werden, sondern eine Konzentration der Einzelhandelsentwicklung auf bestehende Einzelhandelslagen erfolgen.

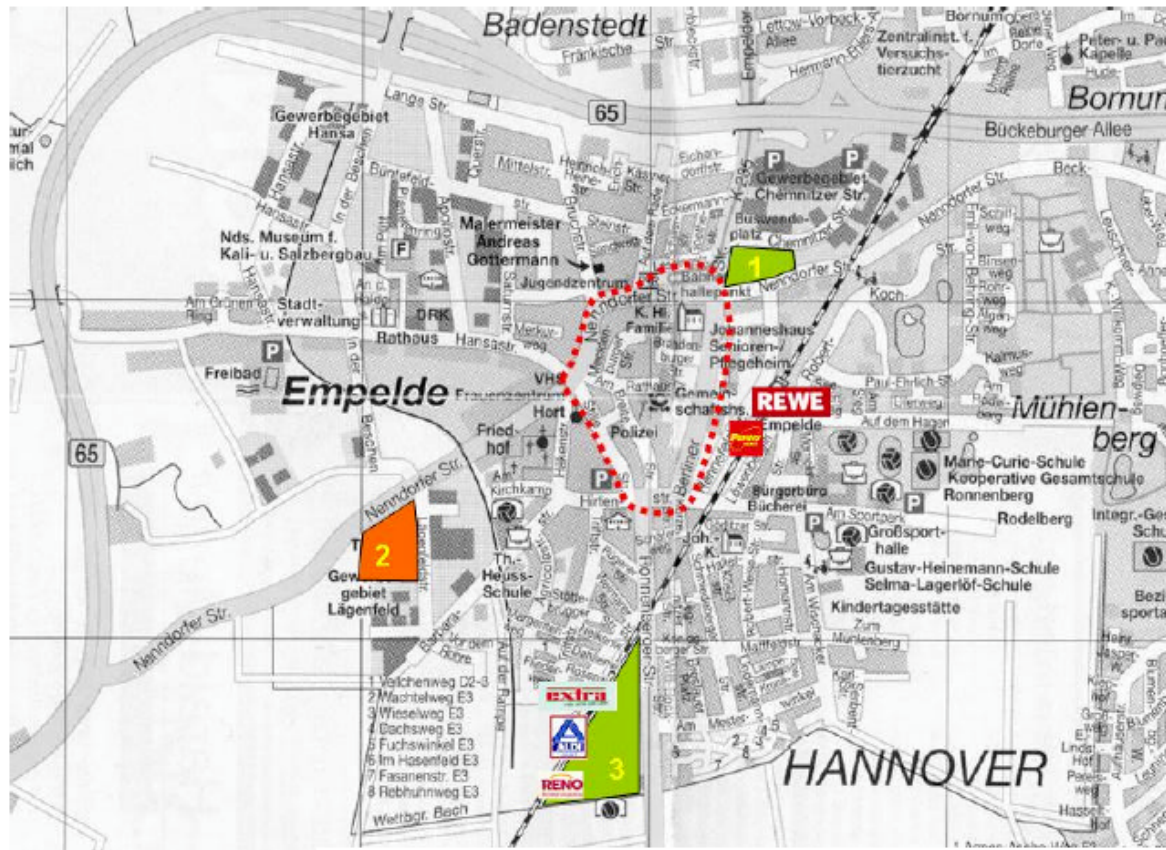
Auf der Entwicklungsfläche 3 könnte die Entwicklung von ergänzendem nahversorgungsrelevantem und nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel genehmigt werden, da ein bestehender Versorgungsstandort sinnvoll ergänzt und kein neuer Einzelhandelsstandort in Empelde eröffnet werden würde.

Zentrenrelevanter Einzelhandel sollte zum Schutz des Versorgungskerns ausgeschlossen bzw. flächenmäßig beschränkt werden.

In einem direkten Vergleich mit der Entwicklungsfläche 1 sollte diese Fläche jedoch nur mit zweiter Priorität entwickelt werden. Das oberste Ziel der Einzelhandelsentwicklung in Empelde sollte die Stärkung des Versorgungskerns sein, dafür eignet sich ausschließlich die Entwicklung der Fläche 1.

3.3 Entwicklungskonzept Empelde

Abb.32: Entwicklungskonzept Empelde



- Fläche ist für Einzelhandel geeignet
- Fläche ist nicht für weitere Einzelhandelsnutzungen geeignet

Quelle: CIMA GmbH 2007
 Bearbeitung: CIMA GmbH 2007

Entwicklung der Fläche 1 (Coca-Cola)

Die Entwicklung der Fläche 1 im Bereich Chemnitzer Straße/ Berliner Straße in Empelde sollte mit Priorität umgesetzt werden. Die Fläche bietet die Möglichkeit großflächigen Einzelhandel, in Form eines modernen und leistungsfähigen Fachmarktzentrums zu entwickeln.

Die verkehrliche Situation im Kreuzungsbereich Nenndorfer Straße/ Berliner Straße sollte dahingehend verbessert werden, dass den Fußgängern die Querung erleichtert wird. Wenn dies hingegen nicht erfolgt, besteht u.E. die Gefahr, dass der bestehende Einzelhandel im weiteren Verlauf der Berliner Straße und der Nenndorfer Straße nicht von den neuen Kunden und positiven Synergien profitiert, sondern im Gegenteil eigene Kunden verlieren könnte.

Während Verkaufsflächenpotenziale innerhalb des definierten Versorgungskerns in erster Linie in den heutigen Leerständen bestehen, ist die Flächenentwicklung am Standort 1 aufgrund der Verfügbarkeit einer weiträumigen Fläche (rd. 25.000 qm Grundstücksfläche) mit hoher Lagegunst aktuell möglich. Wir empfehlen daher das gesamte Coca-Cola Areal einer städtebaulichen Neuordnung zu unterziehen, um Stückwerk zu verhindern und um die funktionale Anbindung an den Versorgungskern zu ermöglichen. Der Standort grenzt unmittelbar an den definierten Versorgungskern von Empelde an, sodass dieser u.E. um die Entwicklungsfläche 1 erweitert werden sollte.

Durch die Ansiedlung eines modernen Fachmarktzentrums würde der Versorgungskern insgesamt aufgewertet werden. Gleichzeitig könnten mit der Entwicklung von Fachmärkten weitere Kundenfrequenzen generiert werden. Dies entspricht den aufgeführten strategischen Zielsetzungen für Empelde, die in den vorangegangenen Kapiteln erarbeitet wurden. Aus Sicht der CIMA sollte das Fachmarktzentrum eine Gesamtverkaufsfläche zwischen 4.500 qm und 5.000 qm Verkaufsfläche darstellen, um unter betriebswirtschaftlichen Aspekten funktionieren zu können.

Nachfolgend möchten wir der Stadt Ronnenberg eine Entwicklungsvariante für den Vorhabensstandort 1 vorstellen, die einerseits aus der Kenntnis der Analysedaten für Empelde entwickelt wurde sowie andererseits die strategische Ausrichtung des hier erarbeiteten Einzelhandelskonzeptes würdigt.

Die Zusammenstellung der Branchen- und Verkaufsflächendefizite in Empelde, verknüpft mit den Standortanforderungen relevanter und ausgewählter Betriebsformen bildet die Grundlage für diese Entwicklungsvariante. Ziel ist es, den derzeitigen Branchenmix zu optimieren und somit die Kaufkraftbindung in Empelde zu steigern (Kaufkraftabflüsse reduzieren).

Das rechnerische Ansiedlungspotenzial in der Branche Lebensmittel, Reformwaren wurde mit max. 950 qm Verkaufsfläche beziffert. Entsprechend unserer Kenntnis der Betriebsformen im Lebensmitteleinzelhandel wäre diese max. Verkaufsfläche für einen Lebensmittelvollsortimenter nicht ausreichend, um eine ausreichende Attraktivität zu erreichen. Die Realisierung eines Lebensmitteldiscounters (Lidl, Plus, etc.) mit einer diskutierten Verkaufsfläche zwischen 950 und 1.000 qm wäre dagegen zweifellos marktgängig. Die Discounterquote liegt heute in Empelde bei 34 %, und würde im Zuge dieser Entwicklung auf 39,2 % ansteigen. Die Ansiedlung könnte also auch hinsichtlich der Empfehlungen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für die Region Hannover befürwortet werden.

Ebenfalls den Branchen des periodischen Bedarfs zugeordnet ist das Sortiment Gesundheits- und Körperpflege. Die Realisierung eines kleinen Drogeriefachmarktes könnte das Angebot des Lebensmitteldiscounters sinnvoll ergänzen.

Trotz des ermittelten max. Ansiedlungspotenzials von nur 340 qm Verkaufsfläche in dieser Branche, empfehlen wir als max. Verkaufsflächenobergrenze ca. 350 bis 400 qm Verkaufsfläche zu genehmigen. Diese Obergrenze sollte jedoch unbedingt eingehalten werden, um negative städtebauliche Auswirkungen innerhalb des Versorgungskerns ausschließen zu können.

Die Verkaufsfläche je Einwohner im periodischen Bedarf liegt heute im Grundzentrum Empelde bei 0,46 qm. Nach Realisierung des Lebensmitteldiscounters in Verbindung mit dem Drogeriefachmarkt würde ein Wert von 0,57 qm je Einwohner erreicht werden. Der Orientierungswert der Verkaufsflächendichte im periodischen Bedarf (0,5 qm je Einwohner) würde im Ergebnis bereits mit der empfohlenen Entwicklung am Standort 1 überschritten werden.

Aus Gutachtersicht sollte dennoch die ergänzende, zusätzliche Entwicklung eines modernen Lebensmittelvollsortimenters am Entwicklungsstandort 1 in Betracht gezogen werden. Im Hinblick auf die betriebswirtschaftliche Machbarkeit des Fachmarktzentrums könnte der Koppelstandort aus Lebensmittelvollsortimenter und Lebensmitteldiscounter als wichtiger Frequenzbringer für die weiteren Fachmärkte fungieren.

Unsere Prüfung hat ergeben, dass der Lebensmittelvollsortimenter eine Verkaufsfläche von max. 1.500 qm nicht überschreiten darf (1.200 qm Lebensmittel, Reformwaren und 300 qm Randsortiment). Bis zu dieser Verkaufsflächenentwicklung wären keine negativen, städtebaulichen Auswirkungen gemäß § 11,3 BauNVO für das Grundzentrum Empelde und das weitere Stadtgebiet Ronnenbergs zu erwarten. Bei einer Entscheidung der Stadt Ronnenberg für die Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters und des ergänzenden Lebensmittelvollsortimenters am Fachmarktstandort, sollten zusätzliche Ansiedlungen im periodischen Bedarf an anderen Standorten in Empelde nicht genehmigt werden. Als Ergänzung sollte u.E. die Ansiedlung von Fachmärkten mit zentrenrelevanten Branchenschwerpunkten geprüft werden. Die Entwicklungsfläche 1 bietet die Möglichkeit die kleinflächigen Ladenlokale innerhalb des Versorgungskerns durch Fachmarktkonzepte mit modernen und leistungsfähigen Verkaufsflächenstrukturen in den zentrenrelevanten Sortimenten zu ergänzen. Diese Entwicklungsvariante verfolgt das Ziel, den Verkaufsflächenanteil der zentrenrelevanten Branchen im Versorgungskern (heute 44 %) zu erhöhen.

Aus Sicht der CIMA bietet die Ansiedlung der Branche Textil (KIK, Takko, NKD) die größtmöglichen Chancen sowohl für den Versorgungskern insgesamt als auch das Fachmarktzentrum, dass so seine Kompetenz im Fachmarktangebot entwickeln und eine stärkere Magnetkraft erzielen könnte. In der Branche Bekleidung, Wäsche konnte ein rechnerisches Ansiedlungspotenzial zwischen 1.100 qm und 1.300 qm Verkaufsfläche ermittelt werden. In diesem Fall empfehlen wir jedoch nicht das max. Verkaufsflächenpotenzial auszuschöpfen, sondern die Verkaufsfläche auf 900 - 1.000 qm zu begrenzen. Die Ansiedlung von einem großen Textilfachmarkt oder zwei kleineren Einheiten á 450 qm Verkaufsfläche bzw. kleinteiligen Fachgeschäften würde den Anteil der zentrenrelevanten Sortimente im Versorgungskern auf 58,7 % steigern (+ 14,5 %- Punkte).

In der Branche Elektroartikel/ Unterhaltungselektronik konnte auf Basis der Analyse ein rechnerisches Ansiedlungspotenzial zwischen 630 qm bis 750 qm Verkaufsfläche ermittelt werden. Auch in dieser Branche sollte aus Sicht der CIMA nicht das max.

Verkaufsflächenpotenzial für Einzelhandelsansiedlungen zur Verfügung stehen. Das Verkaufsflächenpotenzial (630 qm Verkaufsfläche) würde die Realisierung eines kleinen Fachmarktes für Elektroartikel (Red Zac, EP) ermöglichen, der die Attraktivität des Fachmarktzentrums zusätzlich erhöhen könnte. Die Ansiedlung eines kleinen Elektrofachmarktes bzw. Fachgeschäftes mit der diskutierten Verkaufsfläche würde den Anteil der zentrenrelevanten Sortimente im Versorgungskern auf 52,4 % steigern (+ 8,2 %-Punkte).

Wir geben an dieser Stelle jedoch zu bedenken, dass es nicht einfach sein wird, einen Betreiber für einen Elektrofachmarkt in dieser Größenordnung zu finden. Auch die Entwicklung von kleinteiligem Einzelhandel wäre u.E. sinnvoll. Der Vorhabensstandort würde entsprechend an Attraktivität gewinnen und gleichzeitig könnten bestehende Branchenlücken in Empelde geschlossen werden. Unter Beachtung der aktuellen Entwicklungen und Trends im Einzelhandel gehen wir jedoch davon aus, dass die ermittelten max. Verkaufsflächenobergrenzen in den Branchen Spielwaren und Sportartikel sowie Hobbybedarf (Fahrräder) keine marktgerechten und leistungsfähigen Entwicklungspotenziale darstellen.

Diese Branchen werden heute mehrheitlich in großflächigen Fachmarktkonzepten angeboten und nur noch selten im Facheinzelhandel. Anders ist es bei der Branche Uhren, Schmuck, Optik. U.E. könnten jeweils 90 qm Verkaufsfläche für einen Juwelier sowie einen Optiker bereitgehalten werden. Auch diese Branchen sind den zentrenrelevanten Sortimenten in Empelde zugerechnet. Die Ansiedlung dieser kleinflächigen Betriebe mit den diskutierten Verkaufsflächen würde den Anteil der zentrenrelevanten Sortimente im Versorgungskern zusätzlich steigern und somit den Leitlinien des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für die Region Hannover entsprechen. Wir sind der Auffassung, dass im Bereich der zentrenrelevanten Fachgeschäfte etwa 150 – 200 qm Verkaufsfläche entstehen könnten.

Die nachfolgend zusammengefassten Verkaufsflächenobergrenzen könnten auf der Entwicklungsfläche 1 in Empelde angesiedelt werden.

- periodischer Bedarf: 2.750 – 2.900 qm VKF
- aperiodischer Bedarf: 1.650 – 1.850 qm VKF
- Fachmarktzentrum insgesamt: 4.400 – 4.750 qm VKF

Folgender Branchenmix orientiert sich an den identifizierten Branchen- und Verkaufsflächendefiziten in Empelde. Ziel ist, den derzeitigen Branchenmix im Grundzentrum Empelde zu optimieren und somit die Kaufkraftbindung in Empelde nachhaltig zu steigern (Kaufkraftabflüsse reduzieren).

Möglicher Branchenmix für das Fachmarktzentrum in der Übersicht:

<i>Lebensmitteldiscounter</i>	<i>900 – 1.000 qm VKF</i>
<i>Lebensmittelvollsortimenter</i>	<i>1.500 qm VKF</i>
<i>(davon 1.200 qm Lebensmittel/ Reformwaren)</i>	
<i>Drogeriefachmarkt</i>	<i>350 – 400 qm VKF</i>
<i>Textilfachmärkte/ Fachgeschäfte</i>	<i>900 – 1.000 qm VKF</i>
<i>Elektrofachmarkt</i>	<i>600 – 650 qm VKF</i>
<i>Sonstige zentrenrelevante Branchen</i>	<i>150 – 200 qm VKF</i>

Zwischenzeitlich wurden von einem Investor Vorstellungen zur Verwertung des Bereichs hinsichtlich eines Fachmarktzentrums vorgetragen. Hierfür wurde eine Markt- und Wirkungsanalyse für das konkrete Vorhaben von dem vom Investor beauftragten Gutachter BulwienGesa AG erstellt.

Als Gesamtergebnis wurde von BulwienGesa AG festgestellt, dass ein Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von 3.000 m² und zusätzlich angegliederten Geschäften mit einer Gesamtverkaufsfläche von 6.500 m² ein standortadäquates, marktgängiges und tragfähiges Gesamtkonzept darstellt. Die grundzentrale Versorgungsfunktion im raumordnerisch vorgegebenen Rahmen wird gestärkt. Die Umsatzumschichtung im Einzugsbereich ist vertretbar. Es erfolgt keine wesentliche Beeinträchtigung umliegender zentraler Versorgungsbereiche.

Ein Verbrauchermarkt als Vertriebstyp fehlt in Ronnenberg, daher erfolgen derzeit Abflüsse u.a. zu Extra, Famila und Real. Nur dieser Vertriebstyp vermag ausreichend Kaufkraft neu zu binden und ist als Anker für arrondierende Nonfood-Sortimente geeignet. Eine weitere Supermarkt/Discounter-Doublette generiert nur eine unzureichende Außenwirkung und vermag dies nicht zu leisten.

Bewertung

Aufgrund des Ergebnisses der Markt- und Wirkungsanalyse wird die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes gegenüber einer weiteren Doublette mit Lebensmittelvollsortimenter und Lebensmitteldiscounter präferiert.

Die zulässige Verkaufsflächengröße wird im Rahmen eines im Regionalen Einzelhandelskonzept vorgesehenen von der Region Hannover geführten Moderationsverfahren zur raumordnerischen Verträglichkeit bestimmt und letztendlich von der Stadt im Bauleitplanverfahren festgelegt.

Entwicklung der Fläche 3 (Versorgungsstandort Ronnenberger Straße)

Die Entwicklungsfläche 3 befindet sich an der Ronnenberger Straße, angrenzend an den bestehenden Versorgungsstandort. Auf der Entwicklungsfläche 3 könnte die Entwicklung von ergänzendem nahversorgungsrelevantem bzw. nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel genehmigt werden, da ein bestehender Versorgungsstandort sinnvoll ergänzt und kein neuer Einzelhandelsstandort in Empelde eröffnet werden würde. Das Ziel sollte die Steigerung der Gesamtattraktivität des Versorgungsstandortes Ronnenberger Straße sein.

In den nicht-zentrenrelevanten Branchen bestehen nur geringe Ansiedlungspotenziale.

U.E. wäre die Ansiedlung eines Möbelfachmarktes am Standort eine sinnvolle Ergänzung zu den bestehenden Einzelhandelsbetrieben. Das Ansiedlungspotenzial in der Branche Möbel, Antiquitäten bietet die Möglichkeit einen ergänzenden nicht-zentrenrelevanten Fachmarkt bspw. ein Dänisches Bettenlager mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 qm am Standort zu etablieren.

Die ermittelten Verkaufsflächenpotenziale in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Lebensmittel/ Reformwaren, Gesundheits- und Körperpflege) wären mit der Entwicklung des beschriebenen Fachmarktzentrums auf der Fläche 1 ausgeschöpft. Nur unter der Voraussetzung, dass die empfohlene Fachmarktkonzeption nicht realisiert wird, sollte dieser Standort mit zweiter Priorität betrachtet werden. In diesem Fall gelten die gleichen Ansiedlungspotenziale.

Dennoch sollten aus Sicht der CIMA die bestehenden Nahversorger Extra und Aldi am Standort Ronnenberger Straße die Möglichkeit zur Konsolidierung und Modernisierung erhalten. Verkaufsflächenerweiterungen um bis zu 200 qm je Markt sollten trotz der nicht vorhandenen Ansiedlungspotenziale genehmigt werden. Nur so kann der Versorgungsstandort im kommunalen wie auch regionalen Wettbewerb eine ausreichende Attraktivität und Versorgungskompetenz entfalten.

4. Die Standorte im Stadtteil Ronnenberg

4.1 Grundlagen

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 ist der Stadtteil Ronnenberg als Grundzentrum ausgewiesen.

Für den Stadtteil Ronnenberg liegen Aussagen aus dem Aktualisierten Regionalen Einzelhandelskonzept 2007 und dem städtebaulichen Rahmenplan „Ortskern Ronnenberg“ 1998 vor.

Für die einzelnen Standorte liegen Bebauungspläne vor:

- Standort eines Nahversorgers (Edeka) an der Straße „Über den Beeken“: Dieser Bereich ist durch den Bebauungsplan Nr. 62 A „Über den Beeken/ Im Sacke“ abgesichert als Kerngebiet gem. § 7 BauNVO.
- Standort Gehrdener Straße, Marktzentrum: Es ist in den Bebauungsplänen Nr. 51 „Am Kalischacht“ und Nr. 50 A „Gehrdener Straße II“ jeweils ein Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO) festgesetzt.

Im Aktualisierten Regionalen Einzelhandelskonzept 2007 wird der Versorgungskern Lange Reihe/ Hagacker/Hagentor innerhalb des Ortskerns genannt. Dabei handelt es sich um die gewachsene Versorgungsachse im Ortskern mit einer Reihe von kleinteiligen Facheinzelhändlern. Für die Fläche Gehrdener Straße / Marktzentrum werden keine konkreten Aussagen getroffen.

Der städtebauliche Rahmenplan „Ortskern Ronnenberg“ 1998 sieht für den o.g. Bereich ebenfalls den Versorgungskern des Stadtteils Ronnenberg vor. Gegenstand des Plans sind auch die Hinweise auf städtebauliche Defizite und notwendige Attraktivitätssteigerungen im privaten und öffentlichen Raum. Grundsätzlich beschränken sich die Entwicklungspotentiale der Verkaufsflächen jedoch hier auf ggfs. Nutzungen von Baulücken oder/und geringfügigen Erweiterung von bestehenden Einzelhändlern.

Die dargestellte Versorgungsachse endet an der Fläche Gehrdener Straße / Marktzentrum. Für die letztgenannte Fläche werden insbesondere die Ortskernrandlage und die Gestaltung bemängelt.

Durch die Schaffung eines Nahversorgers an der Straße „Über den Beeken“ wurde der Versorgungskern ergänzt. Mittels der guten Anbindung an die Versorgungsachse „Lange Reihe“ durch Fuß- und Radweg fügen sich die Flächen funktional zusammen.

Nach den Aussagen aus dem Gutachten zur Fachmarktsiedlung Empelde von BulwienGesa AG 2008 weist der Einzelhandelsschwerpunkt Stadtteil Ronnenberg ca. 4.100 qm Verkaufsflächen auf und einen Einzelhandelsumsatz von ca. 19,1 Mio € p.a. .

Gut 2/3 der Verkaufsfläche und ca. ¾ des Einzelhandelsumsatzes entfallen im Stadtteil Ronnenberg auf Angebote des periodischen Bedarfs. Maßgebliche Anbieter sind die o.g. Edeka Neukauf-Filiale und der Plus-Discounter.

Stellt man die Nahversorgungsstruktur für den Stadtteil Ronnenberg mit Hilfe von 500 m Einzugsradien dar, wird dieser Stadtteil nahezu vollständig durch den vorhandenen Lebensmittelvollsortimenter (Edeka) und den Lebensmitteldiscounter (Plus) sichergestellt. Plus hat zwischenzeitlich den Mietvertrag gekündigt. Als Ersatz wird „Netto“ hier ansiedeln.

4.2 Strategische Ausrichtung

Die festgestellte Versorgungsachse soll weiterhin gestärkt und gesichert werden. Die Umsetzung des städtebaulichen Rahmenplans „Ortskern Ronnenberg“, die Konkretisierung und/oder Änderungen der bestehenden Bauleitplanung soll den/die Versorgungskern/achse aufwerten.

4.3 Branchenkonzept

Das Branchenkonzept soll aufzeigen, in welchen Branchen noch Ansiedlungspotentiale im Stadtteil Ronnenberg bestehen. Mangels konkreter Kaufkraftdaten kann für diesen Stadtteil ausschließlich im Hinblick auf die zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente eingegangen werden.

Liste der zentrenrelevanten Sortimente

Die Liste der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente für Empelde baut auf den in den vorherigen Kapiteln dargestellten Bestandsdaten und Analyseergebnissen auf.

Nahversorgungsrelevant sind Sortimente, die täglich oder wöchentlich nachgefragt werden (periodischer Bedarf).

Als **zentrenrelevant** werden die Sortimente bezeichnet, die darüber hinaus

- eine bestimmte Funktion am Standort erfüllen (z. B. als Frequenzbringer),
- vom Kunden ohne Probleme transportiert werden können,
- i.d.R. einer zentralen Lage bedürfen, da sie auf eine gewisse Kundenfrequenz angewiesen sind,
- Konkurrenz vor Ort benötigen, um positive Agglomerationseffekte entstehen zu lassen und
- vorwiegend in der Innenstadt oder in Zentralen Versorgungsbereichen angeboten werden.

Nicht-zentrenrelevante Sortimente sind hingegen vor allem Sortimente,

- die aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs nicht für zentrale Standorte geeignet sind,
- die nur sehr schwer zu transportieren sind oder eines zusätzlichen „Transportmittels“ bedürfen,
- überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten werden und
- die Betriebe, die diese Sortimente anbieten, auf den jeweiligen Verkaufsflächen in der Regel nur über eine im Vergleich zu den anderen Sortimenten (siehe oben) geringe Flächenproduktivität verfügen.

Von Bedeutung ist, welche Sortimente vorwiegend entlang der Versorgungsachse im Stadtteil Ronnenberg angeboten werden und welche Sortimente in der Regel an nicht-integrierten Standorten.

Die Sortimentsliste für den Stadtteil Ronnenberg entspricht der Liste für Empelde

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Lebensmittel
- Arzneimittel
- Drogeriebedarf
- Schnittblumen
- Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimente

- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe, Lederwaren
- Heimtextilien, Kurzwaren
- Uhren und Schmuck
- Optik
- Foto, Film
- Bücher
- Schreibwaren
- Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, CD)
- Computer, Telekommunikation
- Sportartikel
- Spielwaren
- Musikinstrumente
- Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik
- Babyartikel
- Antiquitäten

Nicht zentrenrelevante Sortimente

- Sanitätswaren
- Elektroartikel, Leuchten
- Möbel
- Farben, Lacke, Tapeten
- Eisenwaren, Baumarktartikel
- Fahrräder
- Zoobedarf
- Gartenbedarf

Quelle: CIMA GmbH 2007
Bearbeitung: CIMA GmbH 2007

Der Umgang mit den zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten entspricht dem in dem Kapitel 3.2.2 für den Stadtteil Empelde aufgezeigten Handhabung nun bezogen auf die Versorgungsachse im Stadtteil Ronnenberg.

4.4 Standortkonzept

Für den Stadtteil Ronnenberg gilt es in erster Linie die Versorgungsstruktur zu sichern und zu stärken.

Den Bestand zu sichern betrifft den Standort Gehrdener Straße /Marktzentrum. In Verlängerung der Versorgungsachse und als wichtiger Nahversorgungsstandort für den Stadtteil muss das Marktzentrum aufgewertet, sowie die Leerstände beseitigt werden. Nach Abschluss der Zwangsversteigerung des Marktzentrums fanden Gespräche mit den neuen Eigentümern über zukünftige Verwertungskonzepte statt. Der rechtskräftige Bebauungsplan 51 „Am Kalischacht“ begrenzt mit der Verkaufsflächenbeschränkung des § 4 der textlichen Festsetzungen eine Zulässigkeit für Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Geschossfläche von 500 qm. In der Summe ergeben die einzelnen Ladenlokale des Marktzentrums ca. 1100 qm, der angrenzende Discounter hält eine Verkaufsfläche von ca. 900 qm vor.

Zur Attraktivitätssteigerung des Bereichs ist eine zeitgemäße Erweiterung des bestehenden Discounters bis zu 1000 qm Verkaufsfläche zulässig. Das Marktzentrum kann bis zu 1.500 qm Verkaufsfläche erweitert werden.

Aus städtebaulicher Sicht muss mit einer Verkaufsflächenerweiterung und Umgestaltung eine Aufwertung des gesamten Standortes erfolgen. Dies kann nur über Änderungen der bestehenden Bebauungspläne in Verbindung mit städtebaulichen Verträgen geschehen.

Im Sinne der Bestandssicherung wird für den Verbrauchermarktstandort EDEKA (bestehende Verkaufsfläche ca. 1200 qm) bei einer möglichen Nachfrage einer Erweiterungsfläche bis zu 300 qm zugestimmt. Diese muss städtebaulich entsprechend integriert werden, z.B. könnte das angrenzende Ladenlokal (ca. 200 qm) als Erweiterungsfläche in einem ersten Schritt genutzt werden.

5. Die Standorte im Stadtteil Weetzen

5.1 Grundlagen

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2005 weist den Stadtteil Weetzen als herausgehobenen Nahversorgungsstandort aus. Aussagen liegen vor im Aktualisierten Regionalen Einzelhandelskonzept 2007, Rahmenplan Weetzen 1999/2000 sowie im Bebauungsplan Nr. 10 „Kirchhofsfeld“.

Im Aktualisierten Regionalen Einzelhandelskonzept 2007 wird von dem Bemühen zur Ansiedlung eines modernen, leistungsfähigen Nahversorgers für den Stadtteil Weetzen berichtet. Aufgrund der räumlichen Nähe zu angrenzenden Grundzentren (Hemmingen) gestaltet sich die Ansiedlung für diesen Stadtteil schwierig.

Der Rahmenplan Weetzen benennt den Mittelteil der Hauptstraße als Einkaufsbereich. Dort bestehen kleinere Einzelhandelsbetriebe und ein Geschäft zur Deckung des täglichen Bedarfs.

Die Lebensmittelfiliale (Nah+Gut mit Postshop) bietet ein relevantes Nahversorgungsangebot. Es handelt sich dabei um keinen einzelhandelsrelevanten Schwerpunkt innerhalb des Stadtgebietes.

Planungsrechtlich ist ausschließlich ein nördlicher Teilbereich der Hauptstraße durch den Bebauungsplan Nr. 10 „Kirchhofsfeld“ abgesichert. Dort wird ein Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO) festgesetzt.

5.2 Strategische Ausrichtung

Die Nahversorgungssituation in Weetzen soll gesichert und gestärkt werden. Im Sinne eines Versorgungsbereiches wird der o.g. Mittelteil der Hauptstraße behandelt.

5.3 Branchenkonzept

Bei dem Stadtteil Weetzen handelt es sich lediglich um einen Nahversorgungsstandort. Das Branchenkonzept ist aus den Stadtteilen Empelde und Weetzen abzuleiten.

5.4 Standortkonzept

Der Rahmenplan Weetzen sieht im Bereich der Hauptstraße die zukünftigen Versorgungsflächen mit kleinteiligem Einzelhandel vor. Des weiteren werden Standortvorschläge für einen Einkaufsmarkt mit 800 qm Verkaufsfläche gemacht, welcher bestenfalls in diesen zentralen Bereich integriert werden soll. Bei den Standortvorschlägen handelt es sich beispielsweise um die Flächen:

- Hauptstraße 15 (Gebrauchtwagenhandel) – Fläche z. Zt. nicht verfügbar
- Hauptstraße 9-11, steht zur Zeit ein eingeschossiger Anbau eines Textilhändels (Kreuzung Hauptstraße/Bröhnstraße/ Huhestraße) - Fläche z. Zt. nicht verfügbar und bestehende Gebäudeteile müssen integriert werden

- Freifläche Bröhnstraße Baumschulfläche –Flächenverfügbarkeit z. Zt. nicht gegeben, Erschließung nur von der Bröhnstraße möglich
- Weitere Flächen, wie z.B. das ehemalige Zuckerfabrikgelände und das Bahnhofsumfeld, liegen nicht zentral genug und erscheinen daher wenig geeignet.

Die Hauptstraße soll durch den Rückbau attraktiver gestaltet werden und somit den Bestand der Einzelhändler sichern und stärken. Um die Nahversorgung langfristig zu sichern und ggf. neue Standorte für den Einzelhandel zu erschließen, sind ggf. entsprechende Bauleitplanverfahren einzuleiten.

6. Festlegung zentraler Versorgungsbereiche

6.1 Grundlage und Wirkung

Der § 34 Abs. 3 ist relativ neu in das BauGB aufgenommen worden und regelt für die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben, dass von diesen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden ausgehen dürfen. Eine ähnliche Regelung trifft der § 11 Abs. 3 BauNVO für großflächige Einzelhandelsbetriebe in Sondergebieten, nach der Auswirkungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche auszuschließen sind.

Eine Schutzwirkung ist somit an

- das Vorliegen eines zentralen Versorgungsbereiches und
- die Erwartung schädlicher Auswirkungen

geknüpft.

Mangels einer Legaldefinition werden diese Begriffe durch die einschlägige Rechtsprechung ausgelegt. Das OVG Lüneburg nimmt in seinem Beschluss vom 12.11.2007, Az: 1ME276/07, ausdrücklich Bezug auf eine Entscheidung des OVG Münster vom 11.12.2006, Az.:7A964/05.

6.1.1. Zentrale Versorgungsbereiche

Der § 34 Abs. 3 BauGB vermittelt nur für die Gemeinden ein Abwehrrecht, in dem zentrale Versorgungsbereiche vor schädlichen Auswirkungen geschützt werden können. Als solche kommen Gebiete in Betracht, die aufgrund ihrer baulichen Nutzungen und deren räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung, insbesondere mit Waren und Dienstleistungen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs zentrale städtebauliche Funktionen haben. Sie dienen also der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie von Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung, Kultur und für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Das Gebiet muss dabei eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion haben.

Merkmale dieser zentralen Versorgungsbereiche sind somit:

- Räumlich abgegrenzte oder abgrenzbare Bereiche eines Stadtgebietes.
- Der Bereich ist geprägt durch bauliche Anlagen, die Waren- und Dienstleistungen jeglicher Art für die Bevölkerung dieses räumlichen Bereichs und darüber hinaus weiterer Gebiete (Einzugsbereich) anbieten.
- Die Gesamtheit dieser baulichen Anlagen ist aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des Einzugsbereiches und der verkehrsmäßigen Erschließung bzw. Anbindung in der Lage, den Zweck eines Zentralen Versorgungsbereiches zu erfüllen.

Demzufolge sind innerhalb einer Stadt mehrere zentrale Versorgungsbereiche, z.B. stadtteilbezogen, möglich. Ein Zentraler Versorgungsbereich kann sich aus der tatsächlichen Situation, aber auch anhand planerischer Zielsetzungen der Stadt ergeben. Beurteilungsgrundlagen können insofern sein:

- Festlegungen im Regionalen Raumordnungsprogramm, z.B. als Versorgungskern.
- Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan bzw. Festsetzungen in bestehenden Bebauungsplänen.
- Beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte mit Selbstbindungscharakter, wie z.B. städtebauliche Rahmenpläne.
- Die tatsächliche Einzelhandel- oder Städtebausituation vor Ort.

Nach den z.g. obergerichtlichen Entscheidungen können zentrale Versorgungsbereiche je nach ihrer konkreten Versorgungsfunktion Wirkung auf einen mehr oder weniger großen Bereich haben. Dementsprechend differenziert das OVG Münster:

- in Stadtzentren, die einen größeren Einzugsbereich, in der Regel das gesamte Stadtgebiet und ggf. darüber hinaus ein weiteres Umland versorgen und in den regelmäßig ein breites Spektrum von Waren für den lang-, mittel- und kurzfristigen Bedarf angeboten wird.
- Nebenzentren, die einen mittleren Einzugsbereich zumeist bestimmte Bezirke oder Stadtteile sowie größere Kommunen versorgen und in denen regelmäßig ein zumindest breites Spektrum von Waren für den mittel- und kurzfristigen ggf. auch langfristigen Bedarf angeboten wird.
- Grund- und Nahversorgungszentren, die einen kleineren Einzugsbereich, in der Regel nur bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. gesamte kleinere Orte versorgen und in denen regelmäßig vorwiegend Waren für den kurzfristigen Bedarf, ggf. auch für Teilbereiche des mittelfristigen Bedarfes, angeboten werden.

Der Schutz zum Zwecke des § 34 Abs. 3 BauGB erfasst demnach nicht nur Hauptzentren, sondern auch Nebenzentren, insbesondere Nahversorgungsbereiche. Merkmal ist dabei stets die Bejahung der zentralen Bedeutung bzw. der zentralen Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich.

Für die Beurteilung vor Ort können die folgenden Bewertungsmaßstäbe herangezogen werden:

- Umfang des vorhandenen Einzelhandelsbestandes und der bestehenden Versorgungsfunktion.

- Umfang des vorhandenen Dienstleistungsbestandes.
- Bestehende funktionale städtebauliche und räumliche Strukturen.
- Städtebaulich integrierte Lage mit Nähe zu Wohnquartieren und guter fußläufiger Erreichbarkeit.

6.1.2. Schädliche Auswirkungen

Bisherige Beurteilungen und Gutachten gehen bei der Bewertung von „schädlichen Auswirkungen“ auf die Regelungen nach § 11 BauNVO zurück. Hierunter sind Auswirkungen zu verstehen, die sich auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken. „Auswirkungen...(...) sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich (...) auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt (vgl. § 11, Abs. 3 BauNVO).

Die Rechtsprechung ging bislang bei der Frage, was unter negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu verstehen ist, davon aus, dass bei etwa 10 % Umsatzverlagerungen Auswirkungen anzunehmen sind. Teilweise wird jedoch bereits bei 7 % Umsatzverlagerung davon ausgegangen, dass Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche anzunehmen sind. In neueren Urteilen wird vielfach sogar davon ausgegangen, dass erst ein prognostizierter Kaufkraftabfluss von etwa 20 % des Einzelhandelsumsatzes schädliche Auswirkungen zur Folge hat (vgl. Berkemann, Halama, 2005: „Erstkommentierung zum BauGB 2004“, S. 363).

Die Abwägung erfolgt in Abhängigkeit vom Standort. Außerdem bleibt bei der Abwägung zu bedenken, dass der Kaufkraftabfluss nur ein Indiz, im Sinne eines „Anfangsverdacht“ ist. Gesunde Einzelhandelsstrukturen sind z.B. bezüglich der Verträglichkeit anders zu bewerten als Zentren, die bereits durch einen deutlichen Einzelhandelsverlust gekennzeichnet sind. Maßgeblich sind bei Bewertungen letzten Endes erhebliche städtebauliche Funktionsverluste, die u.U. bereits bei Umsatzverlagerungen ab ca. 7 bis 10 % eintreten können.

„Auch erhebliche Veränderungen von Verkehrsströmen oder ein unerwünschtes Verkehrsaufkommen können „schädliche“ Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sein“ (vgl.: Berkemann, Halama, 2005: „Erstkommentierung zum BauGB 2004“, S. 363).

6.1.3 Fazit

Innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche sind neue Einzelhandelsansiedlungen zulässig, sofern sie der Funktion entsprechen.

Als Konsequenz hieraus ergibt sich für neue Einzelhandelsansiedlungen außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche die Notwendigkeit, einen Verträglichkeitsnachweis einzubringen. Für neue Einzelhandelsprojekte in § 34-Gebieten bzw. für

großflächige Einzelhandelsansiedlungen (über 800 m² VKF) in Sondergebieten und Kerngebieten muss demnach objektiv festgestellt werden, dass schädliche Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche nicht zu erwarten sind. Das macht in der Regel die Einholung eines unabhängigen Verträglichkeitsgutachten notwendig. Dies bezieht sich auch auf Flächen, die mittelbar oder unmittelbar an die definierten Zentralen Versorgungsbereiche angrenzen.

Als Richtwert für die Prüfungsnotwendigkeit der Verträglichkeit von Neuansiedlungen wird im Allgemeinen die oben genannte 10 %-Grenze als wesentlicher Bewertungsmaßstab verwendet. Je nach der Situation vor Ort sollen dabei jedoch branchenspezifische Abweichungen im Sinne der geltenden Rechtsprechung (siehe Ziffer 6.1.2) grundsätzlich möglich sein. Dies bedarf aus Gutachtersicht jedoch einer auf den Einzelfall bezogenen Begründung.

6.2 Zentrale Versorgungsbereiche im Stadtgebiet

Anhand der zuvor dargelegten Merkmale und Bewertungskriterien sollen zentrale Versorgungsbereiche festgelegt werden für

- den Bereich Empelde-Mitte, umfassend die Nenndorfer Straße/Berliner Straße und den neu entwickelten Fachmarktzentrumsstandort Chemnitzer Straße,
- den Bereich des „Sport- und Geschäftszentrums Im Stöttebrügger Feld“;
- die Versorgungsachse Ronnenberg einschl. der Einzelhandelsstandorte Supermarkt EDEKA/Über den Beeken und Markzentrum/Gehrdener Straße.

6.2.1 Zentraler Versorgungsbereich Empelde-Mitte

Grundlagen:

Stadtteilbereichsplan Empelde
Aktualisiertes Regionales Einzelhandelskonzept der Region Hannover 2007
Einzelhandelskonzept CIMA 2007
Bebauungsplan Nr. 100 „Empelde-Mitte“
Bebauungsplan Nr. 28 2. Änderung, „Auf dem Steinkamp“, Aufstellungsbeschluss
Bebauungsplan Nr. 36-1 „Rennefeld“

Einzugsbereich:

Stadtteil Empelde und übriges Stadtgebiet Ronnenberg

Erreichbarkeit:

Anschluss Stadtbahn, S-Bahn, Buslinien, Fuß- und Radwegeverbindungen, angemessene Anzahl von Parkplätzen entlang der Straßen und/oder vor den einzelnen Ladenlokalen

Einzelhandelsstruktur:

Einzelhandel für periodischen Bedarf (Vollsortimenter, Discounter, Getränkemarkt, Bäcker, Apotheke, Drogeriemarkt, Metzger, Obst und Gemüse, Kiosk)

Einzelhandel für den aperiodischen Bedarf (Bekleidung, Bücher, Schreibwaren, Diakonieladen, Handy)

Geplantes Fachmarktzentrum mit Verbraucher- und Getränkemarkt, Drogeriemarkt, Fachmärkte aus dem Modebereich und kleinteiliger Einzelhandel

Dienstleistungsstruktur:

Fachärzte, Rechtsanwälte, Altenheim, Friseur, Reinigung, Sparkasse, Volksbank, Sonnenstudio, Fahrschule

Geplantes Fachmarktzentrum mit einzelhandelsnahen Dienstleistungen

Gastronomie:

Internationale und nationale Angebote, Cafe, Eisdiele, Internetcafe

Geplantes Fachmarktzentrum mit Gastronomieangebot

Städtebauliche Situation:

Zentral und integrierter Versorgungsbereich innerhalb des Stadtteils. Vorhandenes Gestaltungspotential im öffentlichen und privaten Bereich (Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 100)

Bewertung:

Aufgrund des umfangreichen Einzelhandelsbestandes und der damit verbundenen Versorgungsfunktion für die angrenzenden Wohnquartiere, der guten Erreichbarkeit und der städtebaulichen Integration wird dieser Bereich als zentraler Versorgungsbereich „Innenstadtzentrum“ bewertet. Diese Bewertung entspricht den Aussagen der o.g. Gutachten und wird für den dargestellten Bereich vorgenommen.

**6.2.2 Zentraler Versorgungsbereich Sport- und Geschäftszentrum
„Stöttebrügger Feld“**

Grundlagen:

Stadtteilbereichsplan Empelde

Aktualisiertes Regionales Einzelhandelskonzept der Region Hannover 2007

Einzelhandelskonzept CIMA 2007

Bebauungsplan Nr. 81 "Sport- und Geschäftszentrum"

Einzugsbereich:

Stadtteil Empelde und übriges Stadtgebiet Ronnenberg

Erreichbarkeit:

Busverbindung, Fuß- und Radwegeverbindungen, integrierter Parkraum

Einzelhandelsstruktur:

Einzelhandel für periodischen Bedarf (Vollsortimenter, Discounter, Getränkemarkt, Bäcker, Apotheke, Drogeriemarkt, Blumen)

Einzelhandel für den aperiodischen Bedarf (Bekleidung, Fahrräder, Schuhe, Sanitätshaus, Optiker, Hörgeräteakustiker)

Dienstleistungsstruktur:

Ärztehaus, Reisebüro, Sportzentrum, Physiotherapiezentrum

Gastronomie:

Imbiss, Cafe, Restaurant

Städtebauliche Situation:

Teil- integrierter Versorgungsbereich innerhalb des Stadtteils, bedingt durch die südliche Randlage Empeldes. Vorhandenes Erweiterungspotential in nördlicher Richtung. Keine Aufenthaltsqualität, ausschließlich Zweckbauten.

Bewertung:

Ein Schwerpunkt dieses Versorgungsbereiches liegt im Bereich der Dienstleistung (Ärztehaus) und der damit verbundenen Folgeinfrastruktur (Apotheke, Optiker, Sanitätshaus). Gleichzeitig wird die Nahversorgung für die angrenzenden Wohnquartiere und Stadtteile Ronnenbergs sichergestellt. Der Bereich wird als Nebenzentrum des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadtzentrum“ bewertet.

6.2.3 Versorgungssachse Ronnenberg einschließlich der Einzelhandelsstandorte Supermarkt EDEKA / Über den Beeken und Gehrdener Straße / Marktzentrum

Grundlagen:

Aktualisiertes Regionales Einzelhandelskonzept der Region Hannover 2007
Rahmenplan „Ortskern Ronnenberg“ 1998
BulwienGesa AG 2008 .

Bebauungsplan Nr. 62 A „Über den Beeken/ Im Sacke“
Bebauungsplan Nr. 51 „Am Kalischacht“
Bebauungsplan Nr. 50 A „Gehrdener Straße II

Einzugsbereich:

Stadtteil Ronnenberg und angrenzende Stadtteile des übrigen Stadtgebietes

Erreichbarkeit:

Busverbindung, Fuß- und Radwegeverbindungen, PKW

Einzelhandelsstruktur:

Einzelhandel für periodischen Bedarf (Vollsortimenter, Discounter, Bäcker, Fleischereien, Apotheke, Drogeriemarkt, Blumen, Kiosk, Getränkemarkt)
Einzelhandel für den aperiodischen Bedarf (Bekleidung, Fahrräder, Sanitätshaus, Optiker, Buchhandlung, Schreibwaren, Uhren/Schmuck, Goldschmiede, Elektroartikel)

Dienstleistungsstruktur:

Sparkasse, Schlüsseldienst, Friseur, Beratungsstelle, DRK –Kleiderkammer, Ärzte, Ambulanter Pflegedienst, Tierbestattung, Menueservice, Ergotherapiepraxis

Gastronomie:

Eiscafe, Imbiss, Stehcafe

Städtebauliche Situation:

Versorgungsachse innerhalb des alten Ortskerns. Die Versorgungsachse wird durch die Nahversorger (EDEKA und PLUS) unmittelbar angrenzend ergänzt. Es besteht kaum Erweiterungspotential für die bestehenden Einzelhändler. Die Versorgungsachse muss gem. städtebaulichen Rahmenplan „Ortskern Ronnenberg“ durch entsprechende Maßnahmen attraktiver gestaltet werden. Um den Nahversorger „PLUS“ und das Marktzentrum zu sichern und zu stärken sollen an diesem Standort zeitgemäße Erweiterungsmöglichkeiten der Verkaufsflächen zugelassen werden. Dabei spielen Gestaltungsmaßnahmen und auch Maßnahmen zur direkten Anbindung an die Versorgungsachse eine wesentliche Rolle.

Bewertung:

Der Schwerpunkt der Versorgungsachse liegt in der traditionell gewachsenen Ortslage. Die beiden Ergänzungsstandorte (Gehrdener Straße / Marktzentrum und „Über den Beeken“) bilden dabei die Grundlage im Hinblick auf die Nahversorgung des Stadtteils. Der Bereich wird als Nahversorgungsbereich bewertet. Insgesamt muss für den Versorgungsbereich des Stadtteils Ronnenberg die Sicherung des Bestandes und die damit notwendige Stärkung des Einzelhandels das vorrangige Ziel sein.

6.2.4 Stadtteil Weetzen

Grundlagen:

Aktualisiertes Regionales Einzelhandelskonzept der Region Hannover 2007
Rahmenplan Weetzen 1999/2000
Bebauungsplan Nr. 10 „Kirchhofsfeld“

Einzugsbereich:

Stadtteil Weetzen, ggfs. Vörie und Linderte

Erreichbarkeit:

Busverbindung, Fuß- und Radwegeverbindungen, Parkraum entlang der Straße

Einzelhandelsstruktur:

Einzelhandel für periodischen Bedarf (Nahversorger, Post, Bäcker, Blumen)
Einzelhandel für den aperiodischen Bedarf (Haushalts- und Eisenwaren, Kfz.-Handel, Anhängerverkauf, Antik und Trödel)

Dienstleistungsstruktur:

Friseur, Physiotherapiepraxis, Volksbank, Fahrschule, Versicherungsagenturen

Gastronomie:

Stehcafe, nationale und internationale Restaurants

Städtebauliche Situation:

Gewachsener Geschäftsbereich entlang der Hauptstraße. Der Einkaufsbereich dient der Versorgung innerhalb des Ortes. Die städtebaulichen Entwicklungspotenziale wurden im o.g. Rahmenplan Weetzen detailliert aufgeführt. Dies ist u.a. die Schaffung einer Aufenthaltsqualität mit Prägung eines Ortskerns im Bereich der Hauptstraße.

Bewertung:

Der bestehende Einzelhandel entlang der Hauptstraße dient zum jetzigen Zeitpunkt der ergänzenden Nahversorgung, ohne dass die Voraussetzungen eines Nahversorgungskerns bzw. -bereichs im Sinne der zuvor genannten Stadtteile erfüllt sind. Dennoch kann die Attraktivität des Einkaufsbereichs durch den im Rahmenplan vorgeschlagenen Rückbau der ehemaligen Bundesstraße 217 erhöht werden. Für die Ansiedlung eines entsprechenden Nahversorgungshandels mit bis zu 800 qm Verkaufsfläche besteht zur Zeit seitens der Handelsketten keine konkrete Anfrage. Im Rahmenplan Weetzen wurden verschiedene Standorte (s.Pkt. 5.4) diskutiert, die bei einer entsprechenden Nachfrage als Entscheidungshilfe genutzt und in Bauleitplanverfahren abgesichert werden sollen.

7. Die differenzierten Betriebstypen

Fachgeschäft

Sehr unterschiedliche Verkaufsflächengrößen, branchenspezialisiert, tiefes Sortiment, in der Regel umfangreiche Beratung und Kundenservice.

Fachmarkt

Großflächiges Fachgeschäft mit breitem und tiefem Sortimentsangebot, in der Regel viel Selbstbedienung und Vorwahl, häufig knappe Personalbesetzung.

Supermarkt

Ca. 400 bis 1.500 qm Verkaufsfläche, Lebensmittelvollsortiment inklusive Frischfleisch, in der Regel ab 800 qm Verkaufsfläche bereits zunehmender Non-food-Anteil.

Lebensmittel-Discounter

Meist Betriebsgrößen zwischen ca. 300 und 1.000 qm Verkaufsfläche, ausgewähltes, spezialisiertes Sortiment mit geringer Artikelzahl, grundsätzlich ohne Bedienungsabteilungen.

Fachmarktzentrum

Großflächige Konzentration mehrerer Fachmärkte verschiedener Branchen, i.d.R. kombiniert mit einem Verbrauchermarkt und/oder einem LebensmittelDiscounter, meist zusammen über 8.000 qm VK, periphere Lage, viele Parkplätze.

Verbrauchermarkt

Verkaufsfläche ca. 1.500 bis 5.000 qm, Lebensmittelvollsortiment und mit zunehmender Fläche ansteigender Anteil an Non-food-Abteilungen (Gebrauchsgüter)

SB-Warenhaus

Verkaufsfläche über 5.000 qm, neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung umfangreiche Non-food-Abteilungen, Standort häufig peripher, großes Angebot an eigenen Kundenparkplätzen.

Warenhaus

In der Regel Verkaufsflächengröße über 3.000 qm, Lebensmittelabteilung, breites und tiefes Sortiment bei den Non-food-Abteilungen, in der Regel zentrale Standorte.

Kaufhaus

In der Regel Verkaufsflächen über 1.000 qm, breites, tiefes Sortiment, im Gegensatz zum Warenhaus meist mit bestimmtem Branchenschwerpunkt.

Shopping-Center

Großflächige Konzentration vieler Einzelhandelsfachgeschäfte diverser Branchen, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe i.d.R. unter einem Dach, oft ergänzt durch Fachmärkte, Kaufhäuser, Warenhäuser und Verbrauchermärkte; großes Angebot an Kundenparkplätzen; i.d.R. zentrale Verwaltung und Gemeinschaftswerbung