

Erarbeitung eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts für den Einzelhandel (Einzelhandelskonzept) für die Stadt Alfeld (Leine)

- Endbericht -

21. Juni 2013



Auftragnehmer

Stadt + Handel

Stadt + Handel

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR

Markt 9
04109 Leipzig
fon 0341.92723942
fax 0341 92723943

Huckarder Straße 12
44147 Dortmund
fon **0231.8626890**
fax **0231.8626891**

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
fon 0721.14512262
fax 0721.14512263
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhler
Dipl.-Geogr. Daniela Becker
M.Sc. Torben Döring

Dortmund, 21. Juni 2013

Abbildungen Titelblatt: Stadt + Handel

Inhalt

Inhalt	i
Abkürzungsverzeichnis	iii
1 Einführung und Ergebnisübersicht	1
2 Rechtliche Rahmenvorgaben	4
2.1 Rechtliche Einordnung eines Einzelhandelskonzepts	4
2.2 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien	4
2.3 Landesrechtliche und regionalplanerische Rahmenvorgaben	9
3 Methodik	12
4 Markt- und Standortanalyse	17
4.1 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen	17
4.2 Angebotsanalyse	20
4.3 Nachfrageanalyse	25
4.4 Übersicht über die Zentren- und Standortstruktur in Alfeld (Leine)	35
4.5 Zwischenfazit: Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der Einzelhandelssituation in Alfeld (Leine)	36
5 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung	38
5.1 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen	38
5.1.1 Vorbemerkungen zum ermittelten Entwicklungsrahmen	38
5.1.2 Methodik und Berechnung	39
5.1.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Alfeld (Leine)	47
5.2 Übergeordnete Entwicklungszielstellung für Alfeld (Leine)	50
6 Einzelhandelskonzept für Alfeld (Leine)	54
6.1 Empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Alfeld (Leine)	54
6.1.1 Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen des ZVB Innenstadt	57
6.1.2 Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs	72
6.1.3 Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen für den ZVB Innenstadt	78
6.2 Das Nahversorgungskonzept	88
6.2.1 Analyse der Nahversorgungsstruktur in Alfeld (Leine)	88
6.2.2 Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Alfeld (Leine)	92

6.3	Konzept für ergänzende Standortbereiche in Alfeld (Leine)	94
6.3.1	Übergeordnete Zielstellungen zu den ergänzenden Standortbereichen	94
6.3.2	Sonderstandort Neue Wiese/ Limmerburg	95
6.3.3	Sonderstandort Limmer-West	99
6.3.4	Sonderstandort Am Bahnhof	103
6.3.5	Gewerbegebiet Senator-Beherens-Straße	106
6.4	Sortimentsliste für die Stadt Alfeld (Leine)	107
6.4.1	Rechtliche Anforderungen	107
6.4.2	Methodische Herleitung	107
6.4.3	Sortimentsliste für die Stadt Alfeld (Leine) („Alfelder Liste“)	113
6.5	Ansiedlungsleitsätze	117
6.5.1	Einordnung und Begründung der Ansiedlungsleitsätze	117
6.5.2	Ansiedlungsleitsätze	119
6.6	Planungsrechtliche Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen	123
7	Schlusswort	128
	Anhang	I
	Einzelhandelsbestand in der Stadt Alfeld (Leine)	I
	Steckbriefe Flächenbewertungen	I
	Orientierungswerte für zentrenrelevante Randsortimente	IV
	Ergebnisse der Haushaltsbefragung	XV
	Ergebnisse der Einzelhändlerbefragung	XXIII
	Ergebnisse der Kundenherkunftserhebung	XXX
	Literatur- und Quellenverzeichnis	XXXII
	Abbildungsverzeichnis	XXXIII
	Tabellenverzeichnis	XXXVII
	Glossar	XXXIX

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
B	Bundesstraße
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	beziehungsweise
EAG Bau	Europarechtsanpassungsgesetz Bau
EH.....	Einzelhandel
EHK	Einzelhandelskonzept
etc.	et cetera
EW	Einwohner
DL.....	Dienstleitungen
gem.	gemäß
ggf.	gegebenenfalls
GPK	Warengruppe Glas/Porzellan/Keramik
i. A.	im Auftrag
i. d. R.	in der Regel
i. e. S.	im engeren Sinne
inkl.	inklusive
insb.	insbesondere
i. S. d.	im Sinne des
i. S. v.	im Sinne von
Kap.	Kapitel
Kfz	Kraftfahrzeug
LROP	Landesraumordnungsprogramm
m	Meter
m ²	Quadratmeter
max.	maximal
Mio.	Millionen
MIV	motorisierter Individualverkehr
Mrd.	Milliarden
niL	städtebaulich nicht integrierte Lage
Nr.	Nummer

NuG	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
ÖV	Öffentlicher Personenverkehr
o. g.	oben genannte
OVG	Oberverwaltungsgericht
PBS	Warengruppe Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
Pkw	Personenkraftwagen
rd.	rund
ROG	Raumordnungsgesetz
RROP	Regionales Raumordnungsprogramm
S.	Satz
s.....	siehe
SB (SB-Warenhaus)	Selbstbedienung
siL	sonstige städtebaulich integrierte Lage
sog.	sogenannt
u. a.	unter anderem
usw.	und so weiter
u. U.	unter Umständen
v. a.	vor allem
VGH	Verwaltungsgerichtshof
vgl.	vergleiche
VKF	Verkaufsfläche
WZ	Warengruppenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes
ZVB	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil

1 Einführung und Ergebnisübersicht

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

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

Die Stadt Alfeld (Leine) beabsichtigt, die Weiterentwicklung der gesamtgemeindlichen Zentren- und Einzelhandelsstruktur auf eine entsprechend tragfähige wie auch städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Hierdurch soll die Leitfunktion des Einzelhandels die Vitalität und Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt stabilisieren bzw. ausbauen. Andererseits werden konkrete Entwicklungsziele auch für die Nahversorgung und Sonderstandorte in Alfeld (Leine) definiert. Nicht zuletzt soll durch die Gesamtkonzeption eine funktionierende wohnortnahe Grundversorgung gesichert und verbessert werden.

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

Im Einzelnen wird im Einzelhandelskonzept zunächst der aktuelle Zustand der Einzelhandelsstruktur in Alfeld (Leine) für alle relevanten Standorte und für alle angebotenen Warengruppen beschrieben und bewertet. Die Analyse legt folgende Standortstärken, aber auch gewisse Handlungsbedarfe zur Einzelhandelsstruktur offen:

Stärken und Potentiale der Einzelhandelsstruktur in Alfeld (Leine):

- Die Stadt Alfeld (Leine) verfügt mit rd. 2,91 m² VKF/ EW über quantitativ gute Ausstattungswerte in Bezug auf das vorhandene Einzelhandelsangebot.
- Auch die ermittelte Einzelhandelszentralität von 133 % ist angesichts der zentralörtlichen Funktion Alfelds als Mittelzentrum als gut zu bewerten. Die Stadt Alfeld (Leine) weist in nahezu allen Warengruppen durchgängig hohe Zentralitätswerte auf.

- Die Innenstadt von Alfeld (Leine) zeichnet sich durch ein vielfältiges Einzelhandelsangebot aus – rd. 49 % der gesamtstädtischen Einzelhandelsbetriebe sind dort ansässig, welche jedoch nur einen Anteil von rd. 28 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche auf sich vereinen.
- Die lokale Einkaufsorientierung in Alfeld (Leine) ist überwiegend als angemessen zu bezeichnen, im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich sind diese jedoch punktuell steigerbar.
- Der Einzugsbereich der Stadt Alfeld (Leine) ist im Vergleich zu vorherigen Untersuchungen stabil geblieben.
- Die Nahversorgungsstruktur der Stadt Alfeld (Leine) ist sowohl räumlich als auch quantitativ als gut zu bewerten.

Schwächen, Restriktionen und Handlungsbedarfe in Alfeld (Leine):

- Die Innenstadt zeichnet sich vor allem im bestehenden Hauptgeschäftsbereich durch eine kleingliedrige Grundstücks- und Ladenstruktur aus, so dass Betriebsansiedlungen von größeren Einzelhandelsbetrieben erschwert werden.
- Nicht nur die Innenstadt, sondern auch die städtebaulich nicht integrierten Lagen verfügen in Alfeld (Leine) über ein deutliches Standortgewicht – dort liegen zwar nur rd. 25 % der Einzelhandelsbetriebe, diese verfügen aber über rd. 53 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche.
- Die Innenstadt von Alfeld (Leine) hat in den letzten 18 Jahren einen deutlichen Bedeutungsverlust im Sinne von Flächenverlagerungen und -verschiebungen hin zu städtebaulich nicht integrierten Lagen erfahren.

Ausgehend von der analytischen Zustandsbewertung wird ein absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für alle Warengruppen aufgezeigt. Auf dieser Basis werden in diesem Einzelhandelskonzept zur Sicherung und Fortentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Alfeld (Leine) folgende übergeordnete, gesamtstädtische Entwicklungszielstellungen empfohlen:

1. Stärkung der Innenstadt
2. Sicherung und Stärkung der Nahversorgung
3. Bereitstellung ergänzender Standorte

In Verbindung mit diesen Zielstellungen werden schließlich konkrete Empfehlungen zur gesamtstädtischen Zentren- und Standortstruktur des Einzelhandels in Alfeld (Leine) entwickelt. Die Zentren- und Standortstruktur in Alfeld (Leine) setzt sich aus

- dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt,
- dem Sonderstandort Neue Wiese / Limmerburg,
- dem Sonderstandort Limmer-West

- sowie dem Sonderstandort Am Bahnhof

zusammen. Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt ist als Positivraum für zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel weiterzuentwickeln. Die Sonderstandorte gelten als Positivräume für den nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel. Die Einordnung der Sortimente ist der Alfelder Liste zentrenrelevanter Sortimente (Sortimentsliste) zu entnehmen. Wesentliches Ergebnis dieses Einzelhandelskonzepts sind nicht zuletzt die sogenannten Ansiedlungsleitsätze in Form klar formulierter Entwicklungsempfehlungen, die insbesondere vorhabenspezifische Zulässigkeitsentscheidungen und rechtssichere bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten vorbereiten.

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Stadtentwicklung wurden die wichtigen Zwischenschritte und die erarbeiteten Empfehlungen nicht allein zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung abgestimmt, sondern in einem breit besetzten begleitenden Arbeitskreis erörtert. Auf diese Weise wurde im Erarbeitungsprozess sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und auch die besonderen Belange der Händlerschaft in Alfeld (Leine) Berücksichtigung finden.

Das kommunale Einzelhandelskonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag¹ eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung und den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden.

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

2 Rechtliche Rahmenvorgaben

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

2.1 Rechtliche Einordnung eines Einzelhandelskonzepts

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

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

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Einzelhandelskonzept sind das BauGB und die BauNVO sowie die dazu ergangene Rechtsprechung.

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

2.2 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien

Die Innenstädte, die städtischen Nebenzentren und Nahversorgungszentren sind als Ausprägung zentraler Versorgungsbereiche städtebaurechtliches Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus den neuerlich geänderten bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Der räumlich abgegrenzte zentrale

Versorgungsbereich der Stadt Alfeld (Leine) bildet die essentielle Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

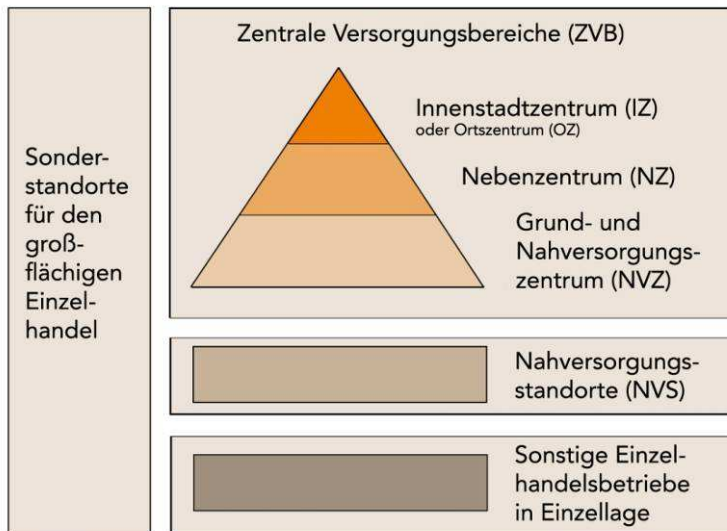
Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

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

Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

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

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



Quelle: Eigene Darstellung.

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandelskonzepten),

oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann².

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt³.

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist, dass der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und auf Grund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage

² Vgl. Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.

³ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

sind, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs - sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung - zu erfüllen⁴.

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt⁵.

Tabelle 1: Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)

Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein

- räumlich abgrenzbarer Bereich,
- der nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich übernimmt,
- eine integrierte Lage aufweist und durch vorhandene Einzelhandelsnutzung – häufig ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebot - geprägt ist.

Quelle: Eigene Darstellung.

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.⁶

Sind die Definition und hierarchische Struktur von zentralen Versorgungsbereichen durch die erläuterte Rechtsprechung hinreichend gegeben, fehlen allgemein gültige Kriterien für eine räumliche Abgrenzung. Insbesondere für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen von Einzelhandelskonzepten sind diese unabdingbar, um eine transparente Vorgehensweise zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist der konkrete räumliche Bezugsraum des zentralen Versorgungsbereichs für die vom Gesetzgeber vorgesehene Schutzfunktion zu berücksichtigen. Wird im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB auf die faktischen (tatsächlichen) Gegebenheiten abgestellt, ist hiervon abweichend bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen eines Einzelhandelskonzepts auch der Erhalt und die **Entwicklung** (i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a sowie § 11 Abs. 3 BauNVO) solcher zu betrachten.

Im Rahmen der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer gewissen

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

⁵ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

⁶ Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

erforderlichen Nutzungsmischung und -dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche zugrunde gelegt:

Tabelle 2: Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)

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

Quelle: Eigene Darstellung.

In diesem Einzelhandelskonzept werden Stärken und Schwächen der Einkaufsstandorte ergänzend untersucht. Zur Darstellung der Gesamtattraktivität der zentralen Versorgungsbereiche werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche Missstände in Zentren erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.⁷

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs *als Ganzem* beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren nä-

⁷ Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG Münster bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG, Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007).

her untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können.⁸

Die größeren zentralen Versorgungsbereiche einer Kommune können in innere Lagekategorien unterteilt werden,

- da insbesondere in größeren zentralen Versorgungsbereichen nicht sämtliche Teilbereiche eine homogene Nutzungsstruktur aufweisen,
- da nicht alle Teilbereiche künftig gleichermaßen für die verschiedenen Zentrennutzungen geeignet sind,
- und um die Zielgenauigkeit der städtebaulich-funktionalen Entwicklungsempfehlungen des Einzelhandelskonzepts zu erhöhen.

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

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

2.3 Landesrechtliche und regionalplanerische Rahmenvorgaben

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

Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2012 (LROP 2012)

Die Stadt Alfeld (Leine) ist im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen als Mittelzentrum ausgewiesen. Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen enthält die folgenden Ziele und Grundsätze zu großflächigen Einzelhandelsvorhaben, die im Folgen-

⁸ Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

den zusammenfassend dargestellt werden und die bei der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes für Alfeld (Leine) Beachtung finden:

- **„Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot)⁹.** Der Umfang neuer Flächen bestimmt sich auch aus den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur.
- Die Träger der Regionalplanung können in den Regionalen Raumordnungsprogrammen im Einzelfall Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte jenseits der Gemeindegrenze des kongruenten Zentralen Ortes in einem benachbarten Mittel- oder Grundzentrum festlegen. Voraussetzung ist, dass den Grundsätzen und Zielen zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen in gleicher Weise entsprochen wird wie bei einer Lage innerhalb des kongruenten Zentralen Ortes.
- **Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).**
- **Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot).** Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.
- Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig,
 - a) wenn die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt oder
 - b) wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumordnungsverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das innenstadtrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.
- **Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind interkommunal abzustimmen (Abstimmungsgebot).** Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden.

⁹ Dem Kongruenzgebot wurde durch das OVG Lüneburg mit Urteil vom 15.03.2012 (1 KN 152/10) der Zielcharakter abgesprochen und ist demnach lediglich als Grundsatz der Raumordnung zu berücksichtigen.

- **Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot).“¹⁰**

Regionalplanerische Vorgaben durch das Regionale Raumordnungsprogramm Kreis Hildesheim 2001¹¹

Neben den beschriebenen Zielen auf Landesebene gelten für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und für die Entwicklung der Handelsstandorte in Alfeld (Leine) die Zielvorgaben des Regionalen Raumordnungsprogramms des Kreises Hildesheim. Das Regionale Raumordnungsprogramm bezieht sich im Wesentlichen auf die landesplanerischen Vorgaben (s. o.). Darüber hinaus wird bezüglich der raumordnerischen Steuerung von Einzelhandelsvorhaben nachfolgendes aufgeführt:

- „Die Voraussetzungen für eine langfristige, wettbewerbsneutrale Sicherung bzw. Wiederherstellung ausgeglichener Versorgungsstrukturen sollen durch eine stärker vorsorgende Bauleitplanung geschaffen werden. Dazu sollen die Gemeinden ihre Bebauungspläne an geltendes Planungsrecht anpassen, um die Entstehung von Einzelhandelsgroßprojekten an unerwünschten Standorten zu verhindern.
- Die Entwicklung neuer Einzelhandelsstandorte soll auf der Grundlage zwischengemeindlich abgestimmter Konzepte erfolgen.
- Einzelhandelsgroßprojekte mit vorrangig zentrenrelevanten Angeboten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Die fußläufige Erreichbarkeit ist zu gewährleisten.
- Für die Ortsteile aller Gemeinden ist eine Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in geeigneter Weise zu sichern bzw. zu fördern. Kleinere Verkaufseinheiten sind möglichst zu erhalten. Zur Stärkung dieser Einrichtungen ist die Bündelung mit anderen Funktionen zu unterstützen.“¹²

Das derzeit in Erarbeitung befindliche Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Hildesheim wird für die zentralen Orte der Planungsregion jeweils das zentrale Siedlungsgebiet abgrenzen. Für die Stadt Alfeld (Leine) wird dieses voraussichtlich die Kernstadt Alfeld (Leine) und gegebenenfalls weitere Bereiche die im direkten räumlichen und funktionalen Zusammenhang zur Kernstadt stehen mit einbeziehen. Die Abgrenzung des zentralen Siedlungsgebiets sind insbesondere für die Empfehlungen zum Sonderstandort Limmer-West von Bedeutung (vgl. Kapitel 6.3.3).

¹⁰ Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2012 (LROP 2012).

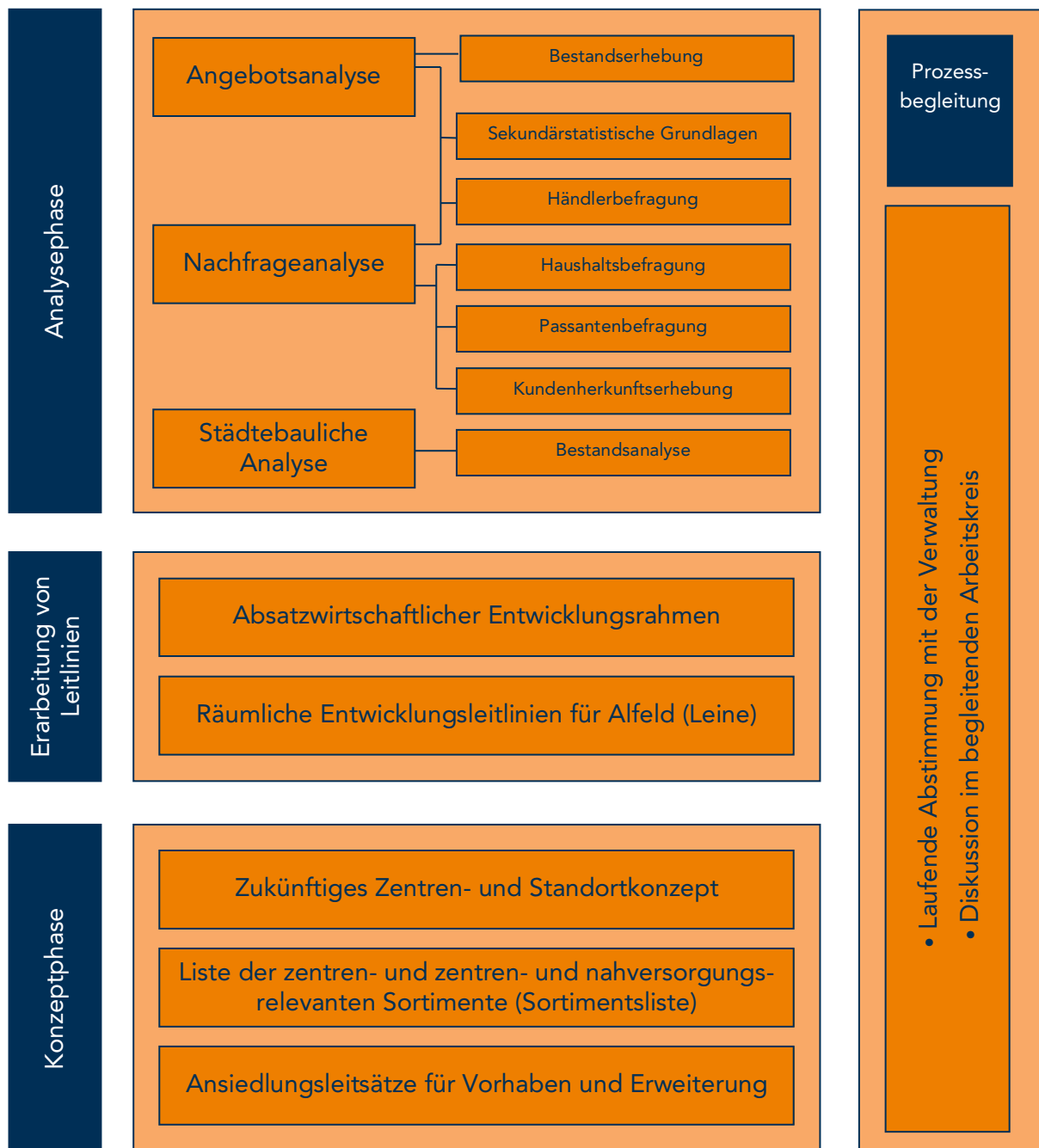
¹¹ Das RROP befindet sich derzeit in Überarbeitung.

¹² Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Hildesheim 2001 (RROP 2001).

3 Methodik

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

Abbildung 2: Erarbeitungsschritte Einzelhandelskonzept



Quelle: Eigene Darstellung.

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

Tabelle 3: Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine

	Bestandserhebung	Haushaltsbefragung	Passantenbefragung	Kundenherkunftserhebung	Händlerbefragung
Datengrundlage	Erhebung durch Stadt + Handel	Befragung durch ein spezialisiertes Meinungsforschungsinstitut	Befragung durch Stadt + Handel in der Innenstadt	Erhebung durch Stadt + Handel sowie durch ausgewählte Einzelhändler	Erhebung durch Stadt + Handel
Zeitraum	25. KW 2012	25. KW 2012	27. KW 2012	26. bis 27. KW 2012	25. bis 27. KW 2012
Methode	Flächendeckende Vollerhebung	Telefonische Befragung Stichproben: Alfeld (Leine) n=200, Umlandkommunen n=600	Halbstandardisierter Fragebogen (n=415)	Standardisierter Fragebogen (erfasste Kundenanzahl =rd. 13.960)	Flächendeckende Verteilung von standardisierten Fragebögen in der Innenstadt (Rücklauf n=24 von 81 Fragebögen)
Inhalt	Standortdaten, Verkaufsflächen und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe, städtebauliche Analyse/ zentrenergänzende Funktionen	Einkaufsort nach Sortiment, Angebotslücken, Einschätzung zum Einzelhandelsstandort, Veränderung bei der Wahl der Einkaufsorte	Kundenherkunft (Einzugsbereiche) Gekaufte Sortimente Angebotslücken Einschätzung zum Einzelhandelsstandort	Kundenherkunft	Umsatzherkunft (Einzugsbereiche) Angebotslücken Einschätzung zum Einzelhandelsstandort <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin-top: 5px;">Daten der Händlerbefragung aufgrund geringen Rücklaufs nur eingeschränkt auswertbar</div>

Quelle: Eigene Darstellung.

Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe

Die Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe ist für die Stadt Alfeld (Leine) flächendeckend durchgeführt worden; es liegt somit eine aktuelle Vollerhebung (Stand 06/2012) des

Ladeneinzelhandels vor¹³. Wegen der grundsätzlichen Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen sind neben dem Ladeneinzelhandel auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z. B. Metzger, Bäcker), Tankstellenshops sowie Kioske erfasst worden. Darüber hinaus sind Ladenleerstände – soweit eine vorherige Einzelhandels- oder ladenähnliche Dienstleistungsnutzung erkennbar war – als wichtiger Indikator der Einzelhandelsstruktur und städtebaulicher Implikationen in zentralen Bereichen aufgenommen worden.

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

Zur Ermittlung der Verkaufsflächen sind Betriebsbegehungen durchgeführt worden; die Gesamtverkaufsfläche (VKF) ist differenziert nach innen und außen liegender VKF ermittelt worden. Dabei ist je nach Situation entweder die persönliche Befragung des Personals bzw. des Inhabers/ Geschäftsführers oder die eigenständige Vermessung der VKF in Betracht gezogen worden. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts¹⁴ vom November 2005 findet dabei Anwendung. Persönlich erfragte Verkaufsflächen wurden grundsätzlich auch auf ihre Plausibilität hin überprüft und ggf. modifiziert. Eine Schätzung von Verkaufsflächen ist nur im Ausnahmefall vorgenommen worden und entsprechend kenntlich gemacht, wenn etwa trotz mehrmaliger Zugangsversuche zu einem Ladengeschäft eine Messung oder Befragung nicht möglich war (z. B. bei Ladenleerständen aufgrund von Betriebsaufgaben).

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

Bestandsanalyse Städtebau

Für die Innenstadt, die Nahversorgungsstandorte sowie die sonstigen Standorte erfolgte eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen orientierte städtebauliche Analyse. Stärken und Schwächen sämtlicher relevanter Einkaufsstandorte werden dabei herausgestellt. Ein wesentlicher Aspekt ist angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs. Eine solche städtebaulich-funktional hergeleitete Abgrenzung ist die Basis der

¹³ Eine Auflistung der erhobenen Einzelhandelsbetriebe kann dem Anhang entnommen werden.

¹⁴ Vgl. BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 - AZ: 4 C 10.04.

Alfelder (Leine) Sortimentsliste und der zukünftigen räumlichen Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen.

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

Telefonische Haushaltsbefragung

Im Rahmen einer telefonischen Haushaltsbefragung im Auftrag der Stadt Alfeld (Leine)¹⁵ im Juni 2012 wurden in Alfeld (Leine) 200 Haushalte befragt und in den Umlandkommunen 600 Haushalte.

Anhand der Haushaltsbefragung wurden auf repräsentative Weise Daten zum Einkaufsort nach Sortiment gewonnen und es konnten Rückschlüsse auf Angebotslücken gezogen werden. Durch die telefonische Haushaltsbefragung wurden Einschätzungen zum Einzelhandelsstandort ermittelt sowie Veränderungen bei der Wahl der Einkaufsorte.

Passantenbefragung

Die von Stadt + Handel durchgeführte Passantenbefragung in der Innenstadt wurde Anfang Juli 2012 durchgeführt. Die Befragung fand anhand halbstandardisierter Fragebögen statt. Insgesamt wurden 415 Passanten befragt. Durch den Fragebogen konnten Daten zur Kundenherkunft und somit den Einzugsbereichen, zu den gekauften Sortimenten und zu Angebotslücken erfasst werden. Ebenfalls wurden durch die Passantenbefragung Einschätzungen zum Einzelhandelsstandort ermittelt.

Kundenherkunftserhebung

Die von Stadt + Handel und ausgewählten Einzelhändlern durchgeführte Kundenherkunftserhebung (Postleitzahl-Erhebung) fand von Ende Juni bis Anfang Juli 2012 statt. Über einen standardisierten Fragebogen wurden rd. 13.960 Kunden erfasst, die zur Ermittlung der Kundenherkunft herangezogen werden konnten.

Händlerbefragung

Die von Stadt + Handel durchgeführte Befragung der Einzelhändler erfolgte anhand eines standardisierten Fragebogens, welcher im Rahmen der Bestandserhebung flächendeckend im gesamten Stadtgebiet verteilt wurde. Im Rahmen der Einzelhändlerbefragung wurden Einschätzungen zum Einzelhandelsstandort, Angebotslücken sowie die Umsatzherkunft (Einzugsbereiche) in Alfeld (Leine) abgefragt. Insgesamt kamen jedoch nur 24 Fragebögen zurück. Aufgrund des geringen Rücklaufs sind die Daten der Händlerbefragung nur eingeschränkt auswertbar.

¹⁵ Befragung durch ein spezialisiertes Meinungsforschungsinstitut.

Ergänzende Evaluierungsgespräche

Ergänzend zu der Bestandserhebung, der Haushalts-, Passanten- und Händlerbefragung sowie der Kundenherkunftserhebung wurden Evaluationsgespräche mit lokalen und regionalen Akteuren zur Bewertung der Stadt Alfeld (Leine) insgesamt und der Alfelder Innenstadt als Einzelhandelsstandort durchgeführt. Diese dienten der Abrundung der Strukturanalyse im Hinblick auf qualitative Aspekte der Einzelhandelsstruktur von Alfeld (Leine) und zudem der Bewertung der Entwicklung des Einzelhandelsstandorts Alfeld (Leine) in den letzten Jahren.

Prozessbegleitung durch einen Arbeitskreis

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

Für die Verwaltung und Politik:

- Bürgermeister der Stadt Alfeld (Leine)
- Vertreter von Politik und Verwaltung der Stadt Alfeld (Leine)

Für den Einzelhandel und die Region:

- Vertreter der IHK Hannover
- Vertreter des Handelsverbands Niedersachsen-Bremen e.V.
- Vertreter des Landkreis Hildesheim
- Vertreter des „Forum Alfeld aktiv“
- Vertreter des Einzelhandels aus Alfeld (Leine)

4 Markt- und Standortanalyse

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

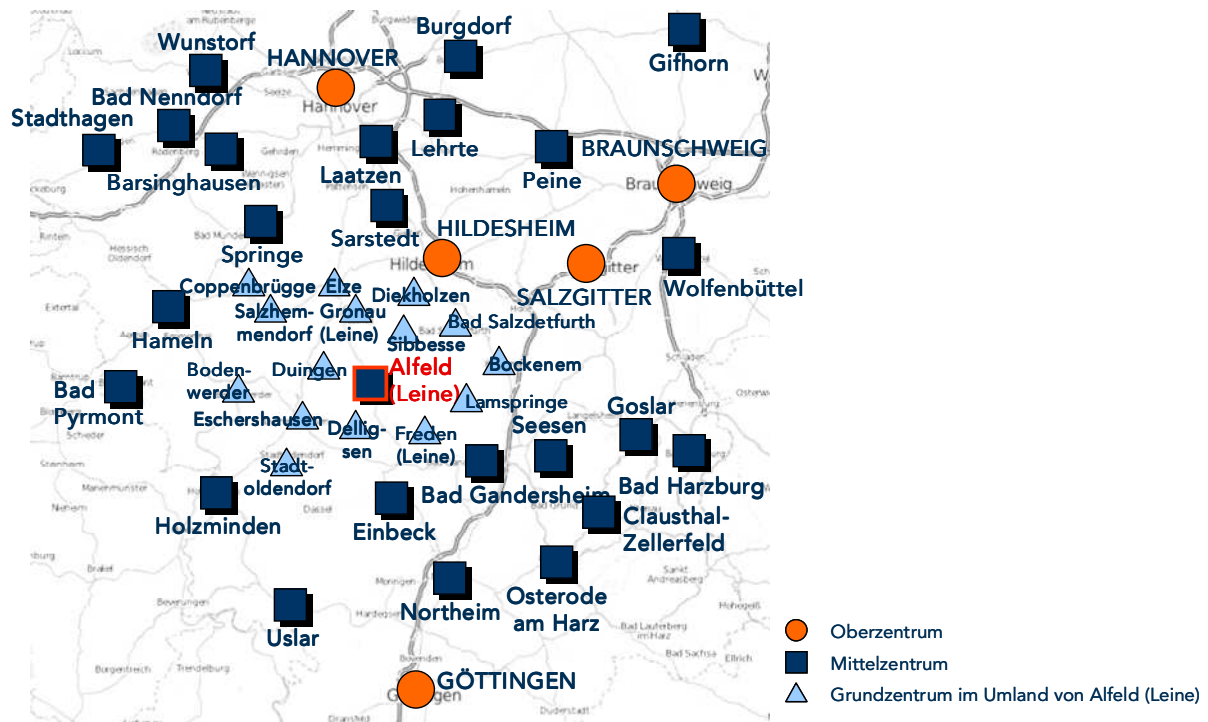
4.1 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen

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

Lage, Siedlungsstruktur und Einwohnerverteilung

Das Mittelzentrum Alfeld (Leine) liegt im Südosten des Landkreises Hildesheim und ist umgeben von den Grundzentren Freden (Leine), Delligsen, Duingen, Gronau (Leine) und Sibbesse. Die nächstgelegenen Mittelzentren – die Städte Bad Gandersheim und Einbeck – befinden sich in rd. 22 km, bzw. rd. 25 km Entfernung. Die nächstgelegenen Oberzentren sind die Städte Hildesheim (rd. 26 km), Hannover (rd. 50 km) und Salzgitter (rd. 50 km). Die Stadt Alfeld (Leine) liegt in einer eher ländlich geprägten Umgebung.

Abbildung 3: Lage in der Region



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von OpenStreetMap (2011)- Veröffentlicht unter CC-BY-SA 2.0; erarbeitet auf Basis LROP Niedersachsen; IBH RETAIL CONSULTANTS GmbH 2011, Einwohnerzahlen Stadt Alfeld (Leine) (Stand: 26.04.2012).

Die Bevölkerungszahl der Stadt Alfeld (Leine) beträgt rd. 19.560 Einwohner¹⁶, von diesen leben rd. 54 % in der Kernstadt Alfeld (Leine), der demnach den Siedlungsschwerpunkt der Stadt bildet. Die restliche Bevölkerung verteilt sich auf die weiteren Ortsteile Alfelds, namentlich: Brunkensen, Dehnsen, Eimsen, Föhrste, Gerzen, Hörsum, Imsen, Langenholzen, Limmer, Lütgenholzen, Röllinghausen, Sack, Warzen, Wettensen und Wispenstein (vgl. nachfolgende Abbildung).

¹⁶ Einwohnerdaten Stadt Alfeld (Leine) (Stand der Daten: 26.04.2012).

Abbildung 4: Siedlungsstruktur der Stadt Alfeld (Leine)



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Alfeld (Leine).

Wettbewerbsumfeld

Neben den Oberzentren Hildesheim (rd. 103.000 Einwohner) und Hannover (rd. 525.000 Einwohner) ist das Mittelzentrum Hameln (rd. 57.000 Einwohner) ein weiterer Wettbewerbsstandort im Umfeld der Stadt Alfeld (Leine). Die Stadt Hameln, welche rd. 50 km von Alfeld (Leine) entfernt ist, verfügt über rd. 572 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 164.000 m², darunter die Stadtgalerie Hameln mit einer Verkaufsfläche von rd. 17.500 m²¹⁷. Die Landeshauptstadt Hannover ist ebenfalls rd. 50 km von Alfeld (Leine) entfernt und verfügt über mehr als 3.000 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von rd. 845.000 m². In Hannover ist zudem die Ernst-August-Galerie mit rd. 24.000 m² Verkaufsfläche ansässig.¹⁸ Die Stadt Hildesheim ist rd. 26 km von Alfeld (Leine) entfernt und verfügt über rd. 850 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von rd. 275.000 m². In Hildesheim ist u.a. die Arneken-Galerie mit einer Verkaufsfläche von rd. 27.500 m² ein bedeutender Wettbewerbsstandort.¹⁹ Eine Übersicht und Bewertung über die für Alfeld (Leine) wesentlichen Wettbewerbsstandorte in der Region kann der Auswertung der Haushaltsbefragung entnommen werden (vgl. Kapitel 4.3).

¹⁷ Vgl. Märkte- und Zentrenkonzept Stadt Hameln, 2005.

¹⁸ Vgl. Einzelhandelskonzept Stadt Hannover, 2011.

¹⁹ Vgl. Einzelhandelskonzept Stadt Hildesheim, 2008.

Verkehrsinfrastruktur

Die Stadt Alfeld (Leine) weist keinen direkten Autobahnanschluss auf. Die nächstgelegene Bundesautobahn (A7) liegt rd. 30 km in östlicher Richtung entfernt, außerdem ist in einer Fahrtzeit von einer knappen Stunde die Bundesautobahn A2 über die Bundesstraße B3 zu erreichen. Weitere in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung verlaufende Bundesstraßen (B1, B6) sind ebenfalls über die B3 angebunden und gewährleisten die überregionale Anbindung der Stadt Alfeld (Leine). Das Mittelzentrum Hildesheim ist mit dem Pkw in einer Fahrtzeit von rd. 40 Minuten und das Oberzentrum Göttingen in rd. einer Stunde zu erreichen. Die Stadt Alfeld (Leine) ist durch den Haltepunkt Bahnhof Alfeld (Leine) an das Regionalbahnnetz in Richtung Hildesheim und Göttingen angebunden. Die Züge der metronom Eisenbahngesellschaft verkehren im Stundentakt und benötigen nach Göttingen rd. 40 und nach Hannover rd. 35 Minuten. Weitere Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs stellen die lokalen und regionalen Busliniennetze dar, welche Verbindungen in die nahe gelegenen Grundzentren anbieten. Die Stadt Alfeld (Leine) weist somit eine angemessene Verkehrsanbindung im ländlich geprägten Raum auf.

4.2 Angebotsanalyse

In der Stadt Alfeld (Leine) sind insgesamt 163 Einzelhandelsbetriebe ansässig, welche über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 56.960 m² verfügen. Die Anzahl der erfassten Betriebe ist gegenüber der letzten Erhebung im Jahr 2000 (GfK 2000) um 19 Betriebe gesunken, gleichzeitig ist die Verkaufsfläche um rd. 10.360 m² gewachsen (vgl. folgende Tabelle).²⁰

²⁰ Verkaufsflächenabweichungen gegenüber den vorausgegangenen Untersuchungen können aus Betriebsverlagerungen und -aufgaben, aber auch aus Betriebsverkleinerungen bzw. -vergrößerungen oder -zusammenschlüssen resultieren. Veränderungen lassen sich ebenso auf zwischenzeitlich geänderte höchstgerichtliche Anforderungen an die Verkaufsflächendefinition durch das Bundesverwaltungsgericht zurückführen (vgl. BVerwG, Urteil 4 C 10.04 vom 24.11.2005). Abweichungen gegenüber Drittgutachten können nach Einschätzung der Verfasser zudem durch methodische Erhebungsunterschiede begründet werden – so werden durch Stadt + Handel regelmäßig auch Apotheken und Tankstellenshops sowie im Rahmen der genannten höchstgerichtlichen Anforderungen etwa die Vorkassenzonen voll erfasst.

Tabelle 4: Einzelhandelsbestand in Alfeld (Leine)

	Einzelhandelsgutachten 1994 GfK	Einzelhandelsgutachten 2000 GfK	Einzelhandelskonzept 2013 Stadt + Handel*
Anzahl der Betriebe	198	182	163
Gesamtverkaufsfläche	rd. 44.108 m ²	rd. 46.600 m ²	rd. 56.960 m ²
Gesamtverkaufsfläche je Einwohner**	rd. 1,95m ²	rd. 2,0 m ²	rd. 2,91 m ²

Quellen: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 06/ 2012; GfK 2000: Stadt- und Standortmarketing für die Stadt Alfeld (Leine); GfK 1994: Markt- und Standortgutachten für die Stadt Alfeld (Leine); Vergleichswerte: Website HDE 2010, eigene Daten; VKF-Angaben gerundet.

* ohne Leerstand.

** Bundesdurchschnitt: rd. 1,4 m²/ EW; Mittelzentren: meist > 2,0 m² VKF/ Einwohner.

Die Betrachtung der Verkaufsflächenausstattung je Einwohner verdeutlicht, dass auf jeden Einwohner Alfelds aktuell rd. 2,91 m² Verkaufsfläche entfallen. Die Stadt Alfeld (Leine) hebt sich dadurch klar vom Bundesdurchschnitt ab, der bei einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 1,46 m² Verkaufsfläche je Einwohner liegt.²¹ Allgemein liegt die Verkaufsfläche je Einwohner in Mittelzentren jedoch meist über 2,0 m² je Einwohner. Dennoch weist die Stadt Alfeld (Leine) eine auch für Mittelzentren überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung auf.

Die Stadt Alfeld (Leine) setzt sich aus einer recht dicht besiedelten Kernstadt und aus weiteren eher dünn besiedelten Ortsteilen zusammen. Dieses spiegelt sich auch in der Verkaufsflächenaufteilung im Alfelder Stadtgebiet wider. So sind rd. 86 % der Einzelhandelsbetriebe und rd. 80 % der Verkaufsflächen in der Kernstadt Alfeld verortet. Den nächst bedeutendsten Ortsteil, bezogen auf den gesamtstädtischen Verkaufsflächenanteil, stellt der Ortsteil Limmer dar, in welchem sich rd. 7 % der Betriebe und rd. 11 % der Verkaufsflächen befinden.

In der nachfolgenden Tabelle ist die Einzelhandelsstruktur der Stadt Alfeld (Leine) nach städtebaulichen Lagebereichen untergegliedert aufgeführt. Hier wird deutlich, dass in dem ZVB Innenstadt²² zwar mehr als die Hälfte aller Einzelhandelsbetriebe von Alfeld (Leine) verortet sind, diese jedoch nur gut ein Viertel der Verkaufsfläche ausmachen. Dieses zeigt das hohe Standortgewicht weiterer Einzelhandelsstandortbereiche in der Stadt Alfeld (Leine). So weisen u.a. die beiden Standortbereiche in städtebaulich nicht integrierter Lage

²¹ Vgl. Website HDE 2010.

²² Gemäß der Abgrenzung in Kapitel 6.1.

(Limmer-West und Neue Wiese/ Limmerburg) jeweils einen Anteil von rd. 7 bis 10 % der gesamtstädtischen Einzelhandelsbetriebe auf, verfügen jedoch über einen Verkaufsflächenanteil von rd. 9 bis 36 %.

Tabelle 5: Einzelhandelsstruktur nach städtebaulichen Lagebereichen

	ZVB Innenstadt*	Städte- bauliche in- tegrierte Lagen (siL)	Am Bahnhof	Neue Wie- se/ Limmer- burg	Limmer- West	Sonstige nicht inte- grierte Lagen (niL)
Anzahl der Einzelhandelsbetriebe	84	38	7	16	11	7
Anteil gesamtstädtisch	52 %	23 %	4 %	10 %	7 %	4 %
Verkaufsfläche (in m ²)*	15.830	10.770	2.100	20.400	5.390	2.470
Anteil	28 %	19 %	4 %	36 %	9 %	4 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/ 2012; VKF-Angaben gerundet; Werte der Verkaufsflächen gerundet; Abweichungen ergeben sich aus Rundungen.
* Gemäß Abgrenzung in Kapitel 6.1.

Bei der detaillierten Betrachtung des Verkaufsflächenbestands nach einzelnen Sortimentsgruppen ist zum einen eine starke Ausprägung der Sortimente Baumarktsortiment i. e. S. und Pflanzen/ Gartenbedarf, gefolgt von der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel, festzustellen. Dieses ist jedoch kein spezifisches Merkmal der Stadt Alfeld (Leine), sondern ist mit der großflächigen Betriebstypik der Anbieter dieser Warengruppen zu begründen. Zum anderen wird jedoch auch deutlich, dass es derzeit in einigen wenigen Sortimentsgruppen in der Stadt Alfeld (Leine) ein eher begrenztes Angebot gibt. Dieses betrifft unter anderem die Sortimentsgruppen Möbel und Neue Medien/ Unterhaltungselektronik.

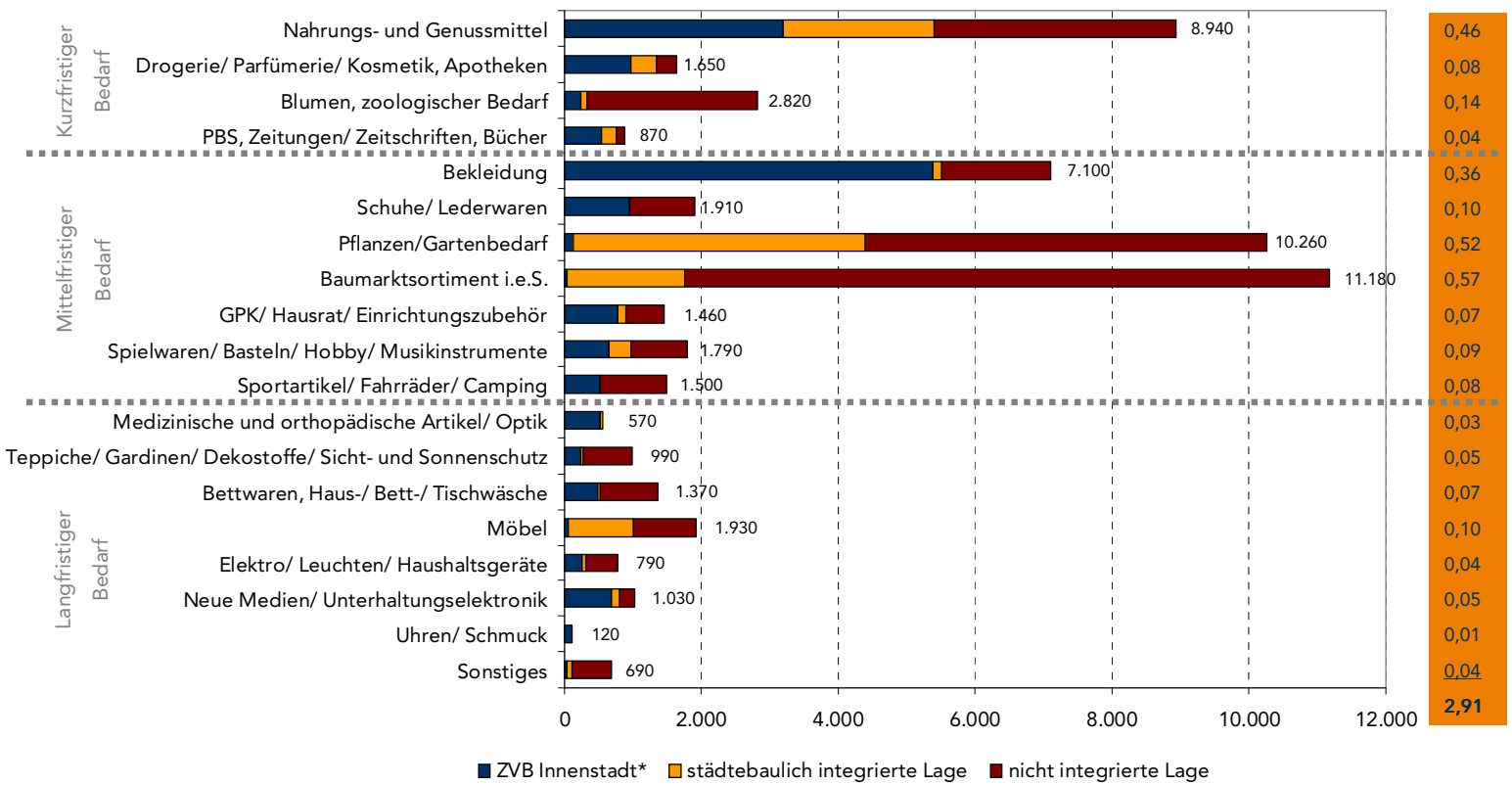
Wie bereits dargestellt kommt Einzelhandelsstandorten in städtebaulich nicht integrierten Lagen in Alfeld (Leine) ein hohes Standortgewicht zu. Ein Blick auf die Verteilung der Verkaufsflächen nach Warengruppen und Lagebereichen (s. Abbildung 5) zeigt, dass die Standorte in städtebaulich nicht integrierten Lagen bei einigen Warengruppen hohe Ver-

kaufsflächen auf sich vereinen. Dies ist insbesondere bei den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Blumen, zoologischer Bedarf, Schuhe/ Lederwaren, Pflanzen/ Gartenbedarf, Baumarktsortiment i. e. S., Sportartikel/ Fahrräder/ Camping und Möbel der Fall. In den städtebaulich nicht integrierten Lagen in Alfeld (Leine) werden demnach nicht nur solche Warengruppen angeboten, die innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs nicht sinnvoll untergebracht werden können (wie z.B. Pflanzen/ Gartenbedarf, Baumarktsortiment i. e. S. und Möbel), sondern auch viele Angebote, die regelmäßig in Innenstädten angeboten werden (wie z.B. Schuhe/ Lederwaren) bzw. Angebote die der Nahversorgung dienen (wie z. B. Nahrungs- und Genussmittel).

Neben den städtebaulich nicht integrierten Lagen kommt den städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des Einzelhandelsgefüges in Alfeld (Leine) ein nennenswerter Verkaufsflächenanteil zu, vor allem in den Sortimentsbereichen Pflanzen/ Gartenbedarf, Baumarktsortiment i. e. S. sowie Nahrungs- und Genussmitteln. In der Innenstadt von Alfeld (Leine) sind vor allem Angebote des kurzfristigen und mittelfristigen Bedarfsbereichs vorzufinden, die um einige Warengruppen des langfristigen Bedarfsbereichs ergänzt werden.

Die siedlungsstrukturelle Integration des Einzelhandels in Alfeld (Leine) ist demnach insgesamt als eher negativ zu bewerten. So befindet sich ein nicht unerheblicher Verkaufsflächenanteil der üblicherweise zentrenprägenden oder für die Nahversorgung relevanten Sortimentsverkaufsfläche außerhalb der Innenstadt von Alfeld (Leine) und damit außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs.

Abbildung 5: Einzelhandelsbestand (in m² VKF) nach Warengruppen und Lagebereichen



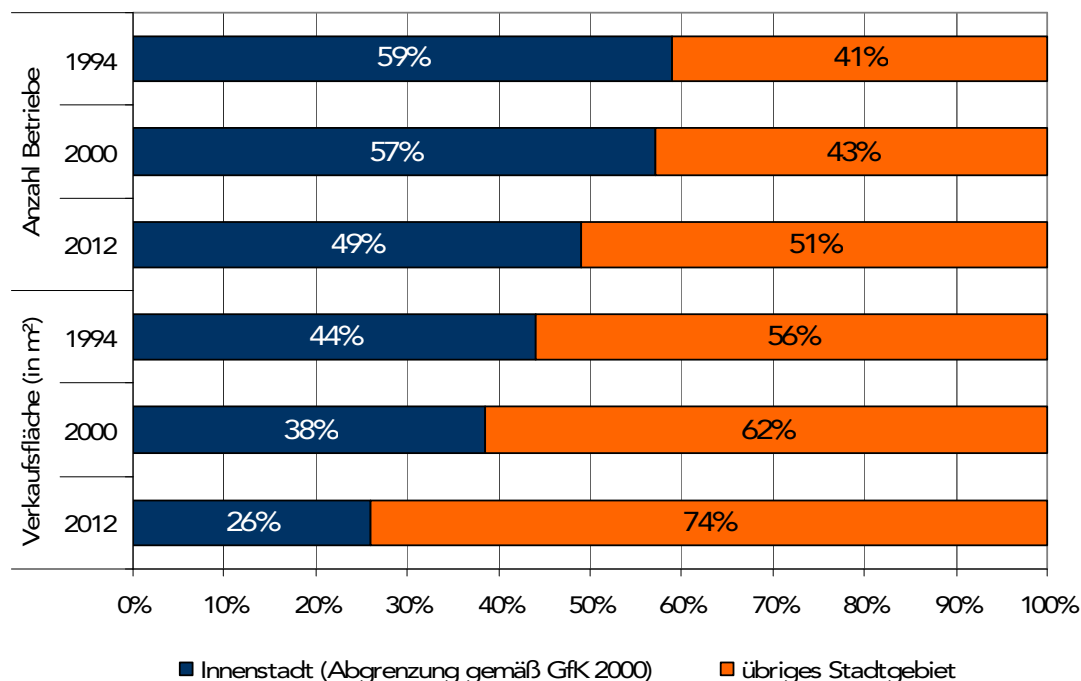
Quelle: Einzelhandelsbestandshebung Stadt + Handel 06/ 2012; VKF-Angaben gerundet.

* Gemäß Abgrenzung in Kapitel 6.1.

** GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik; PBS = Papier/ Bürowaren/ Schreibwaren.

Bei einem Vergleich des Einzelhandelsbestands innerhalb der historischen Wallanlage gemäß der Abgrenzung des GfK Einzelhandelsgutachtens von 2000 mit dem heutigen Bestand an Einzelhandelsbetrieben in diesem Bereich, ist deutlich erkennbar, dass die Innenstadt zwischen 1994 und 2012 einen zunehmenden Bedeutungsverlust zu verzeichnen hat. Die Lagen im übrigen Stadtgebiet von Alfeld (Leine) haben einen bedeutenden Zuwachs aufgrund von vermehrten Neuansiedlungen in diesen Bereichen erfahren (vgl. nachfolgende Abbildung).

Abbildung 6: Einzelhandelsbestand (VKF) nach Lage im Vergleich (1994-2012)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/ 2012; GfK 2000: Stadt- und Standortmarketing für die Stadt Alfeld (Leine); *Innenstadt gemäß Abgrenzung 2000.

4.3 Nachfrageanalyse

Neben den angebotsseitigen Rahmenbedingungen sind auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird in der vorliegenden Untersuchung neben der Haushaltsbefragung u. a. auch auf sekundärstatistische Rahmendaten der IBH RETAIL CONSULTANTS GmbH (IBH) zurückgegriffen. Die Nachfrageanalyse wird ergänzt um qualitative Bewertungen des Einzelhandelsstandorts Alfeld (Leine).

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft, Kaufkraftbindung und Kaufkraftabfluss

Alfeld (Leine) verfügt gemäß IBH über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von rd. 101,4 Mio. € pro Jahr. Für einen bundesweiten Vergleich wird die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer herangezogen. Alfeld (Leine) weist laut IBH eine Kaufkraftkennziffer von rd. 98,7 auf, diese liegt damit leicht unter dem Durchschnittswert des Bundes von 100.

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

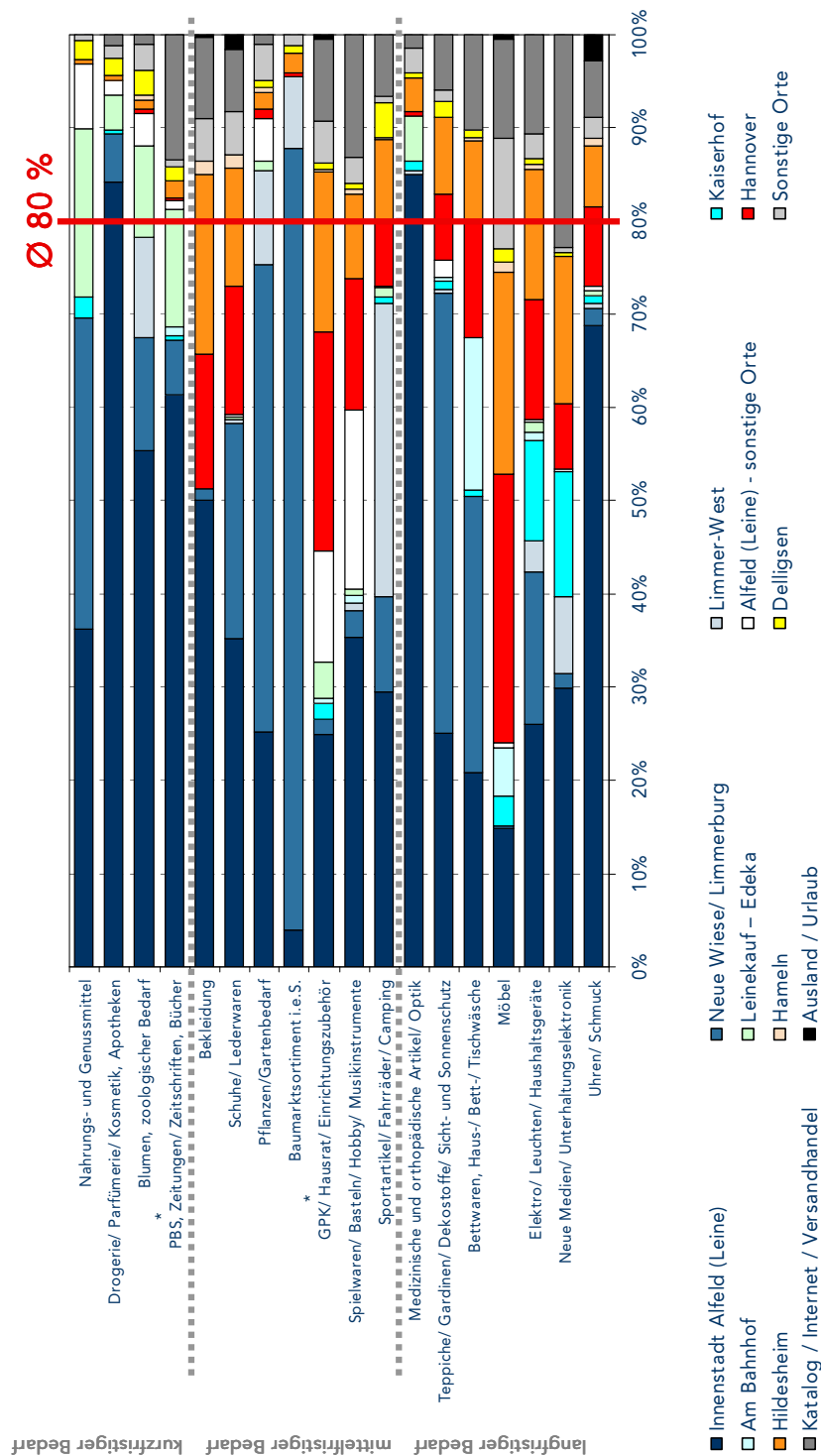
Zur Ermittlung dieser Kenngrößen dient die Haushaltsbefragung; im Ergebnis liefert diese Befragung Daten zur sog. lokalen Einkaufsorientierung und somit Annäherungswerte für die Kaufkraftbindung (vgl. folgende Abbildung).

Die Ergebnisse der telefonischen Haushaltsbefragung zeigen, dass ein Teil der Alfelder Kaufkraft in andere Städte abfließt, so z. B. in die nächstgelegenen Oberzentren Hildesheim und Hannover. Die Ausprägung der lokalen Einkaufsorientierung variiert zwischen den untersuchten Warengruppen, kann im Durchschnitt über alle Warengruppen jedoch mit rd. 80 % angegeben werden.

Es wird deutlich, dass Alfeld (Leine) bei kurzfristigen Bedarfsgütern eine hohe lokale Einkaufsorientierung erzielen kann. Bei den mittelfristigen Warengruppen liegt die lokale Einkaufsorientierung allerdings bis auf die Warengruppen Pflanzen/ Gartenbedarf sowie Baumarktsortiment i. e. S. deutlich unter 80 %. In diesen Warengruppen besteht eine hohe Einkaufsorientierung auf die Einzelhandelsstandorte in den Städten Hannover und Hildesheim.

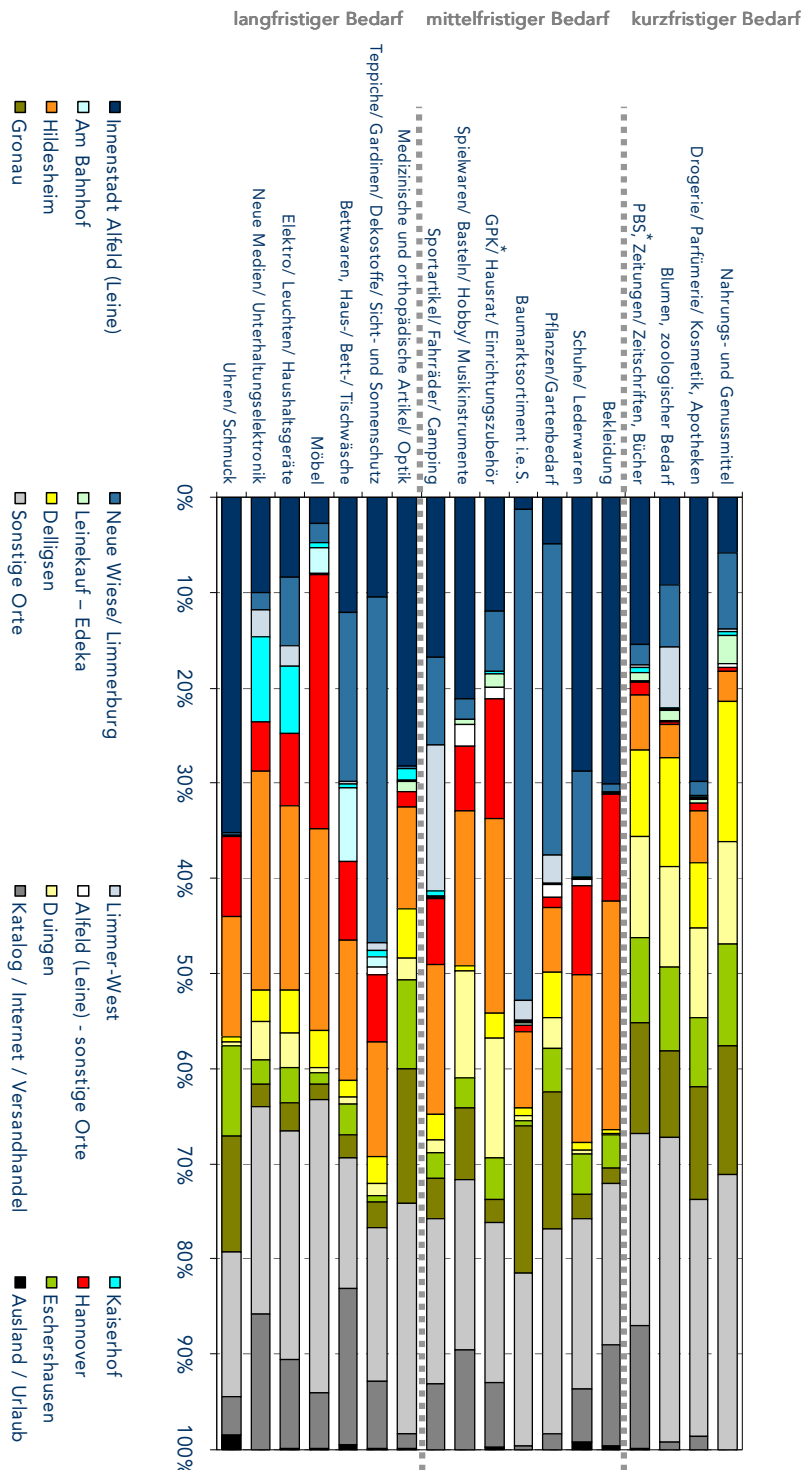
Bei zahlreichen mittel- und langfristigen Bedarfsgütern führt das Angebot in den Oberzentren Hannover und Hildesheim zu einem Kaufkraftabfluss aus Alfeld (Leine). Bei den mittelfristigen Bedarfsgütern trifft dies vor allem bei den Sortimentsgruppen GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör und Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente zu. Ein Kaufkraftabfluss bei den langfristigen Bedarfsgütern findet zum größten Teil bei der Sortimentsgruppe Möbel statt. Dort fließen rd. 30 % an die Stadt Hannover und rd. 20 % an die Stadt Hildesheim ab, wodurch nennenswerte Nachfrageanteile aus Alfeld (Leine) erzielt werden. Die Stadt Alfeld (Leine) selbst erlangt in der Warengruppe Möbel nur rd. 25 %. Dieses ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass in der Stadt Alfeld (Leine) kein größeres Möbelhaus ansässig ist.

Abbildung 7: Lokale Einkaufsorientierung (Haushaltsbefragung) in Alfeld (Leine)



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung i. A. Stadt + Handel 06/ 2012; Frage: „Für zukünftige Planungen interessiert uns, wo Sie verschiedene Einkaufsartikel überwiegend besorgen. Ich zähle jetzt einige Warengruppen auf und Sie sagen bitte, wo Sie diese überwiegend kaufen. Nennen Sie bitte innerhalb der Stadt Alfeld (Leine) die genaue Ortsbezeichnung, wo Sie diese Warengruppe überwiegend kaufen!“
 * GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik; PBS = Papier/ Bürowaren/ Schreibwaren.

Abbildung 8: Einkaufsorientierung der Umlandkommunen (Haushaltsbefragung)



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung i. A. Stadt + Handel 06/ 2012; Frage: „Für zukünftige Planungen interessiert uns, wo Sie verschiedene Einkaufsartikel überwiegend besorgen. Ich zähle jetzt einige Warengruppen auf und Sie sagen bitte, wo Sie diese überwiegend kaufen. Nennen Sie bitte innerhalb der Stadt Alfeld (Leine) die genaue Ortsbezeichnung, wo Sie diese Warengruppe überwiegend kaufen!“
 * GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik; PBS = Papier/ Bürowaren/ Schreibwaren.

Die telefonische Haushaltsbefragung der Umlandkommunen hat ergeben, dass über alle Warengruppen verteilt ein nennenswerter Kaufkraftzufluss aus dem Umland für Alfeld (Leine) festzustellen ist. Auch in den Warengruppen des kurzfristigen Bedarfsbereichs kann Alfeld (Leine) nennenswerte Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland erzielen. Hier wird deutlich, dass Alfeld (Leine) aufgrund des guten Betriebstypenmixes auch im kurzfristigen Bedarfsbereich einen attraktiven Einkaufsort für die Bewohner der Umlandkommunen darstellt.

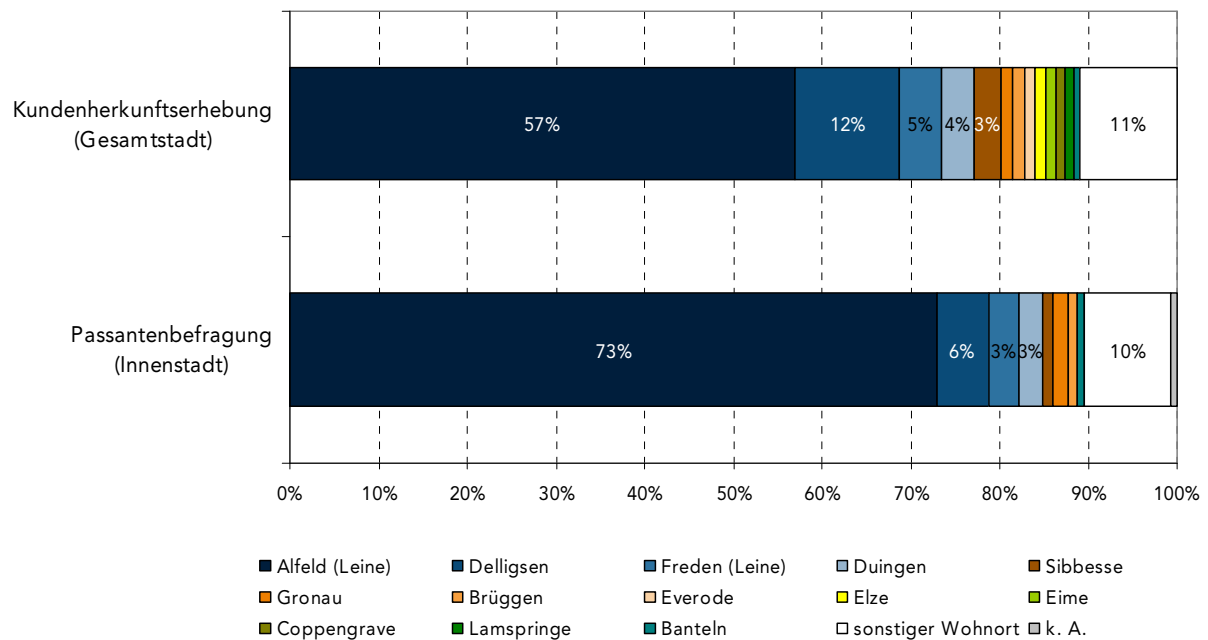
Bei den mittelfristigen Bedarfsgütern findet in allen Sortimentsgruppen ein Kaufkraftzufluss von mindestens 20 % statt. Besonders hohe Kaufkraftzuflüsse sind in den Warengruppen Baumarktsortiment i. e. S. (rd. 55 %), Pflanzen/ Gartenbedarf (rd. 42 %), Sportartikel/ Fahrräder/ Camping (rd. 42 %) und Schuhe/ Lederwaren (rd. 40 %) festzustellen.

Auch bei den langfristigen Bedarfsgütern werden Kaufkraftzuflüsse aus den umliegenden Kommunen generiert. Im Sortimentsbereich Möbel werden die geringsten Kaufkraftzuflüsse erzielt, was an dem fehlenden Angebot begründet ist. Bei den weiteren Sortimentsgruppen des langfristigen Bedarfs liegen die Kaufkraftzuflüsse oberhalb von 20 %.

Kundenherkunft und Einzugsbereich von Alfeld (Leine)

Zur Ermittlung der Kundenherkunft und des Einzugsbereichs der Stadt Alfeld (Leine) dienen die Ergebnisse der Kundenherkunftserhebung sowie der Passantenfrequenzzählung. Die von Stadt + Handel im Juni und Juli 2012 durchgeführte Kundenherkunftserhebung hat ergeben, dass rd. 57 % der Kunden in der Gesamtstadt aus der Stadt Alfeld (Leine) selbst kommen und die weiteren 43 % der Kunden aus dem Umland von Alfeld (Leine) anreisen (vgl. nachfolgende Tabelle). Aus dem nahegelegenen Delligsen kommen rd. 12 % der Kunden, weitere rd. 5 % aus Freden (Leine), rd. 4 % aus Duingen und rd. 3 % aus Sibbesse. Die Passantenbefragung in der Innenstadt hat ergeben, dass rd. 73 % der Kunden aus Alfeld (Leine) stammen und demnach rd. 27 % aus den umliegenden Kommunen in die Alfelder Innenstadt kommen.

Abbildung 9: Kundenherkunft (Kundenherkunftserhebung, Passantenbefragung)



Quelle: Kundenherkunftserhebung Stadt + Handel 06-07/ 2012, n=13.960; Passantenbefragung (in der Innenstadt) Stadt + Handel 07/ 2012, n=415; Angaben bezogen auf die Gesamtzahl der Befragten.

Als Grundlage zur Abgrenzung des Einzugsbereichs der Stadt Alfeld (Leine) dient die zuvor dargestellte Kundenherkunftserhebung. Die Stadt Alfeld (Leine) weist einen Einzugsbereich auf, der im Wesentlichen das Stadtgebiet von Alfeld (Leine) selbst sowie die direkt benachbarten Orte wie z.B. Brüggen, Hoyershausen, Duingen, Coppengrave, Delligsen, Freden (Leine) Winzenburg und Everode umfasst (vgl. nachfolgende Tabelle).

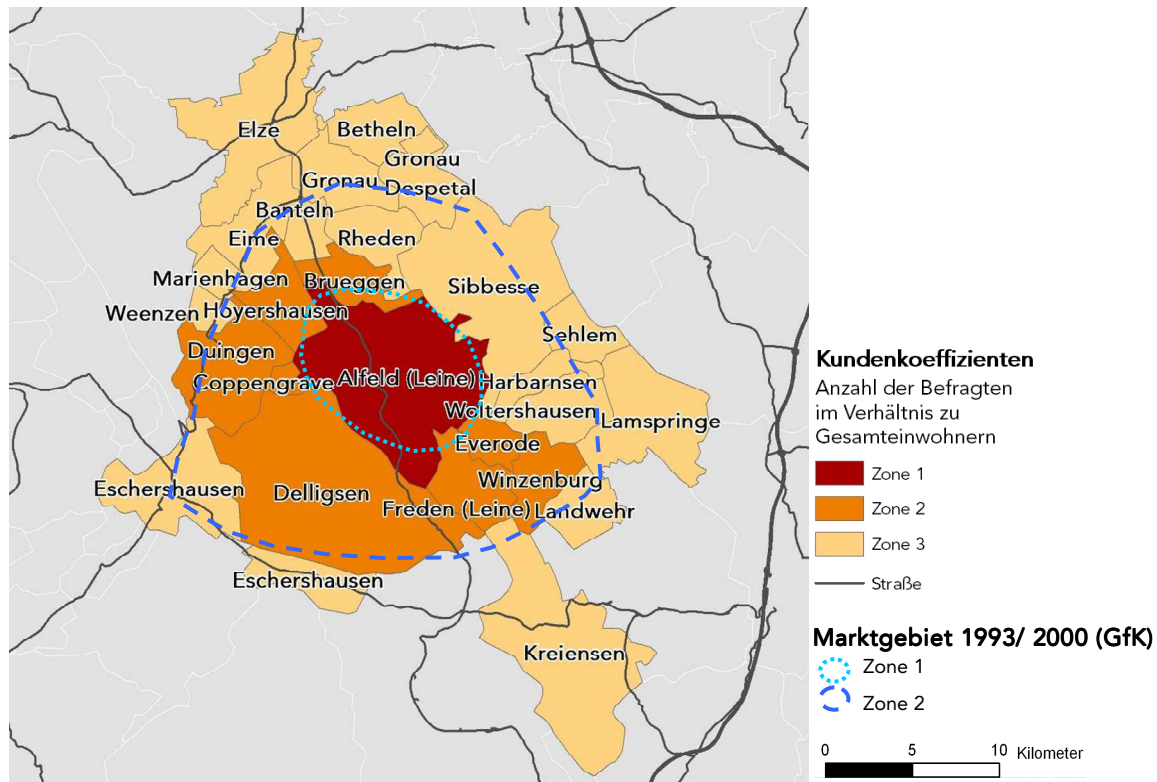
Tabelle 6: Ergebnisse der Kundenherkunftserhebung

	Kundenwohrtort (Stadt/ PLZ-Gebiet)	Anzahl der Einwohner	Anzahl der Kunden	Kunden in % der Gesamtkundenzahl	Kunden in % der Einwohner
Zone 1	Alfeld (Leine), davon	19.560	7.952	57%	41%
	- Kernstadt	10.555	5.536	40%	52%
	- Ortsteile	9.005	2.416	17%	27%
Zone 2	Everode	519	167	1%	32%
	Hoyershausen	506	119	1%	24%
	Freden (Leine)	3.075	663	5%	22%
	Coppengrave	708	151	1%	21%
	Brüggen	933	183	1%	20%
	Delligsen	8.371	1.633	12%	20%
	Duingen	2.911	519	4%	18%
	Winzenburg	744	106	1%	14%
	Landwehr	525	57	0%	11%
	Harbarnsen	617	62	0%	10%
Zone 3	Woltershausen	848	75	1%	9%
	Rheden	1.159	88	1%	8%
	Marienhagen	830	62	0%	7%
	Banteln	1.573	105	1%	7%
	Sibbesse	6.305	407	3%	6%
	Eime	2.783	152	1%	5%
	Sehlem	959	41	0%	4%
	Weenzen	421	17	0%	4%
	Gronau	5.244	208	1%	4%
	Lamspringe	3.541	139	1%	4%
	Despetal	1.356	28	0%	2%
	Elze	9.087	158	1%	2%
	Eschershausen	5.326	71	1%	1%
	Betheln	1.019	13	0%	1%
	Kreiensen	6.990	72	1%	1%
	benachbarte Städte/ Gemeinden gesamt	-	5.296	38%	-
	auswärtige Städte/ Gemeinden gesamt	-	711	5%	-
Gesamt	-	-	13.959	100%	-

Quelle: Kundenherkunftserhebung Stadt + Handel 06-07/ 2012, n=13.960; Einwohnerdaten der jeweiligen Kommunen.

Diese Abgrenzung deckt sich im Groben mit dem ermittelten Einzugsbereich im Einzelhandelsgutachten aus dem Jahr 2000, so dass der Einzugsbereich von Alfeld (Leine) stabil geblieben ist. Die in der nachfolgenden Abbildung zu erkennenden Abweichungen ergeben sich durch eine andere Darstellungsart. Die von Stadt + Handel vorgenommene Abgrenzung des Einzugsbereichs erfolgt auf Grundlage der Postleitzahlengebiete. Zone 1 des Einzugsbereichs umfasst das Stadtgebiet von Alfeld (Leine) und Zone 2 bezieht insbesondere die westlich und südlich gelegenen Umlandkommunen mit ein.

Abbildung 10: Einzugsgebiet der Stadt Alfeld (Leine) (Kundenherkunftserhebung)



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Kundenherkunftserhebung Stadt + Handel 06-07/ 2012, © GeoBasis-DE / BKG 2010; die Abgrenzung des Einzugsgebiets der Stadt Alfeld (Leine) wurde von Stadt + Handel auf Grundlage der Abgrenzungen der Postleitzahlengebiete bestimmt. Das tatsächliche Einzugsgebiet kann daher von dem kartographisch dargestellten abweichen, so kann u.a. davon ausgegangen werden, dass das Einzugsgebiet der Stadt Alfeld (Leine) lediglich das nördliche Gemeindegebiet von Kreiensen umfasst.

Umsatzermittlung und Zentralität

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze²³ im Alfelder Einzelhandel basiert auf allgemeinen und für Alfeld (Leine) spezifizierten angebots- wie nachfrageseitigen Eingangsparametern:

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung werden die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen sowie spezifische Kennwerte einzelner Anbieter zu Grunde gelegt: Ein Datenportfolio des Büros Stadt + Handel wird entsprechend der Werte aus der aktuellen Handelsfachliteratur laufend aktualisiert. Hochgerechnet auf den Verkaufsflächenbestand ergibt sich unter Berücksichtigung nachfrageseitiger Rahmenbedingungen (insb. des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus in Alfeld (Leine) und dem Einzugsbereich) eine Datenübersicht des Umsatzes im Alfelder (Leine) Einzelhandel.
- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe die konkrete Situation vor

²³ Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

Ort berücksichtigt werden. So fließt die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen in die Umsatzberechnung ebenso mit ein, wie die mit Blick auf das mögliche Umsatzpotential relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage eines Betriebs (zentraler Versorgungsbereich, Gewerbegebiet, Streulage etc.).

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtgemeindlicher Einzelhandelsumsatz von rd. 135,3 Mio. € brutto je Jahr ermitteln. Fast die Hälfte dieses Umsatzes wird durch die überwiegend kurzfristigen Bedarfsgüter erzielt (vgl. nachfolgende Tabelle). Rund ein Drittel des Umsatzes entfällt auf mittelfristige Bedarfsgüter und rd. 15 % entfallen auf die langfristigen Bedarfsgüter.

Gemessen an der vorhandenen Kaufkraft ergibt sich gesamtstädtisch eine Zentralität von rd. 133 %.²⁴ Gegenüber dem Erhebungszeitraum 2000 (Zentralität: 119 %²⁵) ist demnach eine Steigerung des Zentralitätskennwertes zu verzeichnen, was u. a. auf Veränderungen im Einzelhandelsbestand (siehe oben) zurückzuführen ist²⁶. Die ermittelte Einzelhandelszentralität von rd. 133 % ist angesichts der zentralörtlichen Funktion Alfelds als Mittelzentrum als gut zu bewerten.

²⁴ Die Zentralität gibt das Verhältnis des örtlichen Umsatzes zur örtlichen Kaufkraft wieder. Bei einer Zentralität von über 100 % ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 100 % ist im Saldo von Nachfrageabflüssen auszugehen.

²⁵ Vgl. GfK 2000.

²⁶ An dieser Stelle sei darauf verwiesen, dass die angegebenen Einzelhandelszentralitäten auf verschiedenen Datengrundlagen ermittelt worden sind (GfK Kaufkraftzahlen und IBH Kaufkraftzahlen). Diese Datengrundlagen sind nicht hundertprozentig zu vergleichen, da sie auf verschiedenen Modellrechnungen basieren, Tendenzen lassen sich jedoch durchaus ableiten.

Tabelle 7: Relevante Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Alfeld (Leine)

Warengruppen	VKF (m ²)	Brutto-Jahresumsatz (Mio. €)	Kaufkraft (Mio. €)	Zentralität (in %)
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	8.940	51,7	41,4	125 %
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	1.650	8,3	6,3	131 %
Blumen, zoologischer Bedarf	2.820	2,6	2,0	129 %
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	870	4,3	3,9	109 %
kurzfristiger Bedarfsbereich	14.280	66,9	53,7	125 %
Bekleidung	7.100	13,0	8,7	150 %
Schuhe/Lederwaren	1.910	4,3	2,3	185 %
Pflanzen/Gartenbedarf	10.260	3,6	1,5	236 %
Baumarktsortiment i. e. S.	11.180	20,0	8,9	224 %
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	1.460	1,2	1,2	97 %
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	1.790	3,0	2,2	140 %
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	1.500	2,9	1,8	165 %
mittelfristiger Bedarfsbereich	35.200	48,1	26,6	181 %
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	570	2,5	1,5	169 %
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	990	2,0	1,2	172 %
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	1.370	1,8	1,1	163 %
Möbel	1.930	2,0	5,4	38 %
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	790	2,8	2,8	100 %
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	1.030	6,6	7,4	89 %
Uhren/Schmuck	120	1,2	1,0	122 %
Sonstiges	690	1,3	0,8	167 %
langfristiger Bedarfsbereich	7.480	20,3	21,1	96 %
Gesamt	56.960	135,3	101,4	133 %

Quelle: Berechnung Stadt + Handel 2012; Kaufkraftzahlen: IBH 2011.

Alfeld (Leine) kann nahezu bei allen Warengruppen Zentralitäten oberhalb von 100 % erreichen, so dass in nahezu allen Warengruppen ein rechnerischer Kaufkraftzufluss festzustellen

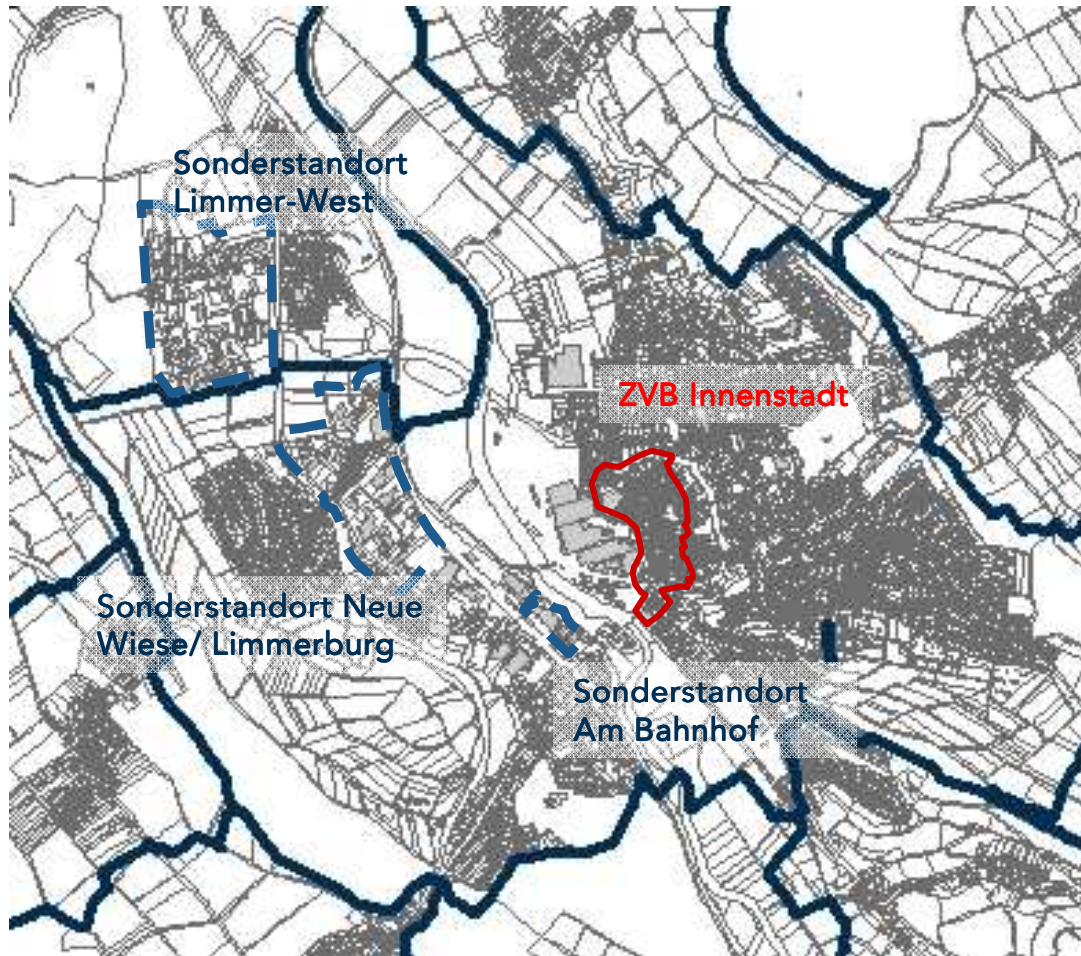
ist. Alfeld (Leine) kann im kurzfristigen Bedarfsbereich insgesamt eine Zentralität von 125 % aufweisen. Die Zentralität im mittelfristigen Bedarfsbereich liegt bei rd. 181 %, welche für hohe Kaufkraftzuflüsse spricht. Insbesondere die Angebote in den Warengruppen Pflanzen/ Gartenbedarf und Baumarktsortiment i. e. S. bedingen sehr hohe Kaufkraftzuflüsse. Lediglich die Zentralität im langfristigen Bedarfsbereich liegt mit rd. 96 % leicht unterhalb von 100 %. Dies ist insbesondere mit dem bereits erwähnten fehlenden Angebot in der Warengruppe Möbel zu begründen, welches in dieser Warengruppe zu höheren Kaufkraftabflüssen aus Alfeld (Leine) führt und auch den eher niedrigen Zentralitätswert in der Warengruppe GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör erklärt, da diese Waren regelmäßig als Randsortimente in Möbelmärkten angeboten werden. Weiterhin ist die Zentralität der Warengruppe Neue Medien/ Unterhaltungselektronik von rd. 89 % für ein Mittelzentrum als niedrig zu bewerten.

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

4.4 Übersicht über die Zentren- und Standortstruktur in Alfeld (Leine)

Die Stadt Alfeld (Leine) verfügt über eine Zentrenstruktur, die durch einen zentralen Versorgungsbereich und drei ergänzenden Sonderstandorte geprägt ist. Nachstehende Abbildung zeigt die Zentren- und Standortstruktur des Einzelhandels in der Stadt Alfeld (Leine) auf. Neben **dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt als dem wichtigsten Einzelhandelsstandort** bieten die Sonderstandorte insbesondere für den nicht-zentrenrelevanten und nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel Entwicklungspotentiale.

Abbildung 11: Die Zentren- und Standortstruktur in Alfeld (Leine)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2012, Kartengrundlage: Stadt Alfeld (Leine).

Eine ausführliche Beschreibung, Bewertung und Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und der Sonderstandorte in der Stadt Alfeld (Leine) erfolgt in Kapitel 6. In diesem Kapitel werden die Standorte näher analysiert und bewertet sowie abschließend sowohl Empfehlungen zur künftigen Versorgungsfunktion der einzelnen Standorte als auch Optionen zur Weiterentwicklung der Standorte unter Berücksichtigung der übergeordneten gesamtstädtischen Ziele und der gesamtstädtischen Ansiedlungspotentiale näher dargestellt.

4.5 Zwischenfazit: Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der Einzelhandelssituation in Alfeld (Leine)

Zu den für den Einzelhandel in Alfeld (Leine) wesentlichen Rahmenbedingungen zählt:

- Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau in Alfeld (Leine) liegt mit rd. 98,7 leicht unter dem Bundesdurchschnitt.

- Alfeld (Leine) nimmt eine Lage in dem eher ländlich geprägten Umland ein und ist von mehreren Grundzentren umgeben.
- Alfeld (Leine) ist geprägt durch ein mehrgliedriges Siedlungsgebiet, in dem immerhin rd. 54 % der Einwohner im Hauptsiedlungskörper wohnen, aber weitere 46 % auf mehrere äußere Siedlungsbereiche verteilt sind.
- Die lokale Einkaufsorientierung auf die Stadt Alfeld (Leine) ist als gut zu bewerten.
- Der Einzugsbereich der Stadt Alfeld (Leine) ist im Vergleich zum Einzelhandelsgutachten aus dem Jahr 2000 stabil geblieben.

Als positiv zu bewertende Standortfaktoren können folgende Aspekte aufgeführt werden:

- Von den 163 Einzelhandelsbetrieben sind rd. 52 % im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt angesiedelt, wodurch sich eine hohe Vielfalt und eine interessante Angebotsmischung in der Innenstadt ergeben.
- Die ermittelte Einzelhandelszentralität von rd. 133 % ist angesichts der zentralörtlichen Funktion Alfelds als Mittelzentrum als gut zu bewerten, so ist ein Kaufkraftzufluss aus den benachbarten Grundzentren gegeben.
- Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel erreicht Alfeld (Leine) eine Zentralität von rd. 125 %, so dass die quantitativen als angemessen bewertet werden können.
- Die strukturprägenden Lebensmittelanbieter in Alfeld (Leine) konzentrieren sich überwiegend auf den Kernsiedlungsbereich und führen hier zu einer guten fußläufigen Versorgung. Lediglich im Südosten und Osten der Kernstadt Alfeld (Leine) ist jedoch ein räumlich unterversorgter Bereich zu identifizieren.

Besondere Aufmerksamkeit verlangen dagegen aus fachgutachterlicher Bewertung folgende Aspekte:

- Nicht nur die Innenstadt, sondern auch die städtebaulich nicht integrierten Lagen verfügen über ein deutliches Standortgewicht – dort liegen zwar nur rd. 25 % der Einzelhandelsbetriebe, diese verfügen aber über rd. 53 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche.
- Die Innenstadt hat im Zeitraum zwischen 1994 und 2012 einen nennenswerten Bedeutungsverlust gegenüber den übrigen Einzelhandelslagen in Bezug auf den Anteil der Anzahl der Einzelhandelsbetriebe als auch der Verkaufsfläche erfahren.

Handlungsbedarf ergibt sich insgesamt zudem daraus, dass einerseits die vorhandenen positiven Einzelhandelsmerkmale Alfelds für die Zukunft gesichert werden und nachfragegerecht weiterentwickelt werden müssen. Andererseits sollten praxisnahe und marktgerechte Optimierungslösungen für diejenigen Aspekte entwickelt werden, die eher kritisch zu bewerten sind. Solche Lösungen sind in den nachfolgenden Teilbausteinen dieses Konzepts in städtebaulicher Sicht als auch funktional zu erarbeiten.

5 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Bevor aufbauend auf die Bestandsanalyse und -bewertung konkrete Instrumente entwickelt und vorgestellt werden können, sind zunächst der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen sowie übergeordnete Leitlinien zur künftigen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Alfeld (Leine) zu erarbeiten.

5.1 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

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

5.1.1 Vorbemerkungen zum ermittelten Entwicklungsrahmen

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

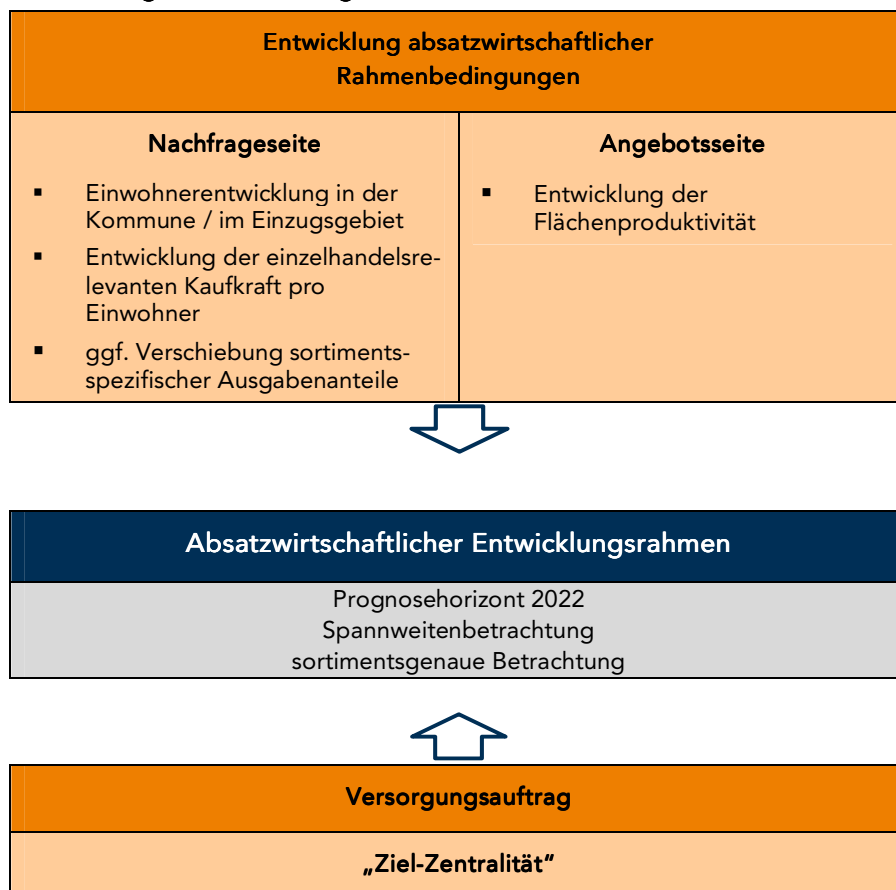
- Er kann und soll aufgrund seines naturgegebenen mit Unsicherheiten behafteten Prognosecharakters grundsätzlich keine „Grenze der Entwicklung“ (etwa als oberer Grenzwert), sondern vielmehr eine von mehreren Abwägungsgrundlagen zur künftigen städtebaulich begründeten Steuerung des Einzelhandels darstellen.
- Auch Vorhaben, die den absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmen überschreiten, können im Einzelfall zur gewünschten Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Alfeld (Leine) korrespondieren und wenn sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.
- Vorhaben, die diesen Zielen und dem vorliegenden Konzept jedoch nicht entsprechen und die sich aufgrund ihrer Dimensionierung nicht in den ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen einfügen, können die städtebaulich präferierten Zentren und Standorte durch Umverteilungseffekte im Einzelfall gefährden.
- Dies impliziert, dass der hier beschriebene absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen im engen Kontext mit den räumlichen Entwicklungsvorstellungen zu sehen ist. Erst im Kontext des räumlich gefassten Entwicklungsleitbilds kann der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

Für spezialisierte oder neuartige Anbieter sind Entwicklungsspielräume auch oberhalb der Verkaufsflächenangaben in den jeweiligen Warengruppen grundsätzlich denkbar, da sie in der aktuellen Form der Potentialanalyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb Alfelds gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotential neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist. Bei jeglichen Ansiedlungs-, Erweiterungs- und Verlagerungsvorhaben sind die Ansiedlungsleitsätze in Kapitel 6.5.2 zu beachten.

5.1.2 Methodik und Berechnung

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

Abbildung 12: Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens



Quelle: Eigene Darstellung.

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen ist der Versorgungsauftrag einer Kommune bei der Quantifizierung absatzwirtschaftlicher

Entwicklungsspielräume von Bedeutung. Der anzustrebende Versorgungsgrad einer Kommune korrespondiert mit ihrer seitens der Regional- und Landesplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in der Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt. So sollen Ober- und Mittelzentren beispielsweise zentrale Einzelhandelsfunktionen mit breit gefächerten Einzelhandelsangeboten auch für ihr zugeordnetes Einzugsgebiet wahrnehmen. Grundzentren kommt eine erweiterte Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung zu. Dieser planerisch und rechtlich zugebilligte Versorgungsauftrag wird hier als sogenannte Ziel-Zentralität aufgegriffen.

Durch die Darstellung von zwei Zielspannweiten (Minimal- und Maximalziel) wird ein Korridor eröffnet, der ein Spektrum an möglichen Entwicklungen aufzeigt. Somit können Politik und Verwaltung sowohl fachlich abgesichert als auch mit der notwendigen Flexibilität – unter Berücksichtigung sich im Zeitverlauf verändernder, teilweise auch konkretisierender angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen – auf zukünftige Einzelhandelsentwicklungen reagieren.

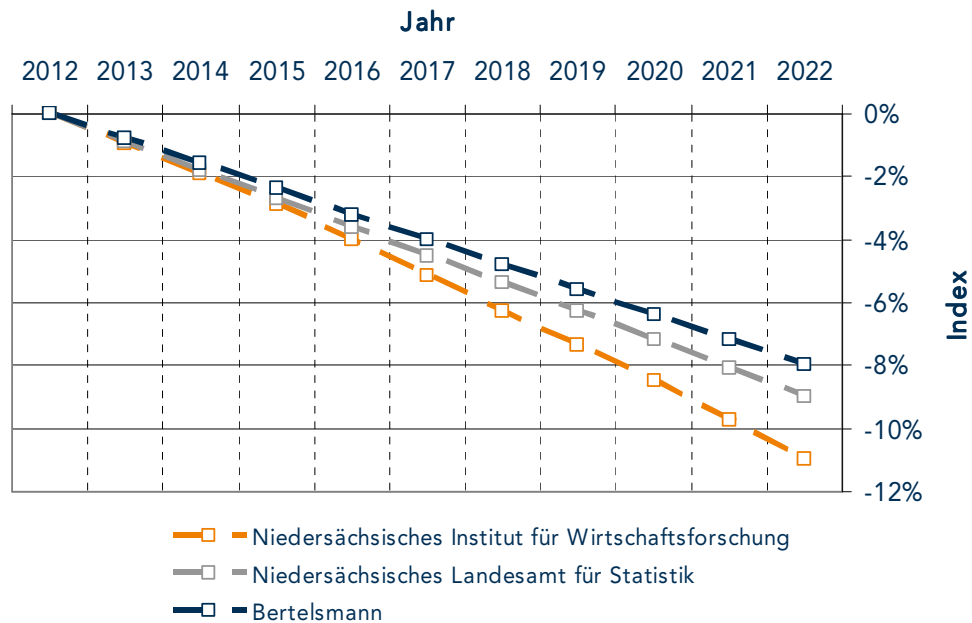
Im Folgenden werden die Eingangsgrößen für die Ermittlung des Entwicklungsrahmens einzeln erörtert.

Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

Zur Untersuchung der künftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Alfeld (Leine) werden Daten des Niedersächsischen Instituts für Wirtschaftsförderung, des Niedersächsischen Landesamts für Statistik sowie der Bertelsmannstiftung zugrunde gelegt. Die Bevölkerungsprognosen umfassen drei Entwicklungsvarianten. Alle drei Bevölkerungsprognosen erwarten eine Abnahme der Bevölkerungszahl in den nächsten zehn Jahren zwischen rd. 8 % und rd. 11 %. Die Bevölkerungsentwicklung in den umliegenden Kommunen zeigt ähnliche Tendenzen auf.

Aus der künftigen Bevölkerungsentwicklung sind daher insgesamt keine deutlichen Impulse für die künftige einzelhandelsrelevante Kaufkraft zu erwarten.

Abbildung 13: Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Alfeld (Leine)

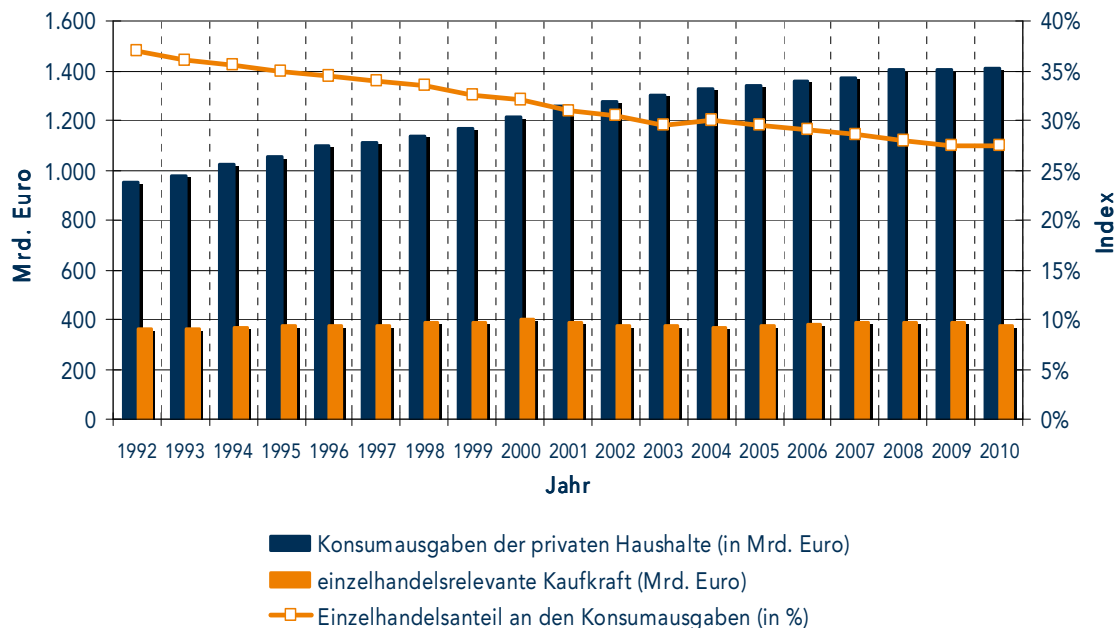


Quelle: Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung 2010; Niedersächsisches Landesamt für Statistik 2004; Bertelsmann Stiftung: Wegweiser Kommune.

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland sind in den letzten 15 Jahren um insgesamt knapp 34 % (rd. 350 Mrd. Euro) auf rd. 1.400 Mrd. Euro gestiegen. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft dagegen stagniert im gleichen Zeitraum bei etwa 360 bis 390 Mrd. Euro je Jahr. So lag der Einzelhandelsanteil an den Gesamtkonsumausgaben 1992 noch bei 37 %, während er 2010 nach stetigem Rückgang in den vergangenen Jahren nur noch rd. 28 % ausmacht.

Abbildung 14: Entwicklung von Konsumausgaben, Einzelhandelsanteil und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft



Quellen: Hahn Gruppe: Real Estate Report - Germany 2006 bis 2010/ 2011; WABE-Institut: Einzelhandel Branchendaten 2007.

In der Summe stagnieren somit die realen einzelhandelsrelevanten Ausgaben²⁷ seit Jahren. Ob dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist angesichts der aktuellen unsicheren konjunkturellen Lage für den Einzelhandel und dessen einzelne Branchen nicht präzise vorherzusagen. Für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens wird daher eine stagnierende Entwicklung mit sortimentspezifischen Unterschieden eingestellt.

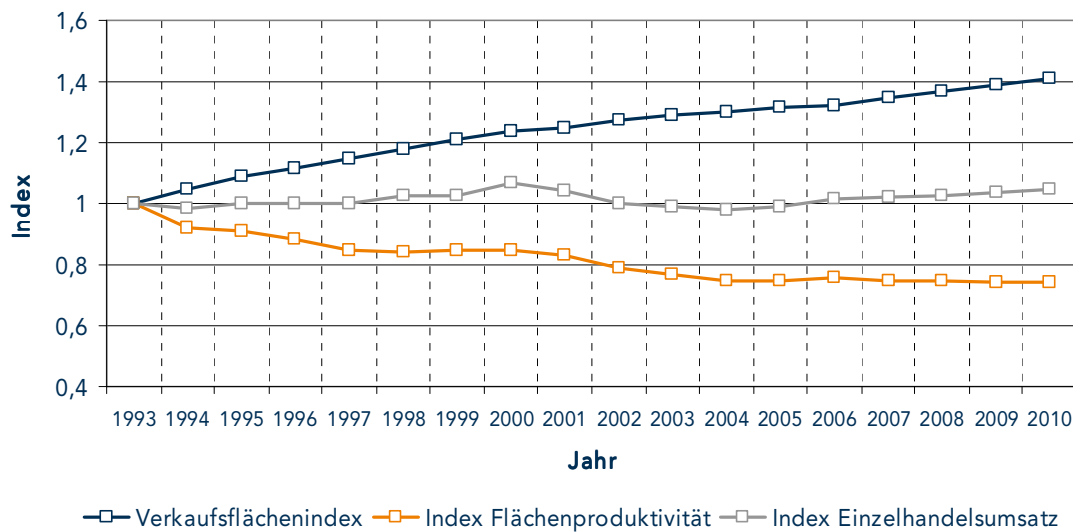
Berücksichtigung bei der Prognose der Konsumausgaben im Einzelhandel findet dabei zudem die Verschiebung der Vertriebswege, die einen stetig steigenden Anteil des E-Commerce als nicht stationärer Einzelhandel aufweist.

Entwicklung der Flächenproduktivitäten

Die Flächenproduktivität stellt den Umsatz eines Einzelhandelsbetriebs pro m² Verkaufsfläche dar. In der Zeit von 1993 bis 2010 erfolgte bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben. Gleichzeitig stagnierte die Umsatzentwicklung nahezu, so dass folglich die Flächenproduktivität stetig abnahm.

²⁷ Grundsätzlich ist zwischen der nominalen und der realen Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft zu differenzieren. Da die nominale Entwicklung die inflationären Entwicklungen unberücksichtigt lässt, lassen sich aus der nominalen Entwicklung keine Rückschlüsse auf ein zusätzliches absatzwirtschaftlich tragfähiges Entwicklungspotential ziehen. Daher wird auf inflationsbereinigte Werte zurückgegriffen, die die reale Entwicklung beschreiben.

Abbildung 15: Entwicklungsindex der Flächenproduktivitäten von 1993 bis 2010



Quellen: Hahn Gruppe: Real Estate Report - Germany 2006 bis 2010/ 2011; WABE-Institut: Einzelhandel Branchendaten 2007.

Die lineare Fortsetzung dieses Trends ist unwahrscheinlich. Die Flächenproduktivität ist in der Vergangenheit durch einen ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die dynamische und betriebstypologisch unterschiedliche Entwicklung deutlich ausdifferenziert und z. T. abgeschwächt. Das Erreichen von Grenzrentabilitäten wird durch die hohe und zunehmende Zahl der Betriebsaufgaben unterstrichen. Dies geht mit Marktsättigungstendenzen einher, die in einem weiteren Fortschreiten von Konzentrationsprozessen münden werden. Konsequenterweise kann zukünftig mit einem abgeschwächten Trend bei der Abnahme der Raumleistungen oder sogar – zumindest teilweise in einigen Warengruppen – mit stagnierenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden.

Für die Entwicklung der Flächenproduktivitäten in Alfeld (Leine) werden auf der erläuterten Ausgangsbasis mit einer Perspektive bis 2017 bzw. 2022 zwei Varianten entwickelt, die die genannten Trends widerspiegeln.

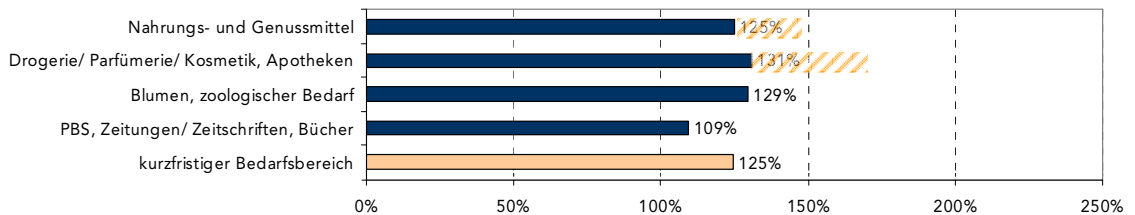
Versorgungsauftrag: Ziel-Zentralitäten

Die heutige Einzelhandelszentralität von Alfeld (Leine) beträgt rd. 133 % (vgl. Kapitel 4). Hieraus erwachsen für einige der Warengruppen Erweiterungsspielräume bis zur jeweiligen Ziel-Zentralität (vgl. folgende Abbildungen; Ziel-Zentralität durch gestrichelte orangefarbene Linie gekennzeichnet).

Über alle Sortimentsgruppen des kurzfristigen Bedarfsbereichs erzielt die Stadt Alfeld (Leine) bereits heute eine Zentralität von rd. 125 %. Für alle Sortimente des kurzfristigen Bedarfs ist dauerhaft eine Ziel-Zentralität von bis zu rd. 125 % entwicklungspolitisch und

gemessen am landesplanerischen Versorgungsauftrag plausibel, da diese Sortimente grundsätzlich von allen Kommunen (und so auch denen im Einzugsbereich), gemessen an der jeweils vor Ort verfügbaren einzelhandelsrelevanten Kaufkraft, vollständig zur Verfügung gestellt werden sollen.

Abbildung 16: Zentralitäten nach Warengruppen und Zielzentralität (kurzfristiger Bedarfsbereich)



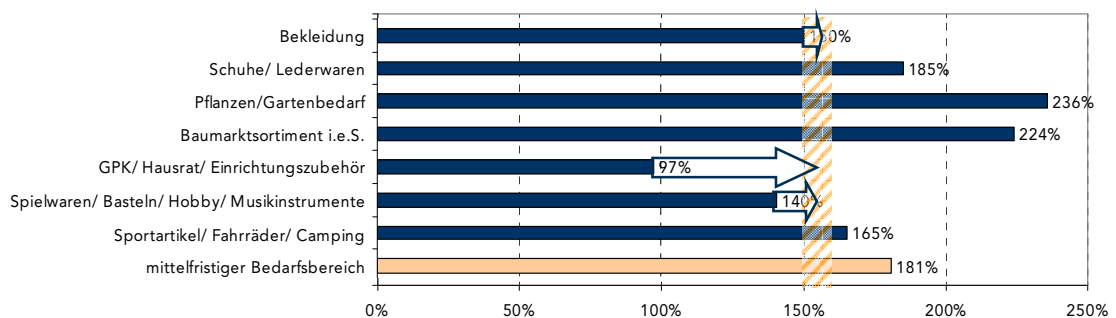
Quelle: Eigene Annahmen auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/ 2012; Kaufkraft: IBH 2011; PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; // = abgeleitete Zielzentralität im Rahmen der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Alfeld (Leine).

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel erreicht die Stadt Alfeld (Leine) bereits heute eine Kaufkraftabschöpfung von rd. 97 % und ist demnach innerhalb der Stadt Alfeld (Leine) kaum steigerbar. Inklusiv der Kaufkraftzuflüsse ergibt sich für Alfeld die heutige Zentralität von rd. 125 % und sollte als Minimalziel als Ziel-Zentralität gehalten werden. Als ambitioniertes Ziel im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel kann eine Zielzentralität von 150 % angenommen werden. Durch die Lage von mehreren Grundzentren im räumlichen Umfeld von Alfeld (Leine), die selbst keinen vollständigen Betriebstypenmix vorhalten können, besteht für die Stadt Alfeld (Leine) die Möglichkeit die Kaufkraftabschöpfung in der Zone 2 des Einzugsgebiets zu erhöhen. Ähnlich stellt sich die Ausgangslage im Sortimentsbereich Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken dar. Die aktuelle Zentralität von rd. 131 % sollte als Minimalziel gehalten werden. Bedingt durch die Insolvenz des Schlecker Konzerns wurden in der Zone 2 des Einzugsgebiets mehrere Schlecker Drogeriefachmärkte geschlossen. Es ergibt sich daher die Möglichkeit, dass die Stadt Alfeld (Leine) einen Teil dieser freigewordenen Kaufkraft an sich bindet. Demnach wird als ambitioniertes Ziel eine Zielzentralität von rd. 175 % für die Sortimentsgruppe Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken als plausibel angesehen. Für die weiteren Sortimentsbereiche des kurzfristigen Bedarfsbereichs wird als Zielzentralität die aktuellen bestehenden Zentralitäten angenommen, da für Alfeld (Leine) in diesen Sortimentsgruppen keine Entwicklungsmöglichkeiten gesehen werden und somit die aktuellen Zentralitäten gehalten werden sollten.

Für die Sortimente des mittelfristigen Bedarfsbereichs wird in Alfeld (Leine) künftig als Minimalziel eine Zielzentralität von rd. 150 % und als Maximalziel eine Zielzentralität von rd. 160 % als realistisches Ziel als plausibel erachtet. Betrachtet man die bereits heute erreichten Zentralitäten im mittelfristigen Bedarfsbereich kann für Alfeld (Leine) eine durchschnittliche Zentralität von rd. 150 % (ohne die Warengruppen Baumarktsorti-

ment i. e. S. und Pflanzen/ Gartenbedarf) festgestellt werden und soll entsprechend des Minimalziels gehalten werden. Es ist jedoch durchaus plausibel, dass die Stadt Alfeld (Leine) die Kaufkraftbindung im mittelfristigen Bedarfsbereich steigern kann, sodass als Maximalziel eine Zielzentralität von rd. 160 % angenommen wird. Wie in der nachfolgenden Abbildung zu sehen, bestehen bereits durch das Minimalziel in einigen Warengruppen Entwicklungspotentiale.

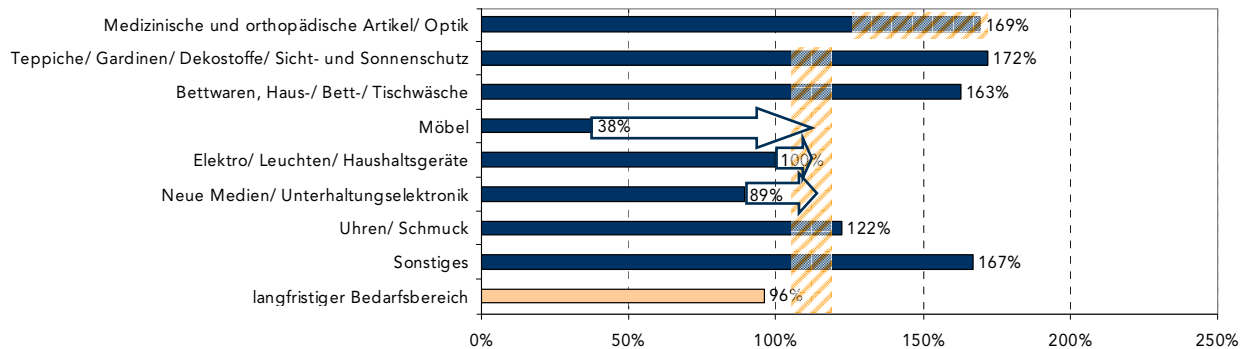
Abbildung 17: Zentralitäten nach Warengruppen und Zielzentralität (mittelfristiger Bedarfsbereich)



Quelle: Eigene Annahmen auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/ 2012; Kaufkraft: IBH 2011; PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; // = abgeleitete Zielzentralität im Rahmen der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Alfeld (Leine).

Für die Sortimente des langfristigen Bedarfs soll dauerhaft eine Ziel-Zentralität zwischen rd. 110 % (Minimalziel) und rd. 120 % (Maximalziel) angestrebt werden. Alfeld (Leine) erreicht bereits heute eine Zentralität von rd. 110 % (ohne die Warengruppe Möbel) im langfristigen Bedarfsbereich und diese soll als Minimalziel gehalten werden. Als Maximalziel wird eine Zielzentralität von rd. 120 % als plausibel erachtet, da es durchaus möglich erscheint die Eigenbindung zu steigern. Eine gesonderte Betrachtung erfährt die Warengruppe Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik. Für die Zielzentralitäten in dieser Warengruppe wird sich an der Zielzentralität der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken orientiert, da es sich bei diesem Sortiment, ähnlich wie bei den genannten Warengruppen des kurzfristigen Bedarfsbereichs, um ein wohnortnah nachgefragtes Sortiment handelt.

Abbildung 18: Zentralitäten nach Warengruppen und Zielzentralität (langfristiger Bedarfsbereich)



Quelle: Eigene Annahmen auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/ 2012; Kaufkraft: IBH 2011; PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; = abgeleitete Zielzentralität im Rahmen der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Alfeld (Leine).

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

Tabelle 8: Eingangsparameter zur Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens

	Entwicklungsperspektive für Alfeld (Leine) bis 2022
Bevölkerungsentwicklung	Abnahme zwischen 8 und 11 %
Altersstruktur	zunehmend höherer Anteil älterer Menschen
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf	Stagnation mit sortimentsbezogenen Unterschieden
Kaufkraftentwicklung in Alfeld (Leine)	leichte Abnahme der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft aufgrund der deutlich negativen Bevölkerungsentwicklung
Verkaufsflächenansprüche der Anbieter	leichte Impulse, da tendenziell steigend
Versorgungsauftrag (Zielzentralitäten)	sortimentspezifische Impulse in einigen Warengruppen

Quelle: Eigene Darstellung.

5.1.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Alfeld (Leine)

In der nachfolgenden Tabelle wird der künftige absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen differenziert nach Warengruppen dargestellt. Die Prognose ergibt sich aus den oben dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen und den Ziel-Zentralitäten für die Stadt Alfeld (Leine).

Tabelle 9: Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Alfeld (Leine) in m² VKF bis 2022

Warengruppe	Entwicklungsrahmen	
	Moderates Ziel	Ambitioniertes Ziel
Kurzfristiger Bedarfsbereich		
Nahrungs- und Genussmittel	-	1.400 m ²
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	-	500 m ²
Blumen, zoologischer Bedarf	-	-
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	-	-
Mittelfristiger Bedarfsbereich		
Bekleidung	-	500 m ²
Schuhe/ Lederwaren	-	-
Pflanzen/ Gartenbedarf	-	-
Baumarktsortiment i. e. S.	-	-
Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat/ Einrichtungs- zubehör	800 m ²	900 m ²
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumen- te	100 m ²	300 m ²
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	-	-
Langfristiger Bedarfsbereich		
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	-	-
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	-	-
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	-	-
Möbel	3.500 m ²	4.200 m ²
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	100 m ²	200 m ²
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	200 m ²	500 m ²
Uhren/ Schmuck	-	-
Sonstiges	-	-

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2012; Werte gerundet.

Die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens für die Perspektive bis 2022 verdeutlicht Entwicklungsspielräume in verschiedenen Sortimenten, der Schwerpunkt liegt im Bereich langfristiger Bedarfsgüter. Die in der zuvor dargestellten Tabelle ersichtlichen Verkaufsflächenpotentiale für Alfeld (Leine) ermöglichen die folgenden Entwicklungen in den Warengruppen:

- Nahrungs- und Genussmittel: Das Verkaufsflächenpotential entspricht ungefähr einer Ansiedlung eines neuen Lebensmittelmarktes sowie einer Verkaufsflächenarrondierung der bestehenden Anbieter. Unter Berücksichtigung des im Nachgang der Bestandserhebung angesiedelten Lebensmitteldiscounters am Sonderstandort Am Bahnhof sowie der aktuell in Rede stehenden Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am Kaiserhof ist dieses rechnerische Verkaufsflächenpotential bereits ausgereizt, sodass weitere Entwicklungen höchstwahrscheinlich zu Umsatzumverteilungen führen werden.
- Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheke: Das Verkaufsflächenpotential ist für die Ansiedlung eines weiteren Drogeriefachmarktes ausreichend.
- Bekleidung: Das Verkaufsflächenpotential ist für die Ansiedlung weiterer kleinerer Bekleidungsgeschäfte ausreichend.
- GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör: Das Verkaufsflächenpotential ist für die Ansiedlung weiterer Fachgeschäfte ausreichend.
- Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente: Das Verkaufsflächenpotential ist für die Ansiedlung weiterer Fachgeschäfte ausreichend.
- Möbel: Das Verkaufsflächenpotential ist für die Ansiedlung eines Spezialanbieters ausreichend, es entspricht jedoch nicht der Größenordnung von aktuell gängigen Möbelmärkten.
- Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte und Neue Medien/ Unterhaltungselektronik: Das Verkaufsflächenpotential ist für die Ansiedlung eines Fachmarktes oder für eine Erweiterung bestehender Betriebe ausreichend.

Für Alfeld (Leine) bedeuten die Prognoseergebnisse des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens,

- dass die landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion der Stadt Alfeld (Leine) als Mittelzentrum in einigen Warengruppen durch neue Angebote und Verkaufsflächen gestärkt, erweitert und verbessert werden kann,
- dass in den Warengruppen ohne ein nennenswertes quantitatives Entwicklungspotential neue Angebote und Verkaufsflächen überwiegend nur durch

Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern²⁸ nur bedingt zu),

- **dass bei einer deutlichen Überschreitung des ermittelten Entwicklungsrahmens ein ruinöser Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für die Alfelder (Leine) Zentrenstruktur einerseits oder die flächendeckende Nahversorgungsstruktur andererseits resultiert,**
- und dass angesichts des teils begrenzten Entwicklungsrahmens für viele Warengruppen der Standortfrage im stadtentwicklungspolitischen Steuerungsgeschehen ein besonderes Gewicht beigemessen werden sollte.

Generell müssen diese Ansiedlungsspielräume stets mit üblicherweise am Markt vertretenen Betriebstypen und -formen gespiegelt werden; nicht jedes rechnerische Ansiedlungspotential entspricht einem für die jeweilige Warengruppe üblichen Fachgeschäft oder Fachmarkt. Zudem legen Handelsunternehmen für ihre Markteintrittsstrategien bzw. Standortplanungen ergänzende, hier nicht zu berücksichtigende Marktfaktoren²⁹ zugrunde; diese können durchaus zu unternehmerischen Ansiedlungsplanungen führen, die vom hier ermittelten Entwicklungsrahmen ggf. abweichen.

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

5.2 Übergeordnete Entwicklungszielstellung für Alfeld (Leine)

Als Grundlage zur Erarbeitung der übergeordneten Entwicklungszielstellung für Alfeld (Leine) dienten die im Rahmen des begleitenden Arbeitskreises vorgestellten Entwicklungsszenarien zur künftigen Einzelhandelsentwicklung in Alfeld (Leine). Die Erarbeitung von Szenarien für die künftige Entwicklung des Einzelhandels stellt einen zentralen Baustein des Einzelhandelskonzepts bei der Erarbeitung der Zielebene dar. Die Szenarien basieren auf unterschiedlichen politischen und planerischen Annahmen und wurden hinsichtlich ihrer jeweiligen unterschiedlichen ökonomischen und städtebaulichen Folgewirkungen bewertet. Auf diese Weise wurde eine wichtige Grundlage für die Leitbild-

²⁸ Als solche können Anbieter angesehen werden, die sich von bisherigen Anbietern am Markt aufgrund ihrer Produktdarbietung unterscheiden (z.B. Apple-Store) oder die ein spezielles Angebot darbieten, welches sich von den weiteren Angeboten in der Sortimentsgruppe unterscheidet (z.B. Feinkostgeschäfte).

²⁹ Stellung im regionalen Wettbewerb, Positionierung gegenüber Mitbewerbern etc.

diskussion geschaffen, die sich mit den verbindlichen Zielvorstellungen für die gesamtstädtische Einzelhandelsentwicklung auseinandersetzt.

Im Rahmen des begleitenden Arbeitskreises – mit Teilnehmern aus der Politik und der Verwaltung, des Einzelhandels, der regionalen Institutionen sowie des Gutachterbüros – wurden die zwei Szenarien und ihre Folgewirkungen diskutiert. Die Empfehlung für ein künftig zu verfolgendes Szenario bildet die Grundlage für die Entwicklung der Umsetzungs- und Sicherungsinstrumente.

Zunächst stand das **Szenario „Fokussierung auf die Innenstadt“** zur Diskussion. Im Mittelpunkt dieses Szenarios steht die Einzelhandelsentwicklung, vor allem mit zentrenrelevantem Einzelhandel, im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt. Folgende **Chancen** sind mit diesem Szenario verbunden:

- Attraktivitätssteigerung und Attraktivitätssicherung der Innenstadt
- Minderung des Bedeutungsverlusts der Innenstadt
- Langfristige Stärkung der Innenstadt als zentraler Einkaufsort in Alfeld (Leine)
- Entwicklung Kongruent mit den Zielen der Raumordnung

Den genannten Chancen stehen dennoch auch folgende **Risiken** gegenüber:

- Bedeutungsverlust bestehender Einkaufsstandorte in städtebaulich integrierter Lage sowie auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen
- Restriktionen für einige neue Betriebsansiedlungen in der Innenstadt, da hier ggf. geeignete Entwicklungsflächen vor allem kurzfristig nicht zur Verfügung stehen könnten.

Als weiteres Szenario wurde daran anschließend das **Szenario „Freies Spiel der Kräfte“** im Arbeitskreis diskutiert. Bei diesem Szenario steht gesamtstädtisch vor allem eine quantitative Einzelhandelsentwicklung in Alfeld (Leine) im Vordergrund. Folgende **Chancen** sind mit diesem Szenario verbunden:

- (Kurzfristiger) Kaufkraftzufluss von Außen
- (Kurzfristige) Zentralitätssteigerung

Als Risiken sind dem gegenüber zu benennen:

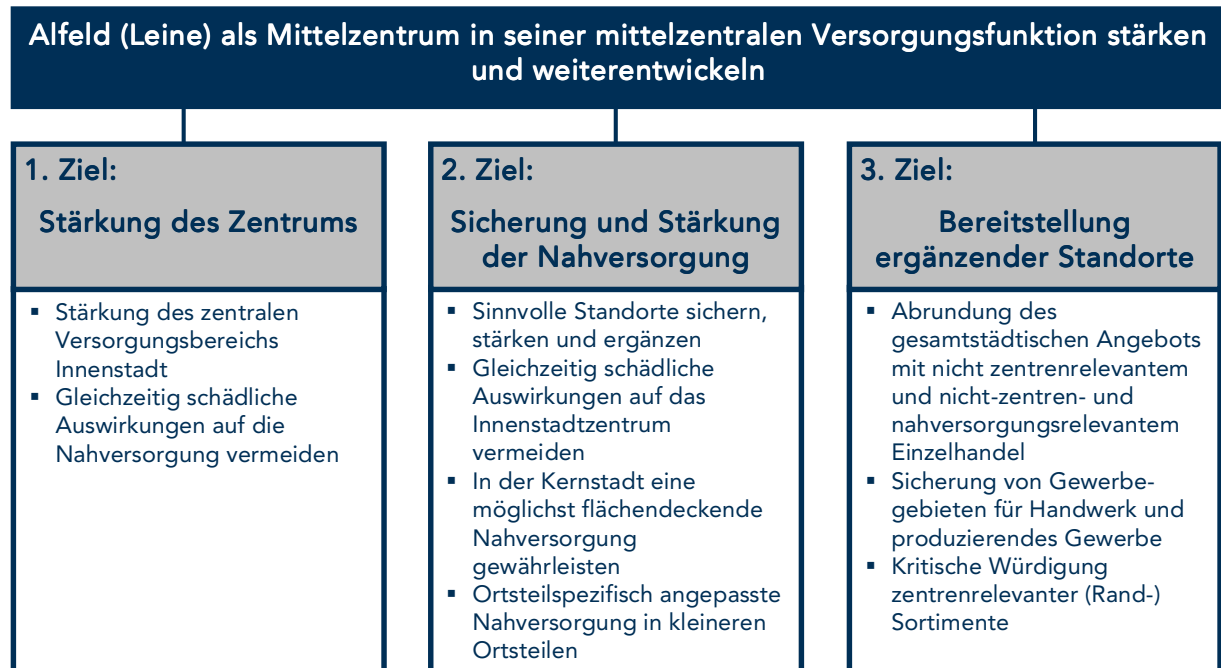
- Weiterer Bedeutungsverlust der Innenstadt
- Schwächung der wohnortnahen Versorgung
- Verfestigung nicht integrierter Einzelhandelslagen

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

Entwicklungen im Raum. Es ist davon auszugehen, dass Einzelhandelsbetriebe an autokundenorientierten Standorten in Alfeld (Leine), insbesondere in städtebaulich nicht integrierten Lagen, weiter entwickelt werden und wachsen. Für Alfeld (Leine) bedeutet die konsequente Umsetzung dieses Szenarios eine deutliche Schwächung der Innenstadt. An dieser Stelle sei erneut auf den bereits festgestellten Bedeutungsverlust der Innenstadt in den letzten Jahren verwiesen. Ohne eine kommunale Steuerung der geplanten Einzelhandelsstandorte ist eine Weiterentwicklung der Innenstadt durch Neuansiedlungen nicht mehr wahrscheinlich. Die vorhersehbare Realisierung von Vorhaben in verkehrsgünstig gelegenen und städtebaulich nicht integrierten Lagen würde zu einem deutlichen Bedeutungs- und Attraktivitätsverlust der Innenstadt führen. Es besteht die Gefahr der Eröffnung neuer Standorte ohne Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen auf die bestehende Versorgungsstruktur, insbesondere auch auf die wohnortnahe Grundversorgung. Aus der Inanspruchnahme der günstigen Grundstücke in Gewerbegebieten resultiert eine Grundstückspreissteigerung in Gewerbegebieten sowie die Verringerung des Flächenangebotes für das Gewerbe und somit eine Schwächung der örtlichen Wirtschaft. Da diesem Szenario nicht allein die regionalen Genehmigungsbehörden entgegenstehen, sondern auch die Vertreter des Innenstadt-Einzelhandels, ist dieses Szenario keineswegs als realitätsnah und umsetzbar zu bewerten. Seine Funktion liegt vielmehr darin, durch das konträre Bild zu Szenario 1 die Vor- und Nachteile der Szenarien hervorzuheben.

Die Teilnehmer des Arbeitskreis Einzelhandel haben sich entsprechend einstimmig dafür ausgesprochen, die Innenstadt von Alfeld (Leine) zukünftig primär stärken zu wollen, ergänzend dazu die Sicherung und Stärkung der Nahversorgung zu forcieren und darüber hinaus jedoch ergänzende Standorte für den nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel bereitzuhalten. Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Stadt Alfeld (Leine) bestmöglich entsprechende Zielperspektive sollen daher nach Teilräumen differenzierte Entwicklungszielstellungen, verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung, angestrebt werden. In Alfeld (Leine) sollen zukünftig folgende übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung verfolgt werden:

Abbildung 19: Übergeordnete Entwicklungszielstellung für Alfeld (Leine) nach Prioritäten



Quelle: Eigene Darstellung.

Zentral im Mittelpunkt stehen die Stärkung und Weiterentwicklung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Alfeld (Leine) mit drei eindeutig priorisierten Entwicklungszielstellungen. Das Ziel mit der höchsten Priorität soll die Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt darstellen. Dieses soll insbesondere dem bereits dargestellten Bedeutungsverlust der Innenstadt in den vergangenen Jahren entgegenwirken. Als das Ziel nächster Priorität ist die Sicherung und Stärkung der Nahversorgung in Alfeld (Leine) zu verfolgen. Weiterhin sollen für den nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel ergänzende Standorte in Alfeld Leine bereitgestellt werden.

Für die weiteren – je nach Sortimentsbereich unterschiedlichen – Zielstellungen ist nachfolgend ein präzise abgestimmtes Steuerungsinstrumentarium zu entwickeln, so dass die Verfolgung des einen Ziels nicht die Verfolgung des anderen Ziels gefährdet.

Einerseits ist für diese Form der ausgewogenen Zielumsetzung eine genaue Definition der zentren- bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente erforderlich (vgl. Kapitel 6.4). Des Weiteren muss auch das Zentren- und Standortkonzept auf diese Entwicklungszielstellung näher eingehen und sie räumlich konkretisieren (vgl. Kapitel 6.2 - 6.4). Nicht zuletzt ist auch die Erarbeitung von auf diese Sortimentsgruppen bezogenen Ansiedlungsleitsätzen erforderlich, die in Kapitel 6.5 erfolgt.

6 Einzelhandelskonzept für Alfeld (Leine)

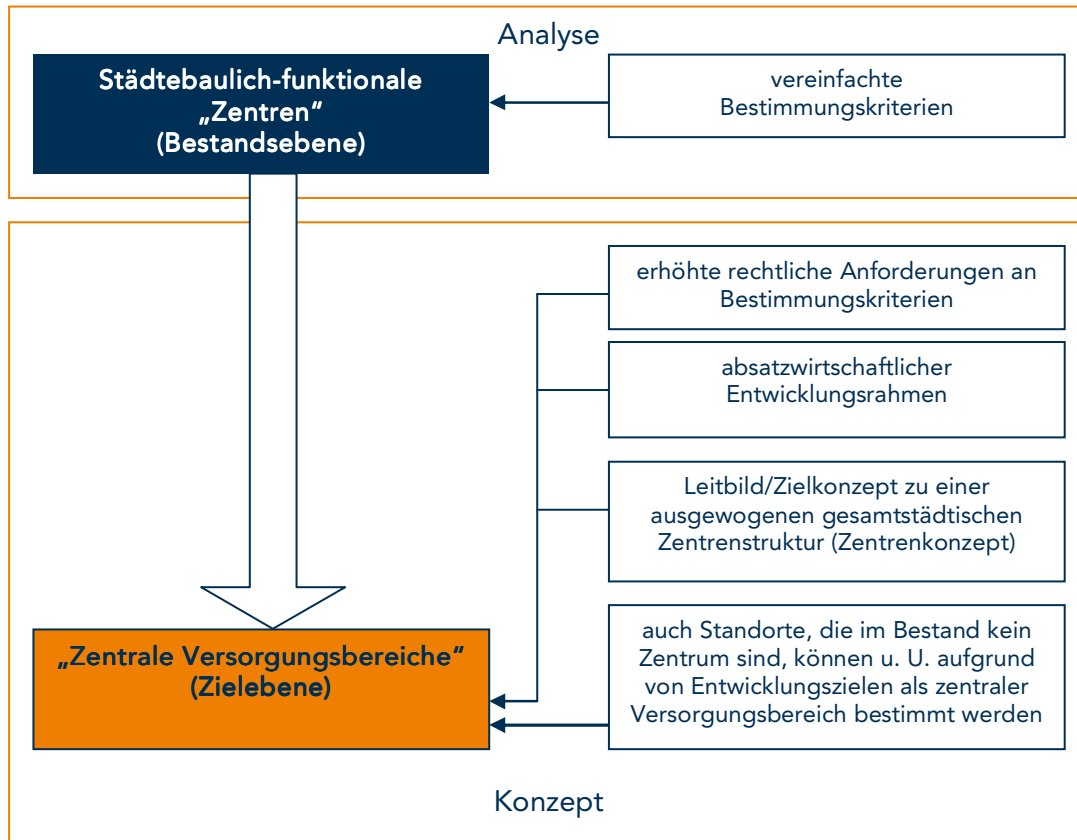
Während im vorangegangenen Kapitel die übergeordneten Leitlinien erörtert werden, können im Folgenden konkrete konzeptionelle Umsetzungsinstrumente darauf aufbauend vorgestellt werden. Diese sind neben dem Zentren- und Standortkonzept (Kapitel 6.1 bis 6.3) die Liste zentrenrelevanter Sortimente (Sortimentsliste bzw. „Alfelder Liste“, Kapitel 6.4) auch die bei Standortanfragen anzuwendenden Ansiedlungsleitsätze (Kapitel 6.5).

6.1 Empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Alfeld (Leine)

Das Zentrenkonzept definiert die empfohlene künftige gesamtgemeindliche Zentrenstruktur für Alfeld (Leine) unter Berücksichtigung der Analyseergebnisse, des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens und der übergeordneten Entwicklungszielstellungen.

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

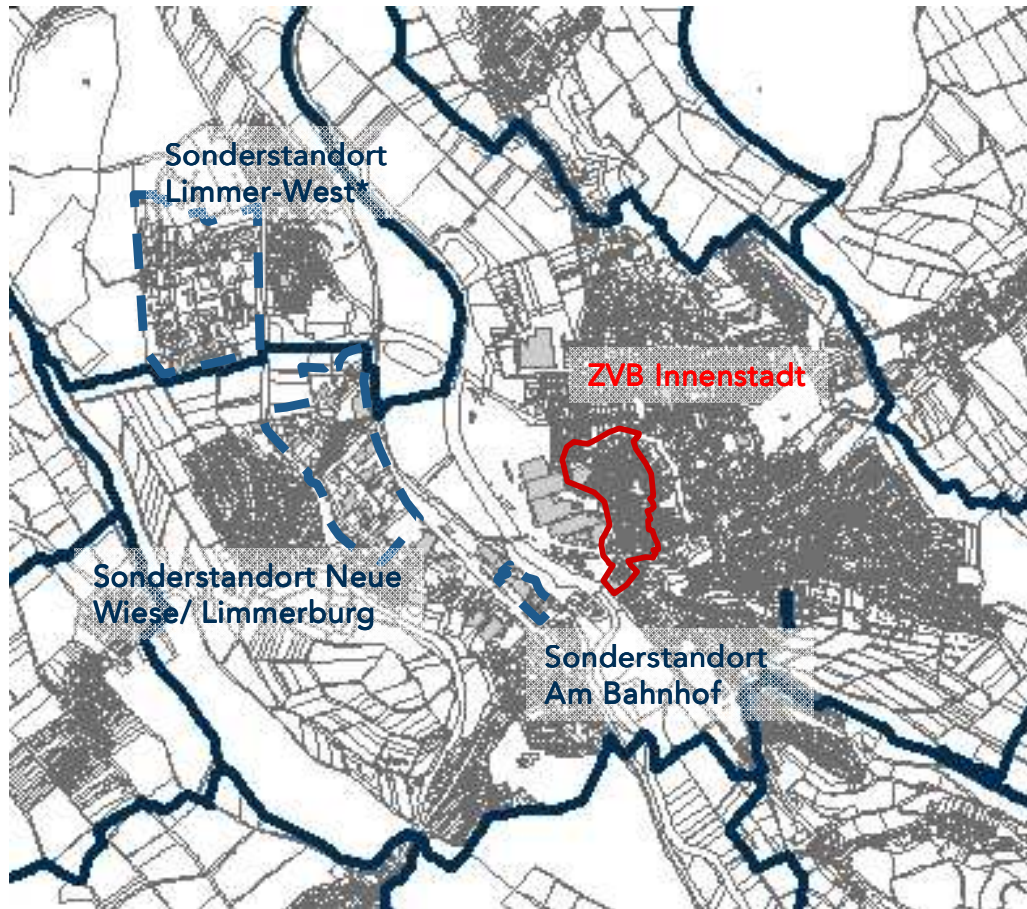
Abbildung 20: Methodik: Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen aus dem Bestand kommunaler städtebaulich-funktionaler Zentren



Quelle: Eigene Darstellung.

In Alfeld (Leine) wird mit der Innenstadt ein zentraler Versorgungsbereich empfohlen.

Abbildung 21: Zentren- und Standortstruktur in Alfeld (Leine) (empfohlenes Zielkonzept)



Positivraum für Einzelhandel mit:



Zentrenrelevante und zentren- und nahversorgungsrelevante (Haupt-) Sortimente

Nicht zentrenrelevante und nicht-zentren- und nahversorgungsrelevante (Haupt-) Sortimente

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2012, Kartengrundlage: Stadt Alfeld (Leine); * in großflächiger Ausprägung vorbehaltlich einer Ausweisung des Gebietes als zentrales Siedlungsgebiet im Rahmen der Neuaufstellung des RRÖP.

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

Standorte für bestimmte großflächige Einzelhandelsvorhaben, wie die Sonderstandorte Neue Wiese/ Limmerburg, Limmer West und Am Bahnhof (vgl. hierzu Kapitel 6.1 und 6.3).

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt übernimmt eine Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet der Stadt Alfeld (Leine) sowie für die Kommunen innerhalb des Einzugsbereichs der Stadt Alfeld (Leine). Als städtebauliches Zentrum der regionalplanerisch als Mittelzentrum ausgewiesenen Kommune soll es (wie bisher) auch künftig Angebotschwerpunkte für kurzfristig sowie mittelfristig nachgefragte Bedarfsgüter verschiedener Qualität bereithalten, ergänzt um langfristig nachgefragte Bedarfsgüter. Der zentrale Versorgungsbereich liegt zentral in der Kernstadt Alfeld (Leine).

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

6.1.1 Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen des ZVB Innenstadt

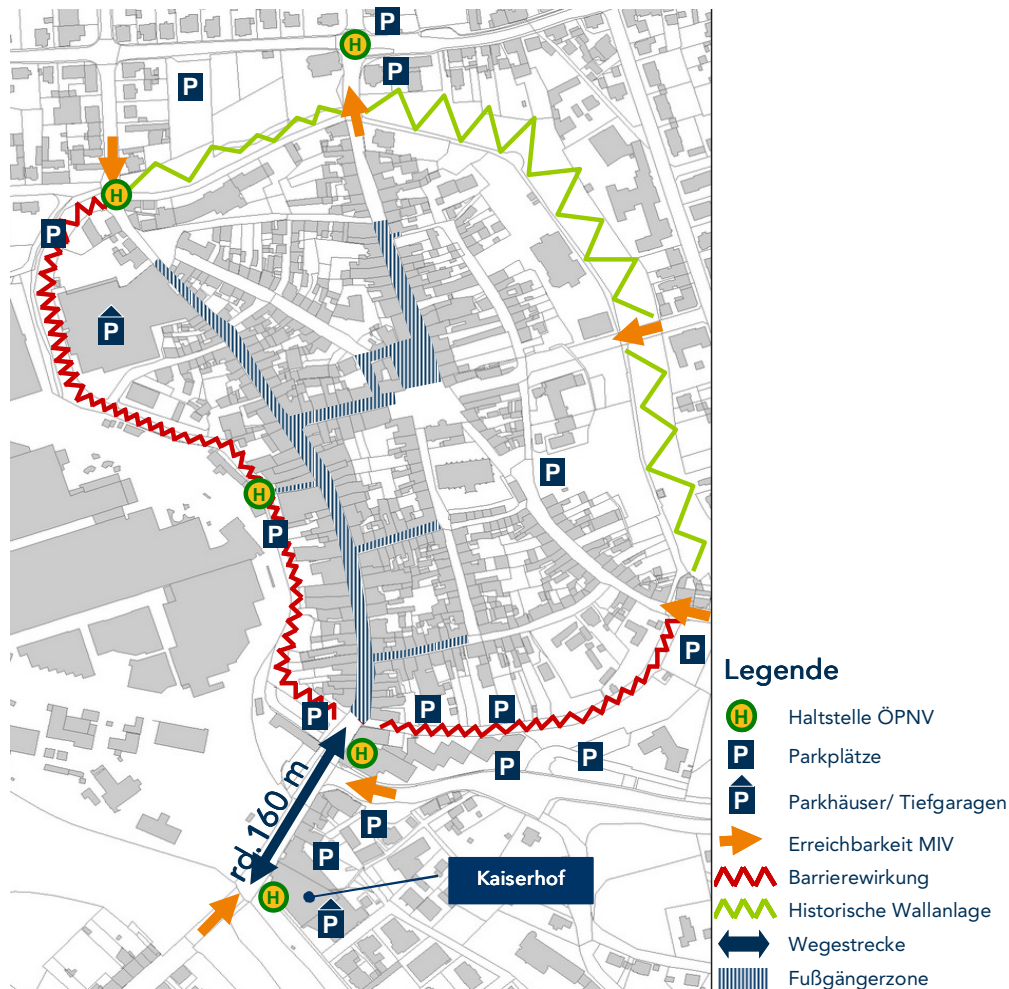
Die nachfolgenden Auswertungen und Darstellungen beziehen sich bereits auf die in Kapitel 6.1.2 hergeleitete und begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt.

Verkehrliche Erschließung der Innenstadt

Für den motorisierten Individualverkehr besteht eine gute Anbindung der Innenstadt: So bestehen über mehrere Land- bzw. Kreisstraßen aus dem gesamten Stadtgebiet direkte Anbindungen an die Innenstadt. Durch die Anbindung der Land- und Kreisstraßen an die Bundesstraße B 3 wird auch über das Stadtgebiet hinaus eine Anbindung der Innenstadt sicher gestellt. Innerhalb des Zentrums sind die Voraussetzungen für eine fußläufige Erschließung durch zahlreiche kleine Gassen sowie die Gestaltung eines überwiegenden Teils der Innenstadt (Sedanstraße, Leinstraße, Marktplatz, Marktstraße, Kurze Straße, Paulistraße) als Fußgängerzone als gut zu bewerten.

Wesentliche Pkw-Stellplatzanlagen befinden sich am Rande der Innenstadt entlang des Wallrings. Zudem sind Parkmöglichkeiten im östlichen Bereich der Innenstadt, an der Seminarstraße, sowie im Bereich des Kaisershofs vorhanden (vgl. nachfolgende Abbildung).

Abbildung 22: Verkehrliche Strukturen in der Innenstadt



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Alfeld (Leine).

An den öffentlichen Personennahverkehr ist die Innenstadt durch Haltestellen des Linienbusnetzes entlang des Walls angeschlossen. Im Wesentlichen kann die Innenstadt aus allen Ortsteilen per Linienbus erreicht werden. In fußläufiger Entfernung, rd. 500 m süd-westlich der Innenstadt, liegt der Bahnhof Alfeld (Leine), welcher eine Bahnanbindung gewährleistet.

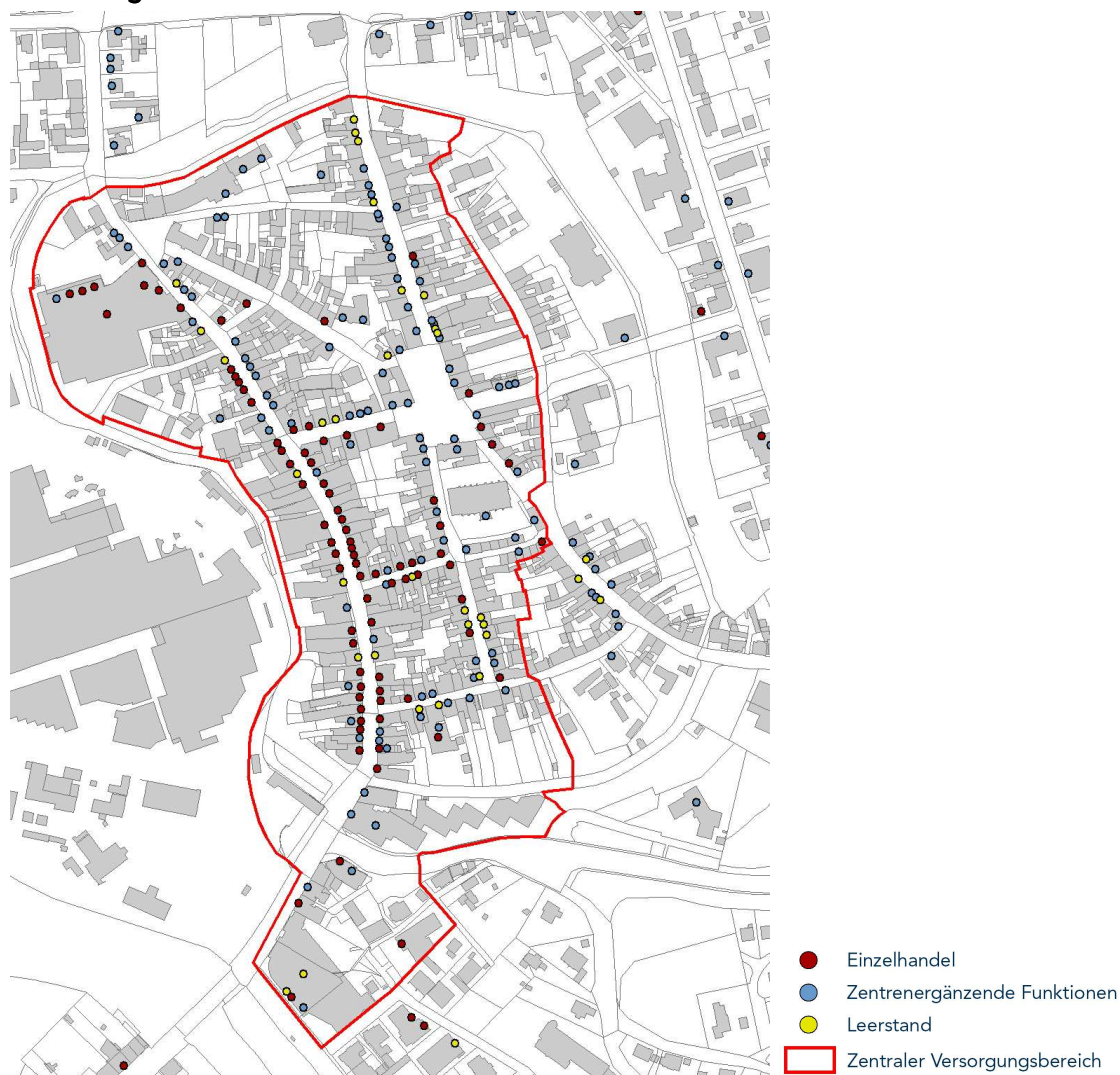
Wie in Abbildung 22 ersichtlich, ist sowohl die Anbindung durch den MIV als auch durch den ÖV unmittelbar angrenzend der historischen Wallanlage gegeben, so dass die Anbindung der Innenstadt als gut bewertet werden kann. Die Erschließung innerhalb der Innenstadt ist überwiegend nur fußläufig gegeben, in einigen Bereichen jedoch auch durch den MIV.

Standortmerkmale des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt liegt im Siedlungsschwerpunkt der Kernstadt Alfeld (Leine). Überwiegend von Wohnbebauung umschlossen, mit der Ausnahme der Sap-

pi-Werke im Westen, erstreckt er sich hauptsächlich innerhalb des Walls und beinhaltet somit die historisch gewachsene Altstadt mit einem attraktiven Marktplatz. Lediglich im Süden besteht eine räumliche Ausdehnung auf einen Standortbereich außerhalb des Wallrings. Mit einem Anteil von rd. 52 % aller Einzelhandelsbetriebe und rd. 28 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche bildet der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt den Einkaufsschwerpunkt im Stadtgebiet. Das Zentrum verfügt über eine große Angebotsvielfalt in allen Branchen, Betriebstypen und -größen. Städtebaulich weist er Zentrenmerkmale wie städtebauliche Dichte, Nutzungsmischung und urbanes Leben auf.

Abbildung 23: Einzelhandelsbestandsstrukturen im ZVB Innenstadt

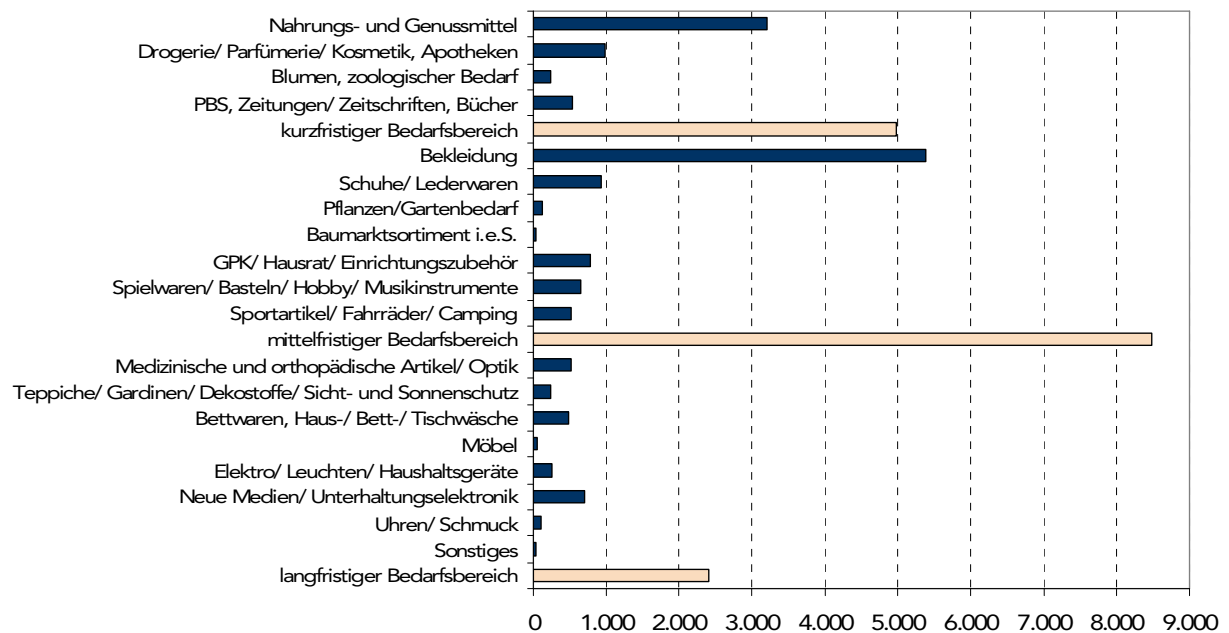


Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 06/2012; Kartengrundlage: Stadt Alfeld (Leine); Die Herleitung und Begründung der genauen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs erfolgt in Kapitel 6.1.2.

Angebotsschwerpunkte und Fristigkeitsstufen

Der Schwerpunkt des Einzelhandelsangebots in dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt liegt gemessen an der Verkaufsfläche mit rd. 5.400 m² und auch der Betriebsanzahl (17) im Bereich Bekleidung. Nachfolgend verzeichnet die Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel in der Innenstadt eine Verkaufsfläche von rd. 3.200 m². Die Verkaufsflächen der sonstigen Sortimentsgruppen betragen zwischen rd. 50 m² und 1.000 m² (vgl. nachfolgende Abbildung).

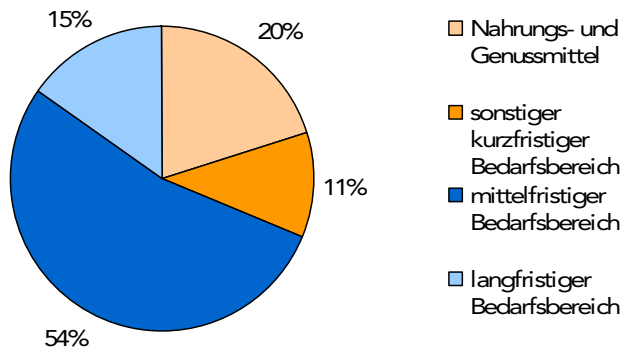
Abbildung 24: Einzelhandelsangebot nach Verkaufsfläche in m² im ZVB Innenstadt



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2012, auf 10 m² gerundet.

Das Angebot generiert sich in der Summe überwiegend aus Sortimenten der kurzfristigen (rd. 31 %) und mittelfristigen (rd. 54 %) Bedarfsbereiche. Dieses Angebot wird neben Bekleidung und Nahrungs- und Genussmittel insbesondere durch die Sortimentsgruppen Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken sowie Schuhe/ Lederwaren gebildet. Aber auch Sortimente des langfristigen Bedarfsbereichs werden zu rd. 15 % der Gesamtverkaufsfläche angeboten.

Abbildung 25: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im ZVB Innenstadt

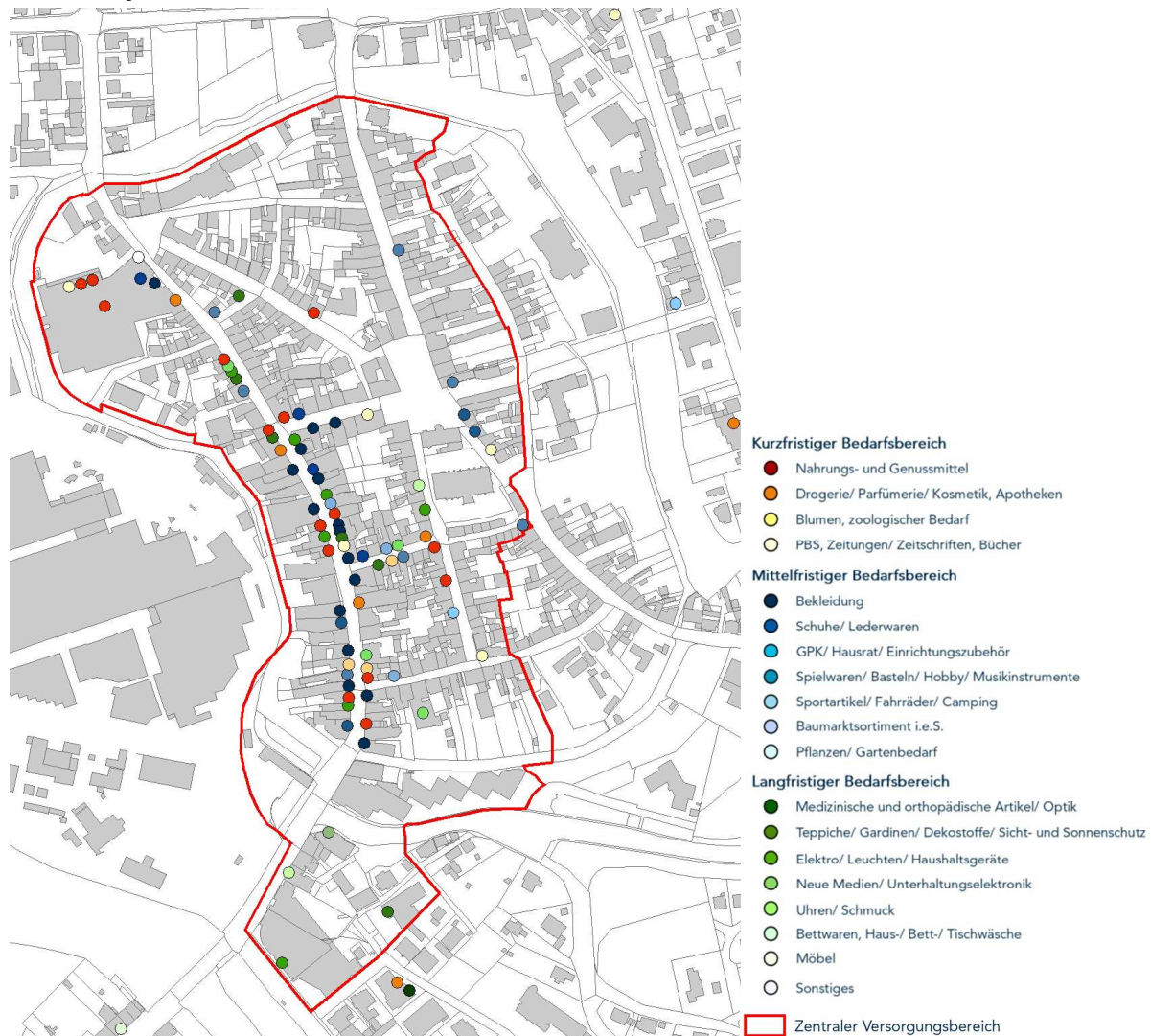


Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2012.

Die Ausstattung nach Fristigkeitsstufen ist gemessen an der landesplanerischen Zentralitätsstufe des Mittelzentrums insgesamt als der Funktion angemessen zu bewerten. Wie in vielen weiteren Mittelzentren stellt jedoch auch der kurzfristige Bedarfsbereich mit rd. 31 % der Verkaufsflächen – davon wiederum über die Hälfte Nahrungs- und Genussmittel – einen bedeutenden Angebotsfaktor in der Innenstadt dar.

Insgesamt ist in dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt eine gute räumliche Angebotsmischung gegeben, dennoch lassen sich auch kleinräumige Differenzierungen nach Sortimentsschwerpunkten feststellen. Insbesondere durch das SB-Warenhaus Kaufland wird im Norden der Sedanstraße ein Pol im Bereich Nahrungs- und Genussmittel mit einer bedeutenden Nahversorgungsfunktion ausgebildet. Die südliche Sedanstraße und die Leinstraße weisen hingegen durch die Vielzahl und Dichte des Angebots einen Schwerpunkt im Bereich Bekleidung auf.

Abbildung 26: Einzelhandelsbestand nach Branchen im ZVB Innenstadt



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2012; Kartengrundlage: Stadt Alfeld (Leine).

Vielfalt, Qualität und Dichte des Einzelhandelsangebots

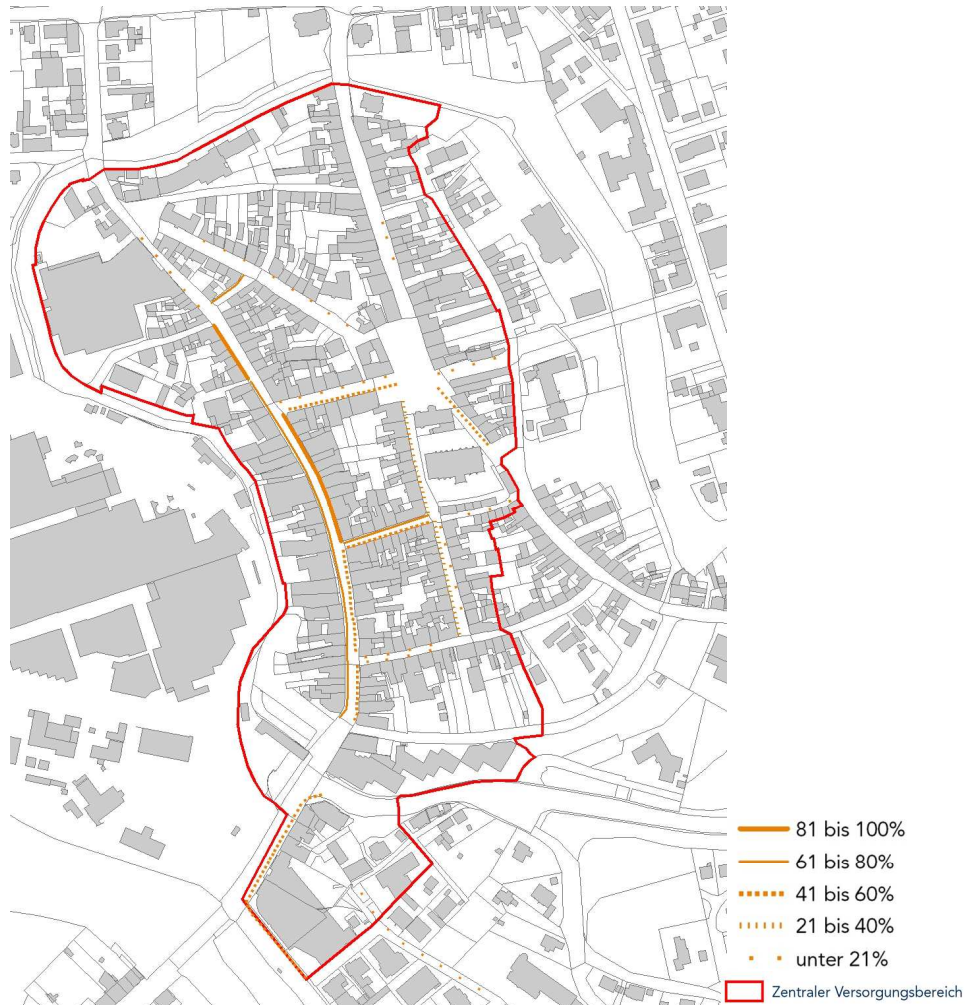
84 Einzelhandelsbetriebe stellen schon aufgrund der reinen Anzahl ein bedeutendes Angebot dar, das zu einem umfassenden Versorgungseinkauf führt.

Trotz der bereits beschriebenen Verkaufsflächenschwerpunkte in bestimmten Branchen bietet der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt insgesamt eine breite Angebotsvielfalt insbesondere im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich. In jeder einzelnen Warengruppe findet der Kunde in dem zentralen Versorgungsbereich von Alfeld (Leine) Einzelhandelsbetriebe vor, die diese als Hauptwarengruppe anbieten (mit Ausnahme der Warengruppen Pflanzen/ Gartenbedarf, Möbel sowie Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte). So gibt es zum Beispiel 17 Betriebe mit der Hauptwarengruppe Bekleidung, 15 der Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel und jeweils 7 Betriebe der Warengruppe Spielwaren/ Basteln/

Hobby/ Musikinstrumente und Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik. Selbst in Warengruppen, die üblicherweise zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zählen, findet der Kunde auch in der Innenstadt Einzelhandelsbetriebe mit entsprechender Hauptwarengruppe. Die Vielfalt angebotener Sortimente stellt sich selbstverständlich als sehr viel größer dar, wenn man nicht ausschließlich das Hauptsortiment der Betriebe analysiert: die Einzelhändler komplettieren i. d. R. ihr Hauptsortiment durch weitere Randsortimente.

Der Einzelhandelsbesatz konzentriert sich insbesondere entlang der Leinstraße und Sedanstraße sowie auf die davon abgehenden Stichstraßen. Die Dichte des Einzelhandelsbesatzes variiert in den unterschiedlichen Lagen der Innenstadt deutlich (s. Abbildung 27). Die höchste Einzelhandelsdichte ist in der nördlichen Leinstraße sowie in der südlichen Sedanstraße festzustellen. Auch im weiteren südlichen Verlauf der Leinstraße besteht eine deutliche räumliche Konzentration des Einzelhandelsbesatzes. Weiterhin ist der Einzelhandelsbesatz in der Marktstraße/ Marktplatz und in der Kurze Straße räumlich konzentriert. In den angrenzenden Lagen nimmt die Einzelhandelsdichte deutlich ab.

Abbildung 27: Einzelhandelsdichte im ZVB Innenstadt

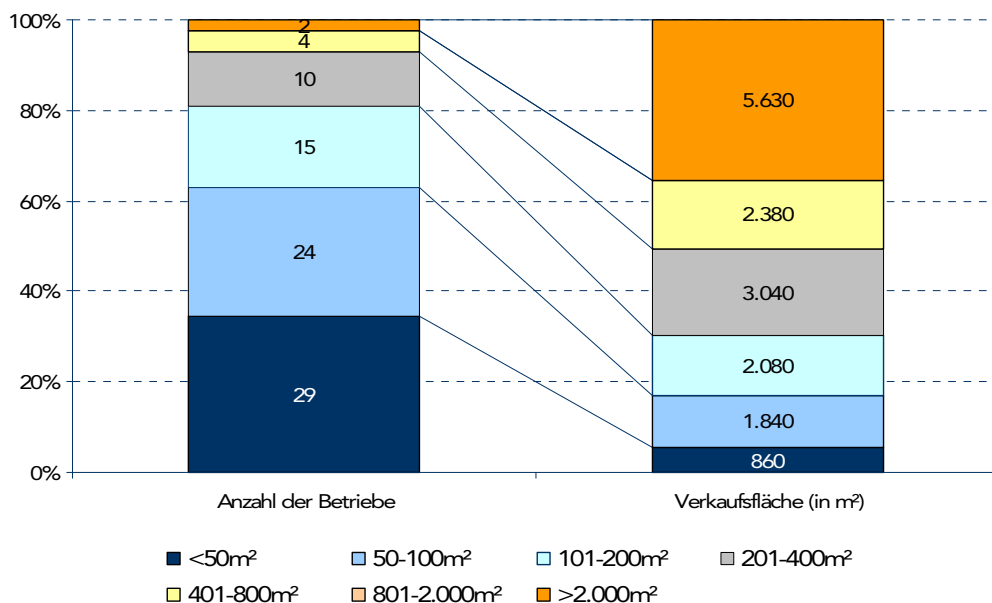


Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2012, Kartengrundlage: Stadt Alfeld (Leine).

Verkaufsflächenstruktur

80 % der Einzelhandelsbetriebe in dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt verfügen über Ladengrößen von bis zu 200 m². Mittlere (201 m² bis 800 m²) und große Betriebe (> 800 m²) sind in der Innenstadt von Alfeld (Leine) mit insgesamt nur 10 % vertreten (vgl. nachfolgende Abbildung).

Abbildung 28: Betriebsgrößenstruktur im ZVB Innenstadt



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2012; VKF auf 10 m² gerundet.

Die Kleinteiligkeit (bzw. anders ausgedrückt Feingliedrigkeit) ist prinzipiell positiv zu bewerten, da sie auf gleicher Fläche zu einer größeren Sortimentsdichte und Angebotsvielfalt führt und daher aus Kundensicht einen überaus abwechslungsreichen Einkauf ermöglicht. Insofern ergänzt die Vielfalt der kleinen Fachgeschäfte städtebaulich-funktional die Bedeutung der großen Magnetbetriebe für die Funktionalität des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt.

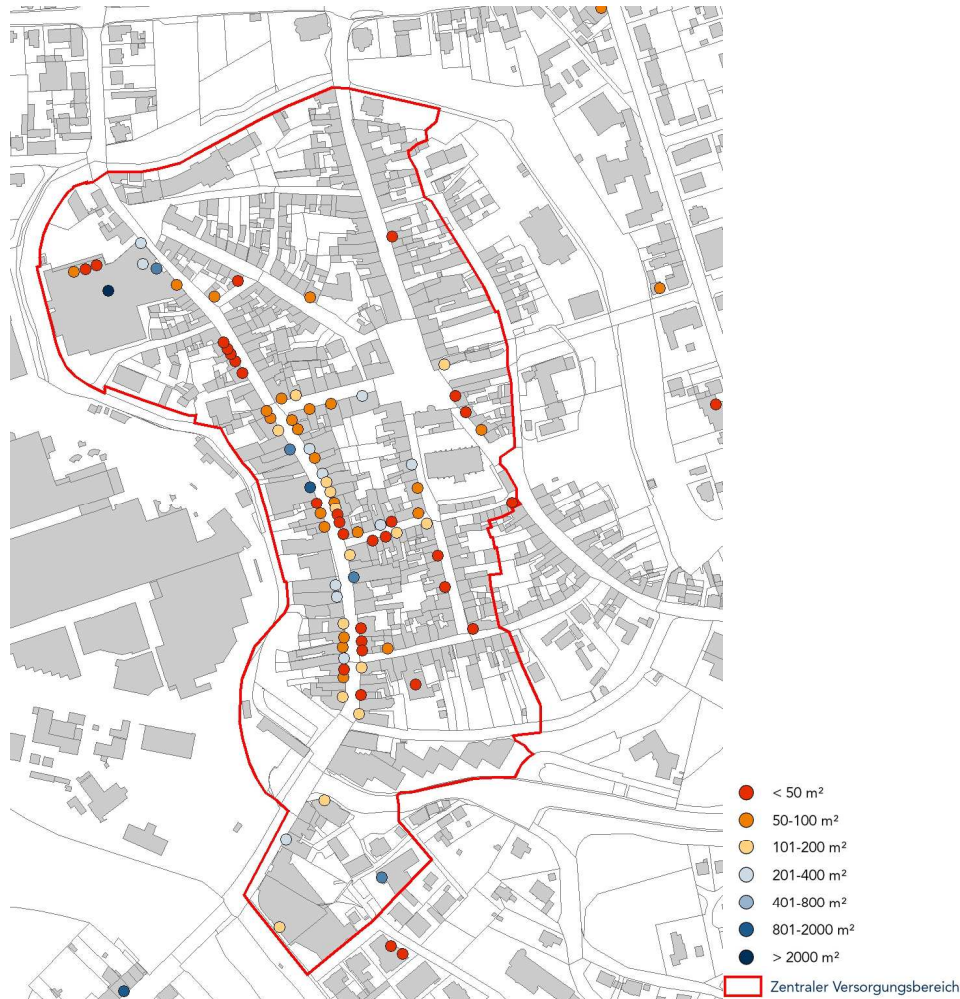
Aus der Feingliedrigkeit ergibt sich erst dann ein Problem für die Innenstadt-Gesamtattraktivität, wenn

- den kleinen Fachgeschäften zu wenige große Anbieter gegenüberstehen oder die großen Magnetbetriebe gänzlich fehlen;
- eine räumliche Unausgewogenheit von großen bzw. kleinen Ladeneinheiten vorherrscht, sodass sich attraktive Kundenläufe nicht optimal entwickeln können;
- etwa aufgrund einer kleinteiligen historischen Bausubstanz bzw. Parzellenstruktur keine Ansiedlungsflächen für größere ansiedlungsinteressierte Einzelhandelsbetriebe zur Verfügung stehen³⁰;
- oder wenn aufgrund der je Laden zur Verfügung stehenden Verkaufsfläche insgesamt zwar eine breite, nicht aber eine tiefe Sortimentsstruktur angeboten werden kann.

³⁰ Auch nicht unter Berücksichtigung der Möglichkeit, Verkaufsflächen benachbarter Gebäude zusammenzulegen, vertikal (in die Höhe und in die Untergeschosse) und horizontal (auf rückwärtige oder andere benachbarte Bereiche) neue Geschossflächen zu gewinnen oder durch Nutzungsverlagerung und Neustrukturierung von Arealen neue Einzelhandelsflächen zu gewinnen.

Diesen Problemlagen treffen partiell auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu.

Abbildung 29: Einzelhandelsbestand ZVB Innenstadt nach Ladengrößenklassen



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2012, Kartengrundlage: Stadt Alfeld (Leine).

Der größte Einzelhandelsbetrieb (Kaufland) ist am nördlichen Rand des zentralen Versorgungsbereich Innenstadt angesiedelt. Der nächst größere Betrieb ist das Bekleidungsfachgeschäft Magnus, welcher zentral gelegen ist und so zu entsprechenden Kundenläufen auch für die weiteren Einzelhandelsbetriebe führt (vgl. nachfolgende Abbildung).

In der nachfolgenden Tabelle sind die zehn größten Einzelhandelsbetriebe in dem zentralen Versorgungsbereich aufgeführt.

Tabelle 10: Die zehn größten Einzelhandelsbetriebe im ZVB Innenstadt

Betriebsname	Hauptsortiment
Kaufland	Nahrungs- und Genussmittel
Magnus	Bekleidung
Expert Espelage	Neue Medien/ Unterhaltungselektronik
Charles Vögele	Bekleidung
Rossmann	Drogeriewaren
KiK	Bekleidung
Teppiche Gardinen Küster	Bettwaren; Haus-/Bett-/Tischwäsche
Deichmann	Schuhe
Bücherparadies	Bücher
Tedi	Gemischtes Warensortiment

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2012.

Wie in Tabelle 10 dargestellt, zeigen die Hauptsortimente der zehn größten Einzelhandelsbetriebe ein heterogenes Bild und können verschiedenen Warengruppen zugeordnet werden.

Zentrenergänzende Funktionen

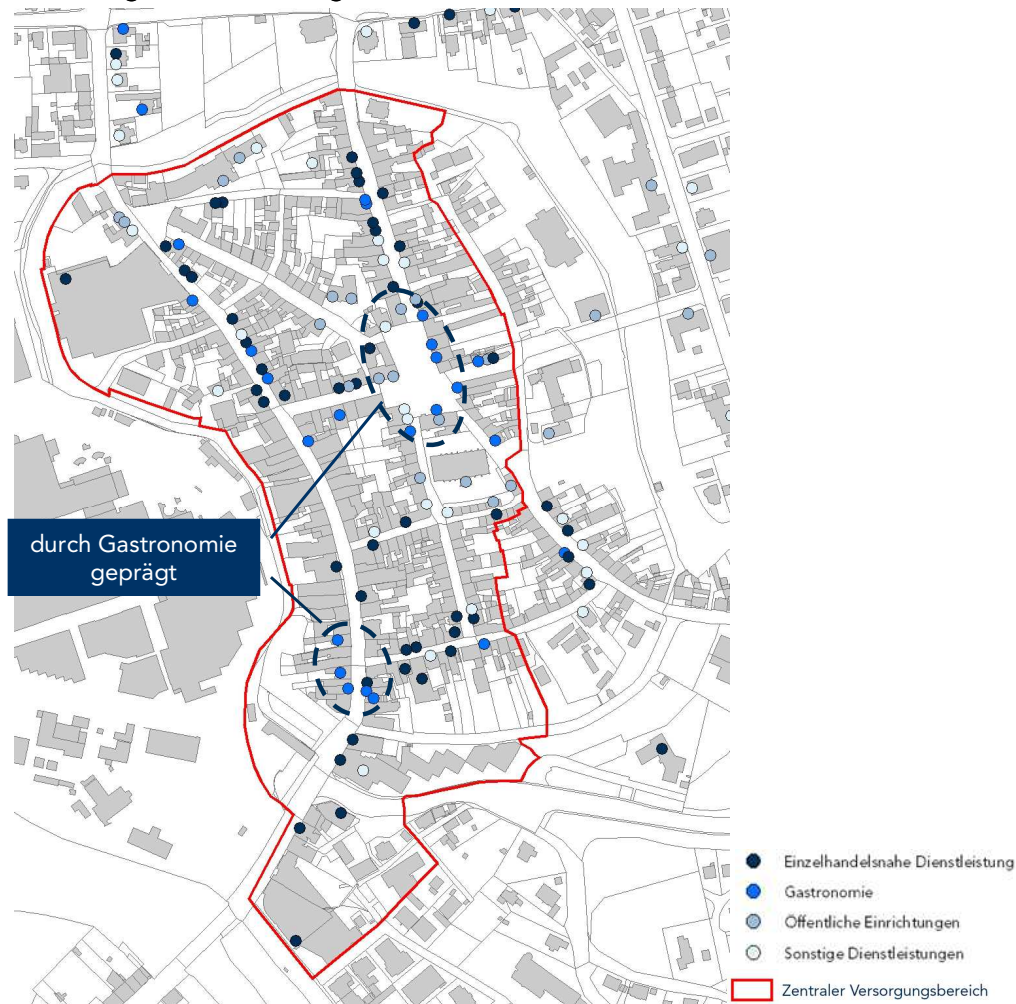
Zusätzlich zu den einzelhandelsrelevanten Nutzungen steigern Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen die Attraktivität eines zentralen Versorgungsbereichs. Daher beziehen die landesplanerischen Vorgaben hinsichtlich der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oftmals öffentliche und private Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen in die Bewertung der Nutzungsdichte und -vielfalt ein.

In Alfeld (Leine) wurden neben 84 Einzelhandelsbetrieben ferner 101 ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen allein in Erdgeschosslage im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt kartiert. Besondere Bedeutung kommt den einzelhandelsnahen Dienstleistungen wie Friseuren, Banken, Reisebüros, Reinigungen, Schneidereien, wellnessorientierten Angeboten sowie den gastronomischen Betrieben zu. Es besteht prinzipiell eine wichtige Kopplungsbeziehung zwischen der Tätigkeit eines Einkaufs und dem Aufsuchen dieser Dienstleistungs- und Gastronomieangebote. Wie bereits erörtert stellen größere Verwaltungsstellen, Banken oder etwa die Post relevante Frequenzbringer für den Einzelhandel und alle übrigen Zentrennutzungen dar. Auch der auf dem Marktplatz an zwei Tagen in der Woche statt findende Wochenmarkt spielt eine wichtige Rolle als Frequenzbringer für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt.

Die zentrenergänzenden Funktionen sind räumlich ausgewogen über den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt verteilt. Teilräumliche Konzentrationen lassen sich kaum

feststellen, im Bereich der südlichen Leinestraße sowie des Marktplatzes ist jedoch eine Konzentration von Gastronomiebetrieben festzustellen (s. folgende Abbildung).

Abbildung 30: Zentrenergänzende Funktionen im ZVB Innenstadt



Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 06/2012, Kartengrundlage: Stadt Alfeld (Leine).

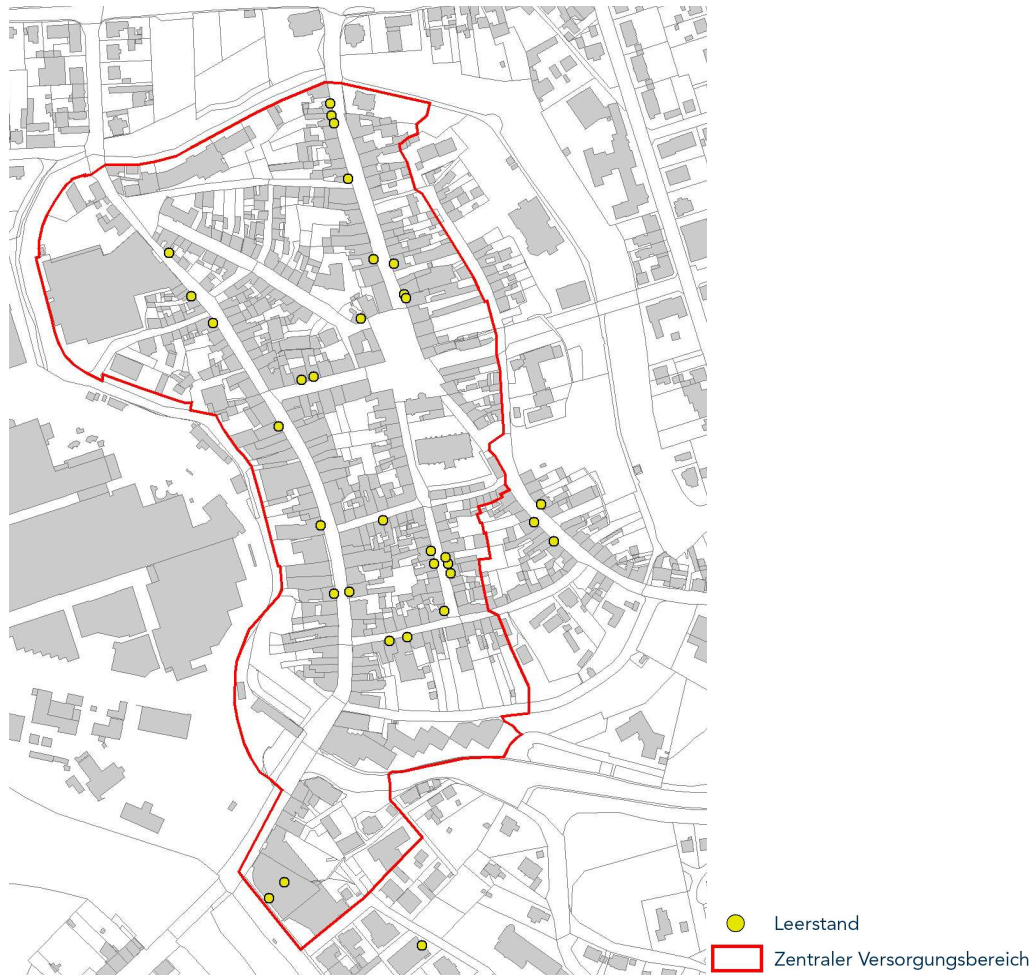
Ladenleerstand und Trading down-Effekte

In dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt standen zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme insgesamt 29 Ladenlokale leer. Die Größen der leer stehenden Ladenlokale variieren dabei sehr stark. Während es sich bei einem Großteil der Leerstände um kleinere bis mittlere Ladeneinheiten handelt, zählt auch die Fläche des ehemaligen Lebensmittelmarkts im Kaiserhof dazu. Bezogen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ergibt sich insgesamt eine Leerstandsquote von rd. 14 % bezogen auf die aktuell für Einzelhandel und zentrenergänzende Funktionen genutzten und leer stehenden Ladenlokale.

Die Leerstände weisen eine überwiegend räumliche verstreute Lage über die gesamte Innenstadt auf, sodass sie aus Kundensicht kaum ins Auge fallen. Eine leichte Konzentration

leerstehender Ladeneinheiten ist lediglich an der Holzer Straße und der Straße Winde zu verzeichnen.

Abbildung 31: Leerstände im ZVB Innenstadt



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2012, Kartengrundlage: Stadt Alfeld (Leine).

Städtebau und Stadtgestalt

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt erstreckt sich weitgehend über den historisch geprägten Bereich innerhalb des Wallrings. Die städtebaulichen Strukturen orientieren sich am althergebrachten Stadtgrundriss, kleinteilige Parzellierungen prägen das bauliche Erscheinungsbild der Innenstadt von Alfeld (Leine). Durch historisch gewachsene Strukturen entstehen abwechslungsreiche Straßenräume, die sich jedoch auch hinsichtlich ihrer städtebaulichen Attraktivität unterscheiden. Die vorhandene historische Bausubstanz zeichnet sich überwiegend durch attraktiv gestaltete Fassaden aus. Es ist jedoch auch auf vereinzelt Modernisierungsbedarf hinzuweisen, welcher negativ auf das unmittelbare Umfeld ausstrahlt.

Der öffentliche Raum weist insbesondere im Bereich der Marktstraße mit dem Wasserlauf eine ansprechende Gestaltung und eine hohe Aufenthaltsqualität auf. Das Erscheinungsbild in der Innenstadt insgesamt zeigt sich dennoch teils ambivalent und wird durch vereinzelte Aspekte in der Stadtgestaltung und Bausubstanz beeinträchtigt. Neben einzelnen sanierungsbedürftigen Fassaden sowie vernachlässigter leer stehender Ladenlokale, deren Erscheinungsbild in der Verantwortung der jeweiligen Immobilieneigentümer liegen, ist es der Stadt Alfeld (Leine) insbesondere in Bezug auf die Gestaltung des öffentlichen Raumes möglich, beispielsweise durch eine Gestaltungssatzung oder Bestimmungen zur Sondernutzung für Warenpräsentation und Außengastronomie, für eine einheitliche Gestaltung und ein für Kunden angenehmes Einkaufserlebnis Sorge zu tragen. Hier ergibt sich hinsichtlich der Warenpräsentation im öffentlichen Raum vereinzelt Handlungsbedarf (vgl. Kapitel 6.1.3).

Abbildung 32: Attraktives Erscheinungsbild von Ladenlokalen und öffentlichem Raum



Quelle: Eigene Aufnahmen Stadt + Handel 2012.

Zwischenfazit: Städtebaulich-funktionale Bewertung des ZVB Innenstadt

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt ist der Kern aller gesamtstädtischen Einzelhandelsaktivitäten und der bedeutendste Standort für viele weitere Aktivitäten (Inanspruchnahme von Verwaltungsdiensten, Bildung, Gastronomie, Freizeit, Kultur etc.). Aufgrund der Komplexität des innerstädtischen Nutzungsgefüges ist es überaus anspruchsvoll, eine städtebaulich-funktionale Gesamtbewertung des Zentrums vorzunehmen. Aus Sicht der Einzelhandelsanalyse und der Bewertung der vorgestellten Ausstattungskriterien lassen sich für die Innenstadt von Alfeld (Leine) folgende Stärken festhalten:

- Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt stellt gemessen an der Zahl der Einzelhandelsbetriebe den bedeutendsten Einzelhandelsstandort im Stadtgefüge dar.
- Er verfügt über eine hohe Einzelhandelsdichte entlang der Sedan- und Leinstraße und einen wesentlichen Besitz an Einzelhandelsbetrieben in den weiteren Lagen des Hauptgeschäftsbereichs.

- Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt wird ein Einzelhandelsangebot in allen Fristigkeitsstufen mit einem Schwerpunkt in den kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereichen dargeboten.
- Durch die Anzahl und Branchenvielfalt vieler kleiner Fachgeschäfte, ergänzt durch einzelne großflächige Betriebe, bietet die Innenstadt für die Besucher einen Abwechslungsreichtum.
- Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt weist eine überwiegend ansprechende Gestaltung der öffentlichen Räume, eine hohe Aufenthaltsqualität und eine vielfältige Gebäude- und Stadtstruktur auf.
- Es sind zahlreiche bedeutende zentrenergänzende Funktionen innerhalb der Innenstadt ansässig.

Gleichzeitig lassen sich einige Schwachpunkte erkennen:

- Es dominieren überwiegend kleinteilige Ladenlokal-/Immobilienstrukturen im Bereich der gewachsenen Einzelhandelslagen innerhalb des Wallrings. Jedoch zeigen positive Beispiele innerhalb des Einzelhandelsbestands, dass größere Ladenlokale durch Flächenzusammenlegungen durchaus praktikable Lösungen darstellen können.
- Zwar sind die Leerstände überwiegend nicht als problematisch wahrzunehmen, dennoch mindert eine teilräumliche Leerstandsagglomeration die Attraktivität der Einzelhandelslage.

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

Trotz der überwiegend positiven Gesamtbewertung aus fachgutachterlicher Sicht ergibt sich weiterer Handlungsbedarf auch aufgrund der Tatsache, dass die Konkurrenz (Nachbarstädte, Standorte in nicht integrierter Lage) aktiv ihre Standorte weiterentwickelt. Stillstand würde daher für die Innenstadt Rückschritt bedeuten. Im Einzelnen sollte z. B. überprüft werden,

- welche Ansiedlungspotentiale erkennbar sind und wo diese mikroräumlich mit den größtmöglichen Synergieeffekten für das Gesamtzentrum angesiedelt werden könnten,
- wie die Struktur der Magnetbetriebe für die Zukunft weiterzuentwickeln ist, ohne die kompakte Dichte des Einzelhandelsbesatzes in dem Hauptgeschäftsbereich zu gefährden,
- wie mikroräumliche Lagen (und auch einzelne Immobilien) in ihrer Attraktivität gesichert oder auch gesteigert werden können,
- welche Nachnutzungspotentiale sich für die Leerstände ergeben.

6.1.2 Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs

Innere Organisation des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt kann aufgrund der Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen in die folgende innere Gliederung unterteilt werden:

- Hauptgeschäftsbereich:

Dieser Bereich stellt die gewachsene Einzelhandelslage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs dar und ist durch einen dichten Besatz von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben geprägt. Der Hauptgeschäftsbereich erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Sedanstraße und Leinstraße. Weiterhin sind die von der Sedan- und Leinstraße abgehenden Stichstraßen aufgrund des fortgehenden Besatzes und des räumlich-funktionalen Zusammenhangs dem Hauptgeschäftsbereich zugeordnet. Nebendem wurde der Marktplatz in den Hauptgeschäftsbereich integriert, da sich an diesem wichtige zentrenergänzende Funktionen – wie u.a. das Rathaus – befinden und dem dort stattfindenden Wochenmarkt eine wichtige Versorgungsfunktion zukommt.

- Potentielle Entwicklungsflächen:

Die Bereiche nördlich des Marktplatzes, die Flächen der Außenstelle des Landkreises Hildesheim sowie die leerstehenden Ladenlokale des Kaiserhofs werden als potentielle Entwicklungsflächen in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt integriert. Eine Bewertung dieser Fläche erfolgt nachfolgend.

- Stadthistorische Bereiche:

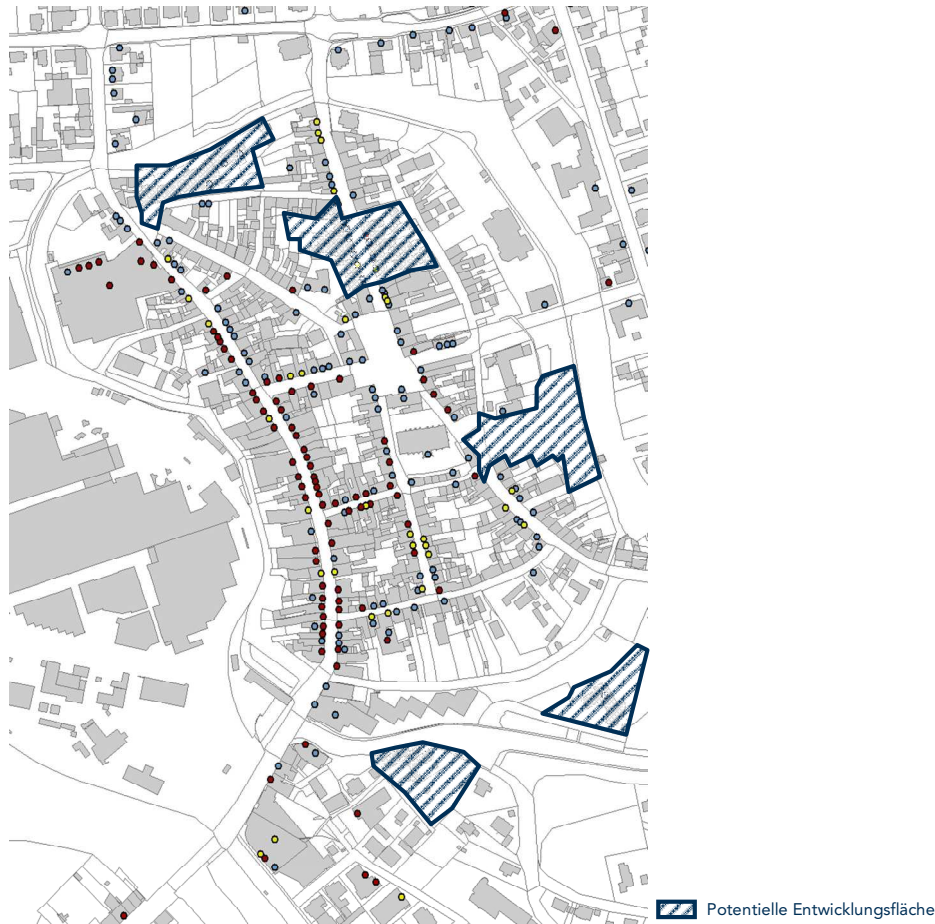
Die Bereiche südlich der Kirche sowie entlang der Ständehausstraße, Perkstraße und der nördlichen Holzerstraße werden als stadthistorische Bereiche in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs integriert. Neben dieser stadthistorischen Bedeutung stehen diese Bereiche in einem engen städtebaulichen und funktionalen Zusammenhang zum Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt und weisen weiterhin einen gewissen Besatz an Einzelhandelsbetrieben und insbesondere zentrenergänzender Funktionen auf. Die Perkstraße stellt zudem einen Schwerpunkt für innerstädtisches Wohnen dar.

Potentielle Entwicklungsflächen zur räumlich-funktionalen Fortentwicklung der Innenstadt

Innerhalb der Innenstadt von Alfeld (Leine) befinden sich mehrere potentielle Entwicklungsflächen, die aus fachgutachterlicher Sicht für einzelhandelsorientierte Umnutzungen bzw.

Neunutzungen zugunsten der Weiterentwicklung der Innenstadt grundsätzlich entwickelt werden könnten (vgl. nachfolgende Abbildung).³¹

Abbildung 33: Potentielle Entwicklungsflächen in der Innenstadt von Alfeld (Leine)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2012, Kartengrundlage: Stadt Alfeld (Leine).

Die Flächen wurden hinsichtlich ihres städtebaulich-funktionalen Beitrags zur Innenstadtentwicklung, ihrer Standortrahmenbedingungen sowie sonstiger fachlicher Belange geprüft, um zu einer ersten Einschätzung hinsichtlich der Priorisierung der Flächen aus städtebaulich-funktionaler Sicht zu kommen (s. nachfolgende Tabelle).

³¹ Die fachgutachterliche Sicht auf mögliche Entwicklungsflächen ist als nicht abschließend zu verstehen. Ggf. können daher auch weitere Bereiche, die in diesem Einzelhandelskonzept nicht näher beschrieben werden, ergänzend ebenfalls als Entwicklungspotential in Erwägung gezogen werden.

Tabelle 11: Kurzcheck potenzieller Entwicklungsflächen innerhalb der Innenstadt von Alfeld

Potentielle Entwicklungsflächen	Städtebaulich-funktionaler Beitrag zur Innenstadtentwicklung	Bewertungskriterien	
		Standort-rahmenbedingungen	Sonstige Fachbelange
Außenstelle Kreisverwaltung	<ul style="list-style-type: none"> Potential zur Stärkung des nördlichen Pols innerhalb der Innenstadt 	<ul style="list-style-type: none"> Lage am nördlichen Rand der Innenstadt Flächengröße erscheint geeignet für Einzelhandelsentwicklung 	<ul style="list-style-type: none"> Derzeitige Nutzung: Außenstelle des Landkreises Hildesheim, daher Flächenverfügbarkeit derzeit fraglich: eher mittel- bis langfristige Realisierungsmöglichkeit z.T. Denkmalschutz zu beachten
Marktplatz	<ul style="list-style-type: none"> Potential zur Stärkung der Innenstadt als Ganzes Schaffung eines weiteren Pols innerhalb der Innenstadt: Anbindung an den Hauptgeschäftsbereich beachten 	<ul style="list-style-type: none"> Lage in unmittelbarer Nähe zum Marktplatz Durch Flächenzusammenlegungen erscheint Fläche für Einzelhandelsentwicklung geeignet 	<ul style="list-style-type: none"> Eher mittel- bis langfristige Realisierungsmöglichkeit
Parkplatz, Über der Kirche	<ul style="list-style-type: none"> Geringer Beitrag zur Stärkung der Innenstadt als Ganzes Schaffung einer städtebaulichen Anbindung an die umgebenden Nutzungen erforderlich 	<ul style="list-style-type: none"> Lage am östlichen Rand der Innenstadt Flächengröße und Zugschnitt erscheint geeignet für Einzelhandelsentwicklung Verkehrsanbindung für eine Einzelhandelsentwicklung nicht ideal 	<ul style="list-style-type: none"> Derzeitige Nutzung: Parkplatz Kurzfristige Realisierungsmöglichkeit
<ul style="list-style-type: none"> Fläche zur Stärkung der Innenstadt als Ganzes gut geeignet Flächenverfügbarkeit ist zu prüfen Entwicklung vorrangig zu empfehlen 			
<ul style="list-style-type: none"> Fläche zur Stärkung der Innenstadt als Ganzes gut geeignet Entwicklung vorrangig zu empfehlen Besondere Herausforderung: Schaffung geeigneter Flächen durch Flächenzusammenlegungen 			
<ul style="list-style-type: none"> Nutzung durch Einzelhandel aufgrund der Verkehrsanbindung eher unrealistisch Nachgeordnete Entwicklung, da geeignetere Flächen zur Stärkung der Innenstadt verfügbar 			

	Städtebaulich-funktionaler Beitrag zur Innenstadtentwicklung	Standort-rahmenbedingungen	Sonstige Fachbelange
Walter-Gropius-Ring	<ul style="list-style-type: none"> Geringer Beitrag zur Stärkung der Innenstadt als Ganzes Schaffung einer städtebaulichen Anbindung an den Hauptgeschäftsbereich innerhalb der Innenstadt erforderlich 	<ul style="list-style-type: none"> Lage am südlichen Rand der Innenstadt und außerhalb des historischen Innenstadtbereichs Erschließung der Flächen nicht über den Hauptgeschäftsbereich, sondern über den Südwall Gute Anbindung für MIV 	<ul style="list-style-type: none"> Aktuell nicht bekannt
	<ul style="list-style-type: none"> Fläche zur Stärkung der Innenstadt nur begrenzt geeignet Nachgeordnete Entwicklung, da geeignetere Flächen zur Stärkung der Innenstadt verfügbar 		
„Alte Zellulose“*	<ul style="list-style-type: none"> Beitrag zur Stärkung der Innenstadt als Ganzes ist nicht ersichtlich Aktuell kein direkter räumlich-funktionaler Zusammenhang zum Hauptgeschäftsbereich 	<ul style="list-style-type: none"> Lage außerhalb der gewachsenen Lagen der Innenstadt Topographisch abgesetzt zur Innenstadt Industrieller Altstandort 	<ul style="list-style-type: none"> Derzeitige Nutzung: Geschäftsstelle der AOK/ Freifläche
	<ul style="list-style-type: none"> Fläche zur Stärkung der Innenstadt als Ganzes nicht geeignet 		

Quelle: Eigene Darstellung. * eine weitergehende Bewertung kann dem Anhang entnommen werden.

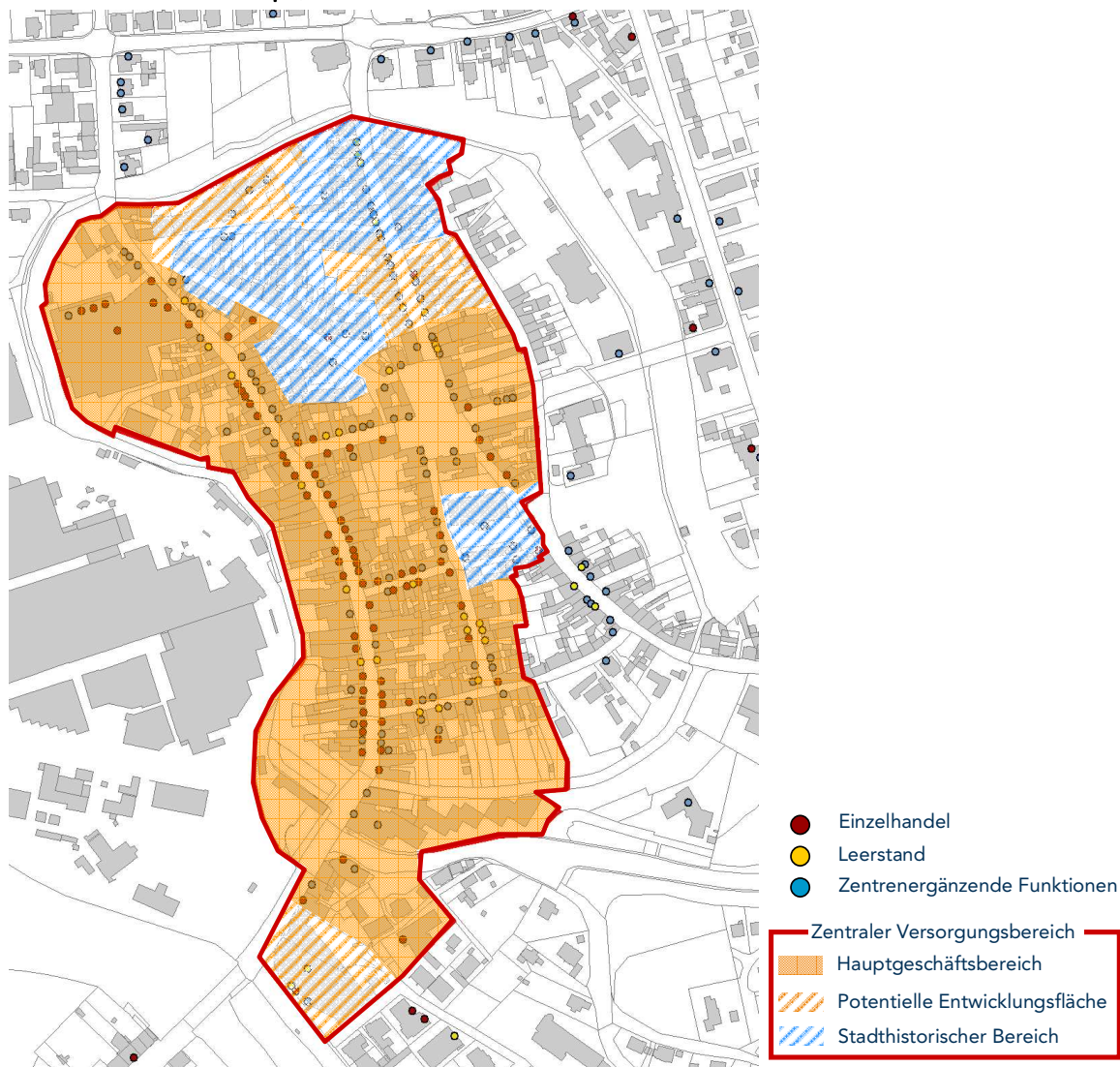
Sobald konkrete Einzelhandelsvorhaben für einzelne Standorte diskutiert werden, bietet sich eine tiefer gehende fachgutachterliche Bewertung an, um bestmögliche Entwicklungsimpulse für die Innenstadt zu generieren. In einer solchen Detailbewertung können Empfehlungen u. a. zu folgenden Aspekten erarbeitet werden:

- Welche bauliche Ausprägung und Anbindung sollte auf den potenziellen Entwicklungsflächen verwirklicht werden, um jeweils größtmögliche Synergieeffekte mit den verschiedenen Teillagen der Innenstadt zu erreichen?
- Welche Ankermieter und welche weiteren Einzelhandelsangebote sind zur Bereicherung der Innenstadt auf den jeweiligen Potentialflächen zu empfehlen? Wie kann der Branchenmix der Innenstadt verbessert werden?
- Welche Größenordnung einer Einzelhandelsansiedlung ist als noch verträglich für die verschiedenen Teillagen der Innenstadt zu bewerten?

Räumliche Festlegung der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich erforderlich. Diese wird in der folgenden Abbildung dargestellt:

Abbildung 34: Räumliche Festlegung der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)



Quelle: Eigen Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2012, Kartengrundlage: Stadt Alfeld (Leine).

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt umfasst somit nicht nur den Hauptgeschäftsbereich des Einzelhandels, sondern auch die beschriebenen potentiellen Entwicklungsflächen und stadthistorischen Bereiche. Die Festlegungsempfehlung berücksichtigt diejenigen Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere also die Fußgängerzone mit ihren relevanten Kundenläufen und mit ihren Magnetbetrieben sowie wesentliche für die Gesamtfunktionalität des Zentrums wichtige

zentrenergänzende Funktionen. Die Festlegungsempfehlung orientiert sich im Wesentlichen an den vorhandenen Bestandsstrukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Alfeld (Leine).

Es ergibt sich im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (vgl. Kapitel 2.2) begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt:

- Im Wesentlichen erstreckt sich der zentrale Versorgungsbereich im Norden und Westen auf den räumlichen Bereich innerhalb des historischen Wallrings. Im Süden wird der zentrale Versorgungsbereich um Bereiche des sog. Kaiserhofs erweitert, welche in direktem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt stehen und zudem kurzfristige Weiterentwicklungspotentiale für die Innenstadt bieten. Die östliche Grenze des zentralen Versorgungsbereichs orientiert sich überwiegend entlang des bestehenden Besatzes.
- Im Norden orientiert sich die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs am historischen Wall – im Wesentlichen endet der zentrale Versorgungsbereich nördlich des Fritz-Reuter-Walls – und ist durch den bestehenden Einzelhandelsbesatz als auch Besatz an ergänzenden Nutzungen begründet. Im Norden werden weiterhin die Flächen der Außenstelle der Kreisverwaltung des Landkreises Hildesheim als potentielle Entwicklungsfläche zur Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs in diesen integriert.
- Die westliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs orientiert sich am Verlauf des historischen Walls (Perkwall) und ist mit dem östlich gelegenen durchgehenden Einzelhandelsbesatz begründet.
- Im Süden wird der zentrale Versorgungsbereich im Wesentlichen vom Walter-Gropius-Ring begrenzt. Ab der Einmündung der Bahnhofstraße wird der zentrale Versorgungsbereich um den Bereich des sog. Kaiserhofs und den direkt angrenzenden Bereichen erweitert, da dieser Bereich eine wichtige Potentialfläche zur Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs darstellt und aufgrund vorhandener Fußgängerüberwege über eine gute fußläufige Anbindung verfügt und darüber hinaus auch in einem engen funktionalem Zusammenhang mit dem Hauptgeschäftsbereich steht. Der Besatz an zentrenergänzenden Funktionen und Einzelhandelsbetrieben kann demnach zwischen dem Hauptgeschäftsbereich und dem Kaiserhof als durchgehend bezeichnet werden.
- Der östliche Verlauf der Begrenzung des zentralen Versorgungsbereichs orientiert sich an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen die von Einzelhandel und/ oder durch zentrenergänzende Funktionen geprägt sind. Dies sind im Wesentlichen die rückwärtigen Bereiche der Holzer Straße, des Marktplatzes und der Straße Winde. Der südöstliche Bereich der Seminarstraße ist nicht mehr Teil des zentralen Versorgungsbereichs, da hier zum einen ein topographischer Versatz zu den westlich

gelegenen Bereichen festzustellen ist und kein enger räumlicher Zusammenhang zum Hauptgeschäftsbereich besteht.

6.1.3 Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen für den ZVB Innenstadt

Zur Gewährleistung der innerstädtischen Leitfunktion des Einzelhandels sollte die beschriebene Bestandsstruktur erhalten und fortentwickelt werden. Im Einzelnen sollten insbesondere folgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Alfeld (Leine), die einen Bezug zur Innenstadt aufweisen, berücksichtigt werden.

Tabelle 12: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für den ZVB Innenstadt

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
<ul style="list-style-type: none">▪ Sicherung, Stärkung und Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt Alfeld (Leine) als Ganzes▪ Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben▪ Ausbau der mittelzentralen Versorgungsfunktion insbesondere mit kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsgütern, dabei<ul style="list-style-type: none">▪ Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion▪ Sicherung und Stärkung der Vielfalt an kleinen Fachgeschäften: Kleinteiligkeit bewahren▪ Gleichzeitig Sicherung und Stärkung und Ansiedlung weiterer Magnetbetriebe▪ Vielfältiges Warenangebot ausbauen, weitere (spezialisierte/ bisher fehlende) Angebote schaffen▪ Schaffung von marktadäquaten und zukunftsfähigen Flächen<ul style="list-style-type: none">▪ Kleinteilige Ladenstrukturen vs. gängige Flächenanforderungen (z. B. von Filialisten)▪ Nachnutzung bestehender Leerstände▪ Neue Flächen erschließen, Flächenzusammenlegungen als Option

Quelle: Eigene Darstellung.

Hierzu werden folgende Empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt im Detail formuliert:

1. Sicherung der vorhandenen Magnetbetriebe und der vorhandenen Branchen- und Betriebsvielfalt, als auch der kleineren Einzelhandelsbetriebe durch Vermeidung von

Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb des ZVB Innenstadt resultieren könnten.³²

2. Stärkung der vorhandenen Magnetbetriebe durch einen zeit- und nachfragegemäßen Ausbau der Ladenflächen (sofern die Angebotsstruktur dieser Magnetbetriebe nicht mehr den marktüblichen Anforderungen entspricht), und zwar unmittelbar am Objekt selbst oder – sofern die verfügbaren Flächen hierzu nicht ausreichen sollten – in unmittelbarer räumlicher Nähe innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt.
3. Erweiterung und Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben aller Art und Größe im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze (s. hierzu Kapitel 6.5.2).
4. Ergänzung des Betriebstypenmixes und der Angebotsvielfalt durch bislang unterrepräsentierte Betriebstypen und Angebote auch in Warengruppen, in denen die Ansiedlungspotentiale nur begrenzt bzw. nicht vorhanden sind.
5. Auch die Ansiedlung von Vorhaben mit nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment ist im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt grundsätzlich wünschenswert; zur Stärkung der konkreten Versorgungsfunktion des Zentrums ist dies jedoch nicht erforderlich.

Für alle Empfehlungen ist entsprechend der übergeordneten Entwicklungszielstellungen für Alfeld (Leine) zu berücksichtigen, dass Maßnahmen nicht zu negativen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und/ oder die flächendeckende Nahversorgung führen. Die Ansiedlungsleitsätze berücksichtigen diese zugrunde liegende ausgewogene Zielstellung (vgl. Kapitel 6.5.2).

Vertiefende Entwicklungsempfehlungen für die Innenstadt

Auf Grundlage der Analyse der Angebotsstrukturen des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt zeigt sich im Hauptgeschäftsbereich eine zum großen Teil sehr kleinteilige Ladengrößenklassenstruktur mit nur wenigen großflächigen Magnetbetrieben. In diesem Kapitel werden daher vertiefende Entwicklungsempfehlungen (insbesondere) für die kleinteiligen und gewachsenen Einzelhandelslagen der Innenstadt aufgezeigt.

Branchenmix

Die Vielfalt der in der Innenstadt von Alfeld (Leine) angebotenen Waren sowie der hier verteilten Einzelhandelsbetriebe ist entsprechend der zentralörtlichen Versorgungsfunktion generell als angemessen einzuschätzen. Wie anhand der nachfolgenden Tabelle erkennbar, sind zahlreiche für eine Innenstadt dieser Größenordnung relevante Betriebstypen bereits

³² Hierbei – wie bei allen Empfehlungen im Rahmen dieses Einzelhandelskonzepts – stehen nicht einzelne Anbieter im Fokus, sondern im Mittelpunkt der Ziele steht die unternehmens- und wettbewerbsneutrale *Funktion* der genannten Objekte für den Standort als Ganzes. Insofern ist es für die Empfehlungen und Ziele im Rahmen dieses Konzepts irrelevant, ob bestimmte Anbieter im Einzelfall ihren Betrieb schließen, sofern sich funktionsgleiche oder -ähnliche Betriebe als Funktionsersatz oder -verbesserung ansiedeln.

vorhanden. Die Betriebstypen werden dabei jeweils nach ihren Hauptsortimenten dargestellt, bieten jedoch z. T. auch weitere Sortimente im Randsortiment an. So wird z. B. das Sortiment Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren in Alfeld (Leine) nicht in einem hierauf spezialisierten Fachgeschäft angeboten, ist aber z. B. bei Kaufland als Randsortiment erhältlich.

Tabelle 13: Empfehlungen für einen Branchenmix in dem ZVB Innenstadt (Einzelhandel)

Sortiment	Anzahl der Betriebe	Betriebsstruktur	Bereits Vorhanden?
Nahrungs- und Genussmittel	15	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bäckerei ▪ SB-Bäckerei ▪ Fleischerei ▪ Bio-Laden ▪ Süßwarenladen ▪ Reformhaus ▪ Spezialitätengeschäfte <ul style="list-style-type: none"> ▪ Regionale/ ethnische Spezialitäten ▪ Teeladen ▪ Getränke-/ Weinhandel 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ✗ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✗ ✗
Bekleidung	17	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bekleidungsgeschäfte ▪ Spezialisierte Bekleidungsgeschäfte <ul style="list-style-type: none"> ▪ Herrenausstatter ▪ Damenboutique ▪ Young Fashion ▪ Kinderkleidung ▪ Festtagsmoden ▪ Second-Hand-Läden 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✗
Blumen, zoologischer Bedarf	3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Floristikfachgeschäft ▪ Zoofachgeschäft 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ✓
Drogerie/ Kosmetik/ Parfümerie/ Apotheke	4	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Drogerie ▪ Parfümerie ▪ Apotheke 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ✓ ✓
Medizinische/ orthopädische Artikel	7	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Orthopädisches Schuhgeschäft ▪ Sanitätshaus ▪ Optiker/Hörgeräte 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ✓ ✓
Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren, Zeitungen/ Zeitschriften/ Bücher	5	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schreibwarenladen ▪ Buchhandlung 	<ul style="list-style-type: none"> ✗ ✓
Schuhe/Lederwaren	4	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schuhgeschäfte ▪ Lederwarengeschäft 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ✓
Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat/ Einrichtungszubehör	4	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geschenkartikel-Laden ▪ Haushaltwarengeschäft 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ✗
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	7	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Spielwarengeschäft ▪ Handarbeitsladen ▪ Musikfachgeschäft 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ✓ ✓

Sortiment	Anzahl der Betriebe	Betriebsstruktur	Bereits Vorhanden?
Sportartikel/ Fahrräder/Camping	3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fahrradgeschäft ▪ Sportgeschäfte 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ✓
Bettwaren, Haus-/ Bett-/Tischwäsche (HBT)	2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bettenfachgeschäft 	<ul style="list-style-type: none"> ✓
Elektro/Leuchten/ Haushaltsgeräte, Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	6	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Elektro-/Unterhaltungselektronikfachgeschäft ▪ Telekommunikationsfachgeschäft ▪ Fotofachgeschäft 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ✓ ✓
Uhren/ Schmuck	4	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Juwelier 	<ul style="list-style-type: none"> ✓
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe	1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gardinenfachgeschäft 	<ul style="list-style-type: none"> ✓
Baumarktsortiment i.e.S.	1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tischer/ Schreiner 	<ul style="list-style-type: none"> ✓
Gemischtes Warensortiment	1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sonderpostenmarkt 	<ul style="list-style-type: none"> ✓

Quelle: Eigene Darstellung; ✓ bereits vorhanden, (✓) in Teilen oder eingeschränkt vorhanden, ✗ nicht vorhanden.

Dennoch sind insbesondere im Bereich der spezialisierten Angebote im Lebensmitteleinzelhandel (z. B. Teeladen, Weinhandel) sowie in den Warengruppen Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren, Zeitungen/ Zeitschriften/ Bücher (z. B. Schreibwarenladen) und Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat/ Einrichtungszubehör (z. B. Haushaltwarengeschäft) Angebotsdefizite und somit Ansatzpunkte für eine Erweiterung des Einzelhandelsportfolios erkennbar.

Im Hinblick auf den Bestand an Dienstleistungsbetrieben lässt sich feststellen, dass hier der Branchenmix nur punktuell gestärkt und ausgebaut wird, da nahezu alle Dienstleistungstypen bereits am Standort vertreten sind. Auch im Bereich Gastronomie bestehen bereits zahlreiche Angebote, hier ergeben sich jedoch noch deutliche Potentiale zur qualitativen Angebotsdiversifizierung, so z. B. im Hinblick auf Angebote für ein jüngeres Zielpublikum sowie auf die Außengastronomie.

Tabelle 14: Empfehlungen für einen Branchenmix in dem ZVB Innenstadt (Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe³³)

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Betriebsstruktur	Bereits vorhanden?
Einzelhandelsnahe Dienstleistungen	44	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bank/ Sparkasse/ Bank-SB-Terminal ▪ Post/ -bank/ -agentur ▪ Friseur/ Kosmetikstudio ▪ Schuster/ Schlüsseldienst ▪ Reinigung/ Änderungsschneiderei ▪ Pflegedienst ▪ Praxen für Massagen/ Physiotherapie und Fußpflege ▪ Fotostudio ▪ Reisebüro ▪ Versicherungsbüros ▪ Freizeiteinrichtungen, z. B. Altenbegegnungsstätte 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓
Gastronomie	22	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Imbiss ▪ Restaurants ▪ Systemgastronomie ▪ Cafés/ Bistros ▪ Kaffeehausfiliale 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ✓ ✗ ✓ ✗

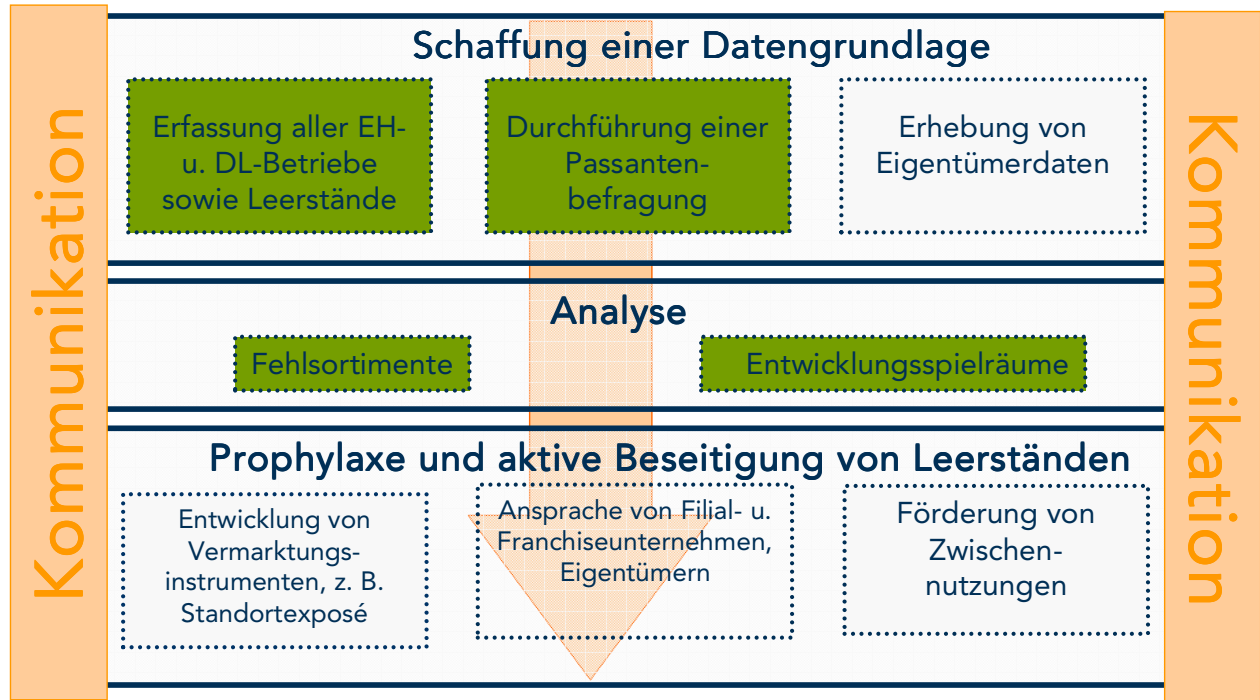
Quelle: Eigene Darstellung; ✓ bereits vorhanden, ✗ nicht vorhanden.

Ladenflächenmanagement

Für die Weiterentwicklung der Innenstadt (hier insbesondere des Hauptgeschäftsbereichs) bietet sich in Alfeld (Leine) die Etablierung eines Ladenflächenmanagements an, um Einzelhandelsbetriebe gezielt im zentralen Versorgungsbereich anzusiedeln und auch in die gewachsenen Lagen zu lenken. Ein Ladenflächenmanagement ist das zentrale Instrument bei der Vermittlung verfügbarer Geschäftsflächen. Dabei steht die gleichzeitige Anstrengung des gewünschten Branchenmixes im Vordergrund, d. h. neben einem Quantitätsziel zur Verringerung der Leerstandsquote spielt auch das Qualitätsziel zur Steuerung des Branchenmixes eine große Rolle. Nachstehende Abbildung zeigt den idealtypischen Ablauf eines Ladenflächenmanagements.

³³ Ohne öffentliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen.

Abbildung 35: Idealtypischer Ablauf eines Ladenflächenmanagements



Quelle: Eigene Darstellung; markierte Felder bereits im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzepts erfolgt.

Ein Ladenflächenmanagement gliedert sich in vier Stufen. Die erste Stufe besteht in der Schaffung einer Datengrundlage, indem alle Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie Leerstände erfasst werden (Anschrift, Verkaufsfläche) und wenn möglich auch durch Eigentümerdaten sowie Vertragslaufzeiten und weiteren Daten zu Schaufensterlänge und Nebenräumen ergänzt werden. Zusätzlich können Passanten- und Kundenbefragungen z. B. zu vermissten Sortimenten durchgeführt werden. Im zweiten Schritt werden die erhobenen Daten analysiert und in einer umfassenden Flächendatenbank zusammengeführt. Diese Flächendatenbank und weitere Auswertungen zur räumlichen Umsetzung von Einzelhandelsansiedlungen und zu Fehlbranchen bilden das zukünftige Handwerkszeug, um auf Betreiberanfragen zielgerichtet reagieren zu können. In der dritten Stufe geht es um die Prophylaxe und aktive Beseitigung von Leerständen, indem Vermarktungsinstrumente entwickelt werden und gezielt potentielle Betreiber und Immobilieneigentümer angesprochen werden sowie Zwischennutzungen akquiriert werden.

Der vierte Baustein der Kommunikation sollte begleitend stattfinden. Zum einen sollte eine gezielte Pressearbeit nach Außen praktiziert werden und zum anderen sollte nach Innen die Kooperation und Kommunikation am Standort durch regelmäßige Treffen gestärkt werden. Ein weiterer Schwerpunkt bildet auch hier die Beratung von Immobilieneigentümern zur Vermarktung ihrer Ladenlokale bzw. zur Sensibilisierung für mögliche Flächenzusammenlegungen.

Durch das nun vorliegende Einzelhandelskonzept und die in diesem Rahmen durchgeführten empirischen Bausteine (Einzelhandelsbestandserhebung), Passanten- und Haushaltsbefragung sowie Kundenherkunftserhebung und Analysen (absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen) liegen in Alfeld (Leine) wichtige Daten für die Einrichtung eines Ladenflächenmanagements bereits vor.

Ein solches Ladenflächenmanagement kann z. B. auch in ein umfassendes City-Management eingegliedert werden, welches die Interessen aller aktiven Akteure in der Innenstadt bündelt und nach Außen vertritt. Neben dem Ladenflächenmanagement ist die Vorbereitung von Veranstaltungen ein weiteres wichtiges Aufgabenfeld im City-Management.

Im Rahmen eines Ladenflächen- und/oder City-Managements sollte auch die Sicherung und Stärkung der Vielfalt an kleinen Fachgeschäften in der Innenstadt fokussiert werden. Gemeinsam mit der Industrie- und Handelskammer und ggf. weiteren Akteuren können unter Zuhilfenahme von professionellen Coaching-Maßnahmen insbesondere folgende Aspekte bei bestehenden Einzelhandelsbetrieben thematisiert und optimiert werden:

- Warenpräsentation/ Schaufenstergestaltung/ Marketing,
- Inhabernachfolge,
- Zwischenfinanzierung,
- bautechnische/ architektonische Beratung der Eigentümer zum Umbau bzw. Zusammenlegung von Ladenlokalen.

Diese qualifizierenden Maßnahmen dienen der mittel- bis langfristigen Bestandsicherung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe und somit der Sicherung der Angebotsvielfalt in der Innenstadt.

Für die Umsetzung und Finanzierung von Maßnahmen der aktiven Zentrenentwicklung stehen den Kommunen und privaten Standortinitiativen eine Reihe von Förderprogrammen zur Verfügung. So können die Einzelhändler u.a. bei der Wirtschaftsförderung und der IHK entsprechende Fördergelder beantragen die Stadt sollte sich weiterhin bemühen Fördergelder über die verschiedenen Städtebauförderprogramme einzuholen.

Aufenthaltsqualität und Stadtbild

Ein attraktives städtebauliches Erscheinungsbild sowie eine hohe Aufenthaltsqualität sind wichtige Faktoren für die Attraktivität von Zentren. Aktuell kann diese in der Innenstadt von Alfeld (Leine) insgesamt als zufriedenstellend bewertet werden, liefert aber dennoch ein weiteres Potential zur Attraktivierung (vgl. nachfolgende Abbildung).

Abbildung 36: Aktuelle Beleuchtungselemente und Möblierung in der Innenstadt



Quelle: Eigene Aufnahmen.

In der nachfolgenden Tabelle sind die im Rahmen des Innenstadtchecks bewerteten Merkmale und Ausstattungen der Alfelder Innenstadt samt abgeleiteten Empfehlungen zusammenfassend dargestellt:

Tabelle 15: Empfehlungen zur Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbild und der Aufenthaltsqualität der Alfelder Innenstadt

Merkmale	Bestand	Empfehlung
Adressat: Stadt Alfeld (Leine)		
Beleuchtung	<ul style="list-style-type: none"> Im Hauptgeschäftsbereich überwiegend einheitliche Leuchten vorhanden, jedoch in veraltetem und überholungsbedürftigem Zustand 	→ Handlungsbedarf erkennbar
Bepflanzung	<ul style="list-style-type: none"> Insgesamt ausreichende Begrünung der Innenstadt vorhanden Bedeutend für die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt Vorhandene Pflanzhilfen werden nur zum Teil genutzt 	→ mittelfristiger Handlungsbedarf erkennbar
Abfallsammler	<ul style="list-style-type: none"> ausreichend Abfallsammler vorhanden Im Hauptgeschäftsbereich größtenteils einheitlich, jedoch in veraltetem und überholungsbedürftigem Zustand teilweise von Vandalismus betroffen 	→ nach Möglichkeit Reinigungsturnus und Pflege erhöhen → Handlungsbedarf erkennbar
Sitzgelegenheiten	<ul style="list-style-type: none"> einheitliche Sitzgelegenheiten vorhanden, jedoch in veraltetem und überholungsbedürftigem Zustand überwiegend seniorengerecht (mit Rückenlehnen) 	→ Handlungsbedarf erkennbar
Gestaltungselemente	<ul style="list-style-type: none"> insgesamt vielfältiges und ansprechendes öffentliches Mobiliar Spielgelegenheiten für Kinder lediglich eines vorhanden 	→ mittelfristiger Handlungsbedarf erkennbar
Adressat: Stadt Alfeld (Leine): Rahmenvorgaben, Eigentümer/ Einzelhändler/ Nutzer: Umsetzung		
Beschilderung	<ul style="list-style-type: none"> Beschilderung vorhanden teilweise von Vandalismus betroffen Lageplan der Innenstadt zeigt nur ein sehr lückenhaftes Angebot 	→ Handlungsbedarf erkennbar
Außergastronomie	<ul style="list-style-type: none"> Außergastronomieangebote vorhanden, vor allem am Marktplatz Bedeutend für die Schaffung von Aufenthaltsqualität 	→ Gastronomieangebot insgesamt ausbaufähig und optimierbar, auch z. T. hinsichtlich Gestaltung
Bepflanzung	<ul style="list-style-type: none"> Insgesamt ausreichende Begrünung der Innenstadt vorhanden Bedeutend für die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt Vorhandene Pflanzhilfen werden nur zum Teil genutzt 	→ mittelfristiger Handlungsbedarf erkennbar
Wochenmarkt	<ul style="list-style-type: none"> Wochenmarkt: Mittwoch und Samstag Vormittag auf dem Marktplatz Angebotene Sortimente: i. d. R. Nahrungs- und Genussmittel, Blumen 	→ Sicherung des Wochenmarktes als Frequenzbringer und zur ergänzenden Versorgung der Alfelder Bevölkerung

Fassadengestaltung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ historische Bausubstanz mit überwiegend attraktiv gestalteten Fassaden im Hauptgeschäftsbereich ▪ vereinzelt Modernisierungsbedarf erkennbar, welcher negativ auf das unmittelbare Umfeld ausstrahlt 	<p>→ punktuellem Handlungsbedarf erkennbar</p>
---------------------------	---	---

Quelle: eigene Darstellung.

All diese Maßnahmen zielen darauf ab, dass allein anhand der einheitlichen gestalterischen Elemente der Zentrumscharakter für die Besucher ablesbar ist. Mit diesen Maßnahmen können weitere kleinteilige Optimierungsmaßnahmen seitens der Einzelhändler und Immobilieneigentümer einhergehen, die ebenfalls zu einer besseren Aufenthaltsqualität führen:

- attraktive und turnusmäßig wechselnde Schaufenstergestaltung,
- Verbesserung der Ladeneingangssituation, z. B. in den Punkten Barrierefreiheit, Beleuchtung, Sauberkeit,
- attraktive Gestaltung der Außenverkaufsflächen im öffentlichen Raum,
- einheitliche Aufsteller und Schauwerbeanlagen sowie Außenbestuhlung.

Es bietet sich an, vorstehende Maßnahmen im Rahmen einer Gestaltungssatzung für die Innenstadt für alle Gewerbetreibenden einheitlich und verbindlich zu regeln.

6.2 Das Nahversorgungskonzept

In diesem Kapitel wird zunächst die Nahversorgungsstruktur der Stadt Alfeld (Leine) analysiert, worauf aufbauend gesamtgemeindliche Entwicklungsziele erarbeitet werden.

6.2.1 Analyse der Nahversorgungsstruktur in Alfeld (Leine)

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bürger wird die Nahversorgungsstruktur in Alfeld (Leine) vertiefend analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung insbesondere flächendeckend in den Wohngebieten gewährleistet wird.

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

Im Folgenden wird insbesondere die Frage geklärt, welche Siedlungsbereiche aktuell bereits nicht ausreichend mit Nahversorgungsangeboten versorgt werden bzw. in welchen Bereichen diese kurz- bis mittelfristig wegfallen könnten.

Die Stadt Alfeld (Leine) verfügt gesamtgemeindlich über eine gute quantitative Ausstattung im Bereich Nahversorgung. So liegt sie z. B. bei der Verkaufsflächenausstattung mit Nahrungs- und Genussmitteln bei rd. 0,46 m² Verkaufsfläche je Einwohner und damit über dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,4 m² (vgl. folgende Tabelle). Die hohe lokale Einkaufsorientierung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel (rd. 97 %) verdeutlicht, dass sich die Alfelder Bürger nahezu ausschließlich innerhalb von Alfeld (Leine) mit Lebensmitteln versorgen. Weiterhin fließt vorhandene Kaufkraft für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zu einem gewissen Anteil von umliegenden Kommunen nach Alfeld (Leine). Durch diese Kaufkraftzuflüsse von außerhalb und die hohe lokale Einkaufsorientierung ergibt sich in Alfeld (Leine) im Bereich Nahrungs- und Genussmittel eine Zentralität von rd. 125 %.

Tabelle 16: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Alfeld (Leine)*

Einwohner	19.560
Verkausflächenausstattung	8.940 m ² VKF
VKF-Ausstattung je Einwohner	0,46 m ² VKF/EW <small>(im Bundesschnitt 0,4 m²)</small>
Verkausflächenanteil	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im zentralen Versorgungsbereich: rd. 36 % ▪ In sonstigen städtebaulich integrierten Lagen: rd. 25 % ▪ In städtebaulich nicht integrierten Lagen: rd. 40 %
Jahresumsatz	rd. 52 Mio. €
Betriebstypenmix	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 3x Lebensmitteldiscounter (> ~400 m² VKF) ▪ 1x Supermarkt (~400 - ~1.500 m² VKF) ▪ 1x Verbrauchermarkt (~1.500 - ~3.000 m² VKF) ▪ 1x SB-Warenhaus (> ~3.000 m² VKF) ▪ 2x Getränkemarkt ▪ ergänzt um 29 weitere Lebensmittel- Fachgeschäfte (inkl. Tankstellen, Kioske und Lebensmittel-Handwerk)
Lokale Einkaufsorientierung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ~ 97 %
Zentralitätskennziffer	125 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/ 2012; Berechnungen: Stadt + Handel; Haushaltsbefragung i. A. Stadt + Handel 06/ 2012; Kaufkraft: IBH 2011; Umsatz auf 0,5 Mio. € gerundet; * ohne den Lebensmitteldiscounter Penny.

Trotz der guten quantitativen Ausstattung besteht, wie in Kapitel 5.1 dargestellt, vor dem Hintergrund der zu Grunde gelegten Zielzentralität ein rechnerisches Entwicklungspotential im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, welches vor allem zur Sicherung der Bestands-

strukturen genutzt werden sollte. Ergänzend ist anzumerken, dass der mittlerweile am Sonderstandort Am Bahnhof eröffnete Lebensmitteldiscounter nicht in der vorhandenen Datenbasis berücksichtigt ist, sodass sich die rechnerischen Potentiale bereits entsprechend reduziert haben.

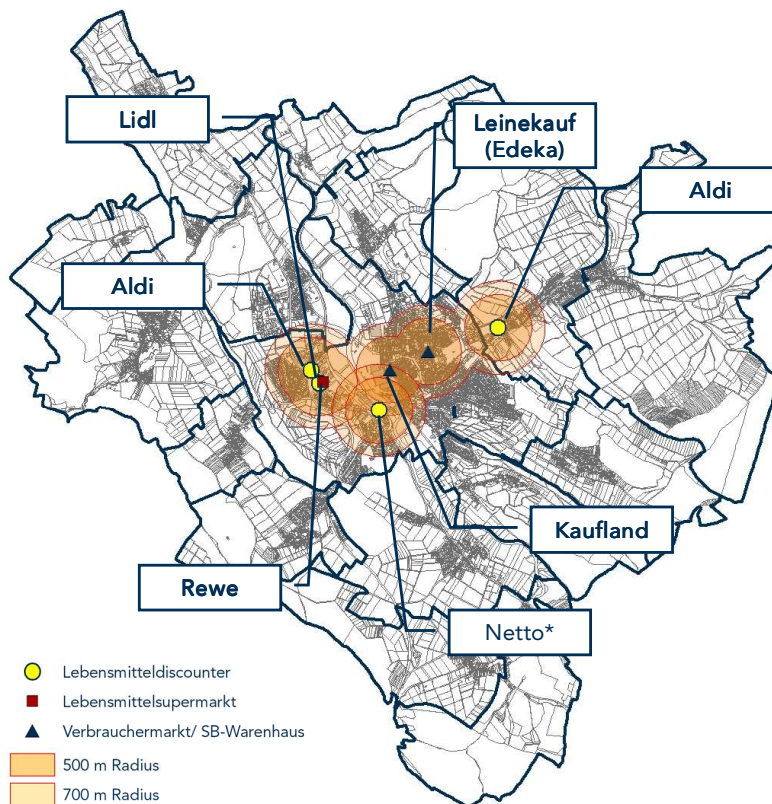
Nahversorgungsstruktur in Alfeld (Leine)

In die Analyse der Nahversorgungsangebote werden alle Lebensmittelmärkte mit über 400 m² Verkaufsfläche eingestellt, da anzunehmen ist, dass ab dieser Angebotsgröße ein ausreichendes Vollsortiment insbesondere der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel handelsseitig bereitgestellt werden kann.

Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, sind die Nahbereiche der relevanten Lebensmittelmärkte mit einem Radius von 500 m – 700 m Luftlinie um die Angebotsstandorte herum gekennzeichnet. Sofern Siedlungsbereiche in einem solchen Nahbereich liegen, kann dort von einer ausreichenden Nahversorgung ausgegangen werden.³⁴ In Gebieten außerhalb dieser Nahbereiche ist die Nahversorgungssituation hinsichtlich der räumlichen Erreichbarkeit bereits als nicht mehr optimal zu werten. Nachstehende Abbildung gibt einen Überblick über die bestehenden Lebensmittelgeschäfte in Alfeld (Leine).

³⁴ Eine Luftlinienentfernung von 500 m wird allgemein als Kriterium der Versorgungsqualität angenommen, da diese Entfernung einer Wegelänge von bis zu rd. 700 m bzw. einem Zeitaufwand von rd. 10 Gehminuten entspricht.

Abbildung 37: Die Nahversorgungsstruktur in Alfeld (Leine) im Überblick



Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 06/2012; Kartengrundlage: Stadt Alfeld (Leine). *Der Lebensmitteldiscounter Netto wurde nachträglich in die Darstellung aufgenommen. Da dieser Betrieb zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme noch nicht ansässig war, ist dieser Betrieb bei der Auswertung nicht berücksichtigt worden.

In Abbildung 37 wird deutlich, dass sich die bestehenden Lebensmittelanbieter auf den Siedlungsschwerpunkt von Alfeld (Leine) konzentrieren. Die übrigen Ortsteile werden entweder nur über kleinflächige Nahversorger bzw. Hofläden versorgt oder verfügen über keine relevanten Nahversorgungsbetriebe. In der Stadt Alfeld (Leine) sind zwei Verbrauchermärkte/ SB-Warenhäuser, ein Lebensmittelsupermarkt und vier Lebensmitteldiscounter ansässig. Das Kaufland SB-Warenhaus ist innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt verortet und besitzt für diesen eine hohe Bedeutung als Frequenzbringer. In der oben stehenden Abbildung ist jedoch auch ersichtlich, dass drei der sechs strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe an städtebaulich nicht integrierten Lagen angesiedelt sind und ihnen demnach eine eher eingeschränkte Bedeutung für die fußläufige Versorgung zukommt.

Abbildung 37 zeigt jedoch ebenfalls, dass die Wohnsiedlungsbereiche im Südosten und Osten der Kernstadt (u.a. Sindelberg) derzeit als räumlich unterversorgte Bereiche im Sinne einer wohnortnahen Grundversorgung zu bezeichnen sind. Es ist jedoch relativierend anzumerken, dass hier eine zu geringe Mantelbevölkerung für die Absiedlung eines

marktgängigen Lebensmittelmarktes vorhanden ist, sodass sich hieraus nicht direkt ein räumliches Optimierungserfordernis ergibt.

Zusammenfassend kann die Nahversorgungsstruktur der Stadt Alfeld (Leine) wie folgt bewertet werden:

- Quantitativ gute Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel;
- Guter Betriebstypenmix aus je einem SB-Warenhaus, Verbrauchermarkt und Lebensmittelsupermarkt sowie vier Lebensmitteldiscounters;
- Gute räumliche Ausstattung in der Kernstadt, lediglich Randbereiche räumlich schlechter versorgt;
- Hohe Verkaufsflächenanteile im Bereich Nahrungs- und Genussmittel in städtebaulich nicht integrierten Lagen;
- Hohe Bedeutung des SB-Warenhauses als Frequenzbringer für den zentralen Versorgungsbereich;
- Insgesamt gute lokale Einkaufsorientierung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

6.2.2 Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Alfeld (Leine)

Die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur in Alfeld (Leine) wurde im vorhergehenden Kapitel analysiert. Vor diesem Hintergrund werden im folgenden Kapitel Empfehlungen zur Stabilisierung und Verbesserung der wohnortnahen Nahversorgung in Alfeld (Leine) ausgesprochen. Diese Empfehlungen stehen im engen Zusammenhang mit

- dem absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen³⁵ (Kap. 5.1),
- den übergeordneten Zielen zur künftigen Einzelhandelsentwicklung (Kap. 5.2),
- dem instrumentellen Zentren- und Standortkonzept (Kap. 6.1 bis 6.3) sowie
- den Ansiedlungsleitsätzen (Kap. 6.5).

Empfehlungen für die gesamtstädtische Nahversorgungsentwicklung in Alfeld (Leine)

Die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur wurde zuvor analysiert. Vor diesem Hintergrund werden in diesem Kapitel Empfehlungen zur Stabilisierung und Verbesserung der flächendeckenden Nahversorgung in Alfeld (Leine) ausgesprochen.

³⁵ Dieser ist für den Sortimentsbereich durch den im Nachgang der Bestandserhebung angesiedelten Lebensmitteldiscounter und unter Berücksichtigung der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Kaiserhof ausgeschöpft. Darüber hinausgehende Entwicklungen würden voraussichtlich zu Umsatzumverteilungen zu Lasten der Bestandsbetriebe führen.

Da das Ansiedlungspotential für Lebensmittelsortimente nicht unbegrenzt ist, und da mit zunehmendem Überschreiten der ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume gesamtstädtische oder kleinräumige Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen können, die wiederum mit Betriebsschließungen und Trading down-Effekten einhergehen können, sollten die künftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Alfeld (Leine) aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

Tabelle 17: Empfehlungen zur Nahversorgung

Alfeld (Leine)
<p>1. Priorität: Fokus der Nahversorgung auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung und Weiterentwicklung der Standorte in dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (durch Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb der Innenstadt resultieren könnten sowie der Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Standorten) <p>2. Priorität: Fokus auf bestehende Nahversorgungsstrukturen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung der Standorte in siedlungsstrukturell integrierten Lagen zur Weiterentwicklung und Verbesserung der wohnortnahen Versorgung (Sicherung der Standorte in integrierten Lagen durch Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen resultieren könnten sowie der Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Standorten) ▪ Bestehende Standorte in städtebaulich nicht integrierten Lagen: restriktiver Umgang mit weiteren Betriebsansiedlungen, geringe Entwicklungspriorität (allenfalls dynamischer Bestandsschutz unter Berücksichtigung des Nachweises der Verträglichkeit) ▪ Grundsätzlich: Neuansiedlungen/ Verlagerungen zur Versorgung des Gebietes und ohne negative Auswirkungen auf die Nahversorgung und der Innenstadt ▪ Qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung (Betriebstypenmix, Andienung, Parkplätze, Service) ▪ Ansonsten konsequenter Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel

Quelle: Eigene Darstellung.

Für diese Empfehlungen gelten zugleich die Ansiedlungsleitsätze (vgl. Kapitel 6.5.2); diese beinhalten ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl der Innenstadt als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche.

Empfehlungen für die kleineren Ortsteile von Alfeld (Leine)

In den kleineren Ortsteilen der Stadt Alfeld (Leine) sind aktuell keine oder stark eingeschränkte Nahversorgungsangebote vorhanden. Grundsätzlich sind kleinflächige Nahversorgungsäden empfehlenswert, jedoch sind solche Nahversorgungsäden wirtschaftlich meist kaum tragfähig. Für dezentral gelegene Siedlungsbereiche stellen daher

alternative Vertriebskonzepte und Versorgungsangebote eine sinnvolle Ergänzung dar und sollten weiter geprüft werden:

- Liefer- und Bestellservice,
- Hofläden mit Schwerpunkt zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente,
- mobiler Handel (Verkaufswagen),
- „gebündelter“ mobiler Handel (mehrere Anbieter mit verschiedenen Sortimenten zur gleichen Zeit am gleichen Ort → Ansatz einer „Wochenmarktfunktion“).

Des Weiteren übernimmt die Kernstadt von Alfeld (Leine) für die weiteren Ortsteile der Stadt eine wichtige Mitversorgungsfunktion, die durch die Arrondierung des vorhandenen Angebots noch verbessert werden kann.

Für diese Empfehlungen gelten zugleich die Ansiedlungsleitsätze (vgl. Kap. 6.5); diese beinhalten ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl des zentralen Versorgungsbereichs als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche.

6.3 Konzept für ergänzende Standortbereiche in Alfeld (Leine)

Neben dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt bestehen in Alfeld (Leine) Einzelhandelsagglomerationen mit einem deutlichen Standortgewicht in nicht integrierten Lagen. Im folgenden Kapitel wird zunächst erörtert, welche Entwicklungsempfehlungen für die ergänzenden Standortbereiche grundsätzlich erkennbar und zugunsten einer gewinnbringenden gesamtstädtischen Standortbalance zu formulieren sind. Darauf aufbauend werden die einzelnen ergänzenden Standortbereiche detailliert analysiert und Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung der Standorte gegeben.

6.3.1 Übergeordnete Zielstellungen zu den ergänzenden Standortbereichen

Im Sinne dieser gesamtstädtischen Standortbalance und der übergeordneten Entwicklungszielstellung zur Einzelhandelsentwicklung in Alfeld (Leine) (vgl. Kapitel 5.1) sind mehrere Zielstellungen mit der Weiterentwicklung der ergänzenden Standortbereiche verbunden.

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

- die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen,
- die in der Innenstadt räumlich schlecht anzusiedeln wären,
- die Sortimente führen, die den zentralen Versorgungsbereich wie auch die flächendeckende Nahversorgungsstruktur in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen.

Primär sollten an den ergänzenden Standortbereichen also die großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und

nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden. Die gezielte Ausweisung von ergänzenden Standortbereichen und die nähere planerische Befassung mit ihnen trägt begünstigend dazu bei, dass

- Angebotsflächen für geeignete Vorhaben sehr kurzfristig zur Verfügung gestellt werden können, weil die realen Flächen dazu frühzeitig vorbereitet werden und die örtliche Bauleitplanung diesbezügliche Angebote bereits im Vorfeld gestalten kann,
- ihre Leistungsfähigkeit gezielt optimiert werden kann, z. B. in erschließungstechnischen Fragestellungen,
- sie durch Aufgabenteilung, Spezialisierung, Größe sowie die Bündelungswirkung auch in der überörtlichen Nachfrage als Einkaufsstandort für bestimmte Sortimente deutlich wahrgenommen werden,
- benachbarte Nutzungsarten durch eine räumlich klare Fassung der jeweiligen Sonderstandorte vor einem schleichend unter Druck geratenden Bodenpreisgefüge, der von der Einzelhandelsfunktion ausgehen könnte, geschützt werden. Dieses wird insbesondere den auf günstige Grundstücke und Entwicklungsspielräume angewiesenen sonstigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben zugute kommen.

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

Für Alfeld (Leine) werden mit den Sonderstandorten Neue Wiese/ Limmerburg, Limmer-West und Am Bahnhof drei Standortbereiche empfohlen, die dauerhaft spezifische Versorgungsfunktionen – wie nachstehend näher beschrieben – übernehmen sollen. Die empfohlenen Sonderstandorte sollte im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze (s. dazu Kapitel 6.5) und dem absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen zur Erweiterung oder Neuansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten genutzt werden.

6.3.2 Sonderstandort Neue Wiese/ Limmerburg

Der Sonderstandort Neue Wiese/ Limmerburg liegt im Westen der Kernstadt Alfeld (Leine) und ist gut an die Bundesstraße B 3 – auch über die Hannoversche Straße – angebunden. Die Entfernung zur Innenstadt von Alfeld (Leine) beträgt etwa drei Kilometer.

Räumliche Ausprägung und verkehrliche Anbindung

Im Süden umschließt vorwiegend gewerbliche Bebauung den Standort, im Norden wird er durch die Siedlungsgrenze begrenzt. Im Westen reicht er bis zur Bundesstraße B 3, im Osten wird der Sonderstandort durch die Bahntrasse begrenzt. Mit dem Auto ist der Standort optimal erreichbar. Ausgehend von der Bundesstraße B 3 sind sowohl die Innenstadt von

Alfeld (Leine) als auch die umliegenden Gemeinden erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV wird durch Buslinien gewährleistet. Die Haltestelle Limmerburg mit drei verkehrenden Linien liegt in unmittelbarer Nähe am Sonderstandort.

Angebotsmerkmale, Angebotsschwerpunkte und Magnetbetriebe

Die insgesamt 16 Einzelhandelsbetriebe am Sonderstandort Neue Wiese/ Limmerburg verfügen über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 20.400 m². Den bzgl. der Verkaufsfläche größten Betrieb stellt der Hagebaumarkt gefolgt vom Toom Baumarkt dar. Diese werden durch weitere großflächige Betriebe angebotsseitig ergänzt. Zusätzlich runden kleinere Geschäfte das Angebot ab.

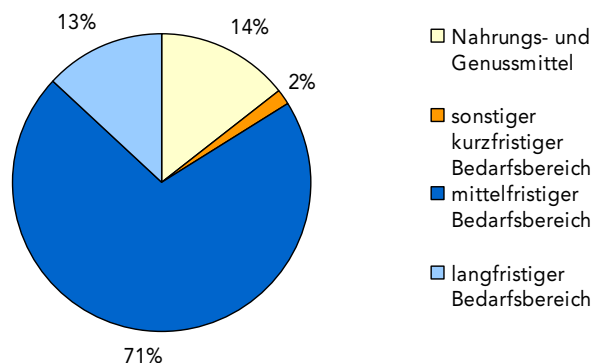
Tabelle 18: Einzelhandelsrelevante Daten zum Sonderstandort Neue Wiese/ Limmerburg

	Sonderstandort Neue Wiese/ Limmerburg
Anzahl Einzelhandelsbetriebe	16
Anteil gesamtstädtisch	rd. 10 %
Verkaufsfläche [m ²]	rd. 20.400
Anteil gesamtstädtisch	rd. 36 %
Leerstände	2

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2012.

Das Einzelhandelsangebot am Standort ist mit rd. 36 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche ein wichtiger Angebotsschwerpunkt im gesamten Standortgefüge. Der größte Teil des Warenangebots generiert sich zu rd. 71 % aus Gütern des mittelfristigen Bedarfs, des weiteren werden am Sonderstandort Neue Wiese/ Limmerburg zu rd. 16 % Güter des kurzfristigen Bedarfs und zu rd. 13 % Güter des langfristigen Bedarfs angeboten (vgl. nachfolgende Abbildung).

Abbildung 38: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche am Sonderstandort Neue Wiese/ Limmerburg



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2012.

Der Standort weist eine Vorprägung durch Fachmärkte des Baumarktsegments auf, welcher jedoch durch das Vorhandensein von drei Lebensmittelmärkten und weiteren Betrieben mit üblicherweise zentrenrelevanten Sortimenten ergänzt wird, wie z.B. das Schuhcentrum Leinetal. Eine Spezialisierung des Einzelhandelsangebots auf bestimmte Branchen oder Branchengruppen ist demnach insbesondere im Bereich Baumarktsortiment zu erkennen. So bieten fünf Betriebe Baumarktsortiment im Hauptsortiment an. Des Weiteren sind üblicherweise zentrenrelevante und zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente (sowohl als Haupt- als auch als Randsortiment) in den Betrieben am Sonderstandort Neue Wiese/ Limmerburg vorzufinden, welche vor allem den südlichen Bereich des Sonderstandorts prägen.

Zwischenfazit: Städtebaulich-funktionale Bewertung Sonderstandort Neue Wiese/ Limmerburg

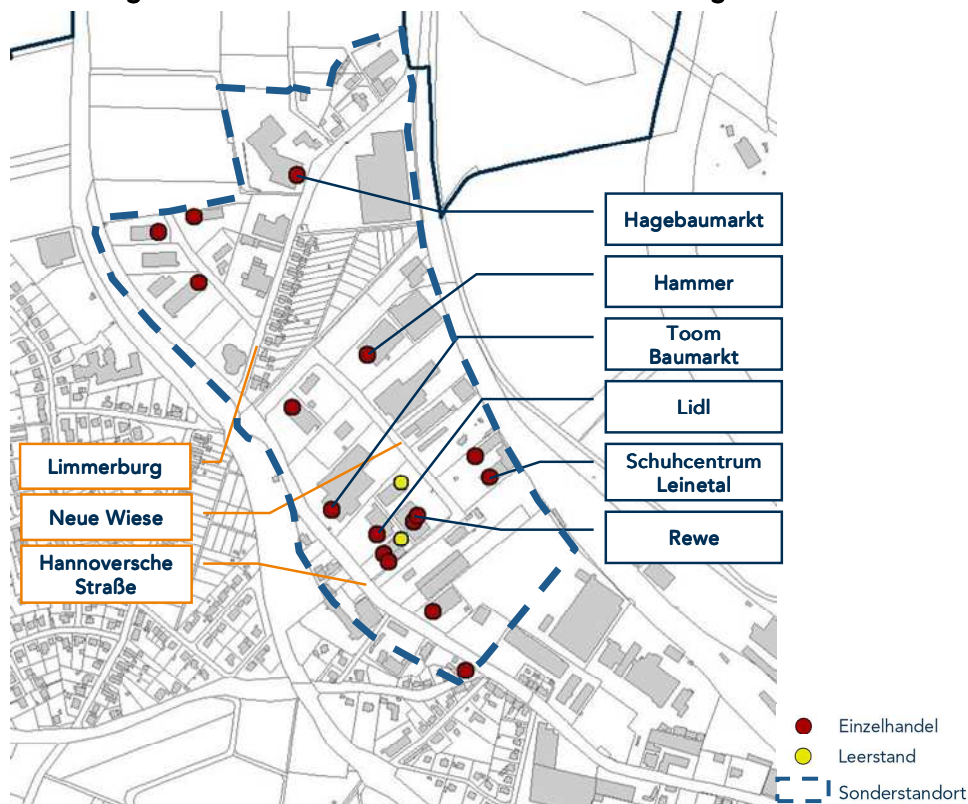
Allein aufgrund seiner Verkaufsflächengröße ist der Sonderstandort ein wichtiger Einzelhandelsstandort im städtischen Gefüge, wenngleich die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe begrenzt ist. Aus Kundensicht ergibt sich eine erhebliche Standortattraktivität bereits durch die gute Verkehrserschließung für Pkw-Nutzer.

Das recht große Angebot von Nahrungs- und Genussmitteln sowie von übrigen zentrentypischen Sortimenten vor allem im südlichen Bereich des Sonderstandorts steht in Konkurrenz zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt von Alfeld. Der eindeutige Verkaufsflächenschwerpunkt des Sonderstandorts im Baumarktsortiment sorgt jedoch dafür, dass diese Konkurrenz sich aktuell noch als überschaubar darstellt. Der Sonderstandort Neue Wiese/ Limmerburg kann, bei gleichzeitiger Beschränkung der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente der großflächigen Einzelhandelsanbieter, als wichtiger Sonderstandort für flächenintensive nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente in der Stadt Alfeld (Leine) bewertet werden.

Empfehlungen zum Sonderstandort Neue Wiese/ Limmerburg

Zugunsten der nicht einzelhandelsbezogenen gewerblichen Grundstücksangebote und somit zum Schutz der produzierenden Betriebe bzw. des ansässigen Handwerks sollte eine weitere Ausdehnung des Einzelhandels, durch den tendenziell deutlich höhere Grundstückswerte erzielt werden würden, vermieden werden. Hierzu sollte eine eindeutige räumliche Festlegung des Sonderstandorts im Detail insbesondere bauleitplanerisch vorgenommen werden. Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht eine solche räumliche Festlegungsempfehlung, die bauleitplanerisch konkretisiert werden sollte.

Abbildung 39: Sonderstandort Neue Wiese Limmerburg



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2012; Kartengrundlage: Stadt Alfeld (Leine).

Dessen ungeachtet sollten mittel- bis langfristig neue Ansiedlungsflächen im oder unmittelbar am Sonderstandort ausgelotet werden.³⁶ Ansiedlungspotential kann ggf. auch dadurch erreicht werden, wenn Anbieter am Sonderstandort an andere Standorte innerhalb des Stadtgebiets umsiedeln und hierdurch Grundstücke oder Ladenimmobilien neu verfügbar werden. Eine Überplanung des Standorts und eine auf die empfohlenen Funktionen und spezifischen Sortimente zugeschnittene Bauleitplanung sollte hierzu flankierend eingesetzt werden.

³⁶ Etwa im Rahmen eines Standort-Entwicklungskonzepts.

Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung

Neue Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen künftig primär nur noch in der Innenstadt stattfinden, gleiches gilt für Einzelhandelsvorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (vgl. Ansiedlungsleitsätze in Kapitel 6.5). Somit verbleiben für den Sonderstandort Neue Wiese/ Limmerburg folgende wesentliche und zugleich nicht unbedeutende Standortfunktionen:

Er soll dauerhaft Standort sein

- für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- auch für den kleinflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.

Zudem werden für die Weiterentwicklung des Sonderstandortes Neue Wiese/ Limmerburg folgende Empfehlungen ausgesprochen:

- Restriktiver Umgang mit der Weiterentwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment,
- Restriktiver Umgang mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten (vgl. Ansiedlungsleitsatz IV).

Der Bereich des Sonderstandorts nördlich der Straße Limmerburg ist bereits heute nur durch Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment geprägt, so dass dieser Teilbereich bereits heute die empfohlene Funktionalität aufweist. Der südliche Bereich des Sonderstandorts ist derzeit durch einen hohen Verkaufsflächenanteil von zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten geprägt so dass insbesondere für diese der oben dargestellte restriktive Umgang zu empfehlen ist.

6.3.3 Sonderstandort Limmer-West

Der Sonderstandort Limmer West liegt im Süden des Ortsteils Limmer und westliche des Siedlungsschwerpunktes dessen. Der Standort ist unmittelbar an die Bundesstraße B 3 angebunden und die Entfernung zur Innenstadt von Alfeld (Leine) beträgt etwa 3,5 Kilometer.

Räumliche Ausprägung und verkehrliche Anbindung

Im Süden und Westen wird der Sonderstandort Limmer-West durch die Siedlungsgrenze und im Westen durch Bundesstraße B 3 begrenzt. Die nördliche Grenze des Sonderstandorts orientiert sich an der Grenze des Bebauungsplans Limmer-West 1. Mit dem Auto ist der Standort optimal erreichbar. Ausgehend von der Bundesstraße B 3 sind sowohl die Innenstadt von Alfeld (Leine) als auch die umliegenden Gemeinden erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV wird durch Buslinien gewährleistet. Die Haltestelle Limmer befindet sich in räumlicher Nähe zum Sonderstandort und wird von zwei Linien bedient.

Angebotsmerkmale, Angebotsschwerpunkte und Magnetbetriebe

Die insgesamt 11 Einzelhandelsbetriebe am Sonderstandort Limmer-West verfügen über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 5.390 m². Den bzgl. der Verkaufsfläche größten Betrieb stellt das Zooparadies Kempf gefolgt vom Fachbetrieb für Garten- und Landschaftsbau Dieter Schlegel dar. Diese werden durch weitere kleinflächige Einzelhandelsbetriebe angebotsseitig ergänzt.

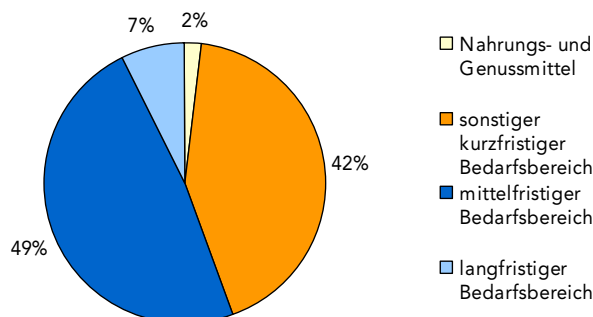
Tabelle 19: Einzelhandelsrelevante Daten zum Sonderstandort Limmer-West

	Sonderstandort Limmer-West
Anzahl Einzelhandelsbetriebe	11
Anteil gesamtstädtisch	rd. 7 %
Verkaufsfläche [m ²]	rd. 5.390
Anteil gesamtstädtisch	rd. 9 %
Leerstände	-

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2012.

Die Einzelhandelsbetriebe am Sonderstandort Limmer-West vereinen rd. 9 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche auf sich und stellen demnach einen wichtigen Standort im Alfelder Standortgefüge dar. Das Angebot generiert sich mit einem Anteil von rd. 49 % aus Gütern des mittelfristigen Bedarfs und zu rd. 44 % aus Gütern des kurzfristigen Bedarfsbereichs (vgl. nachfolgende Abbildung).

Abbildung 40: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche am Sonderstandort Limmer-West



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2012.

Der Sonderstandort Limmer-West stellt ein klassisches Gewerbe- und Industriegebiet dar mit einem gewissen Besitz an Einzelhandelsbetrieben. Die Einzelhandelsbetriebe sind Fachmärkte mit überwiegend nicht-zentren- und nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten Haupt- und Randsortimenten. Eine Spezialisierung des Einzelhandelsangebots auf bestimmte Branchen oder Branchengruppen ist insbesondere im Bereich Pflanzen/Gartenbedarf, Blumen sowie Baumarktsortiment i. e. S. zu erkennen.

Zwischenfazit: Städtebaulich-funktionale Bewertung Sonderstandort Limmer-West

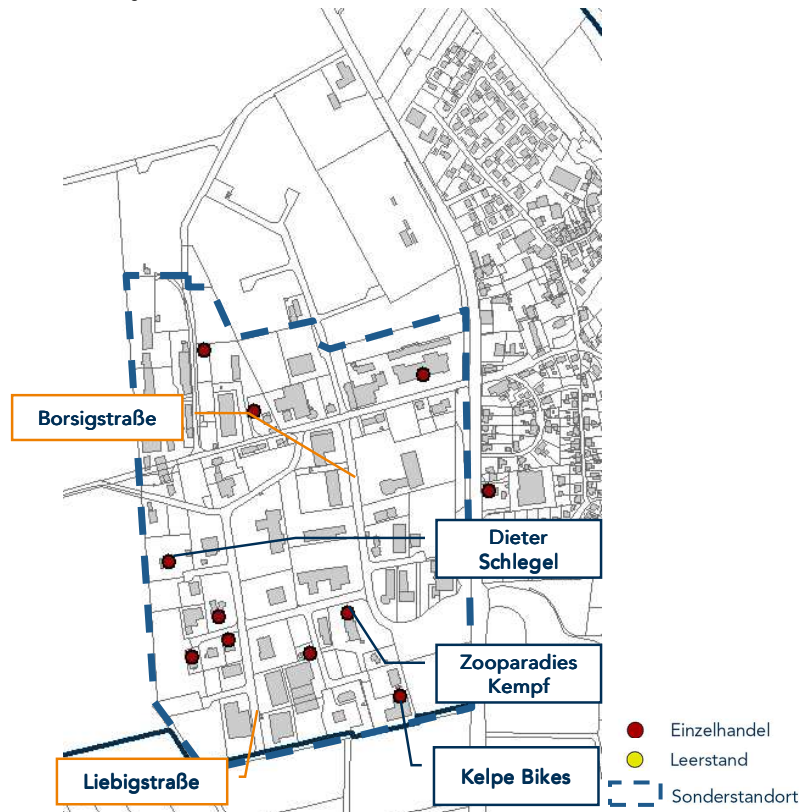
Das Gewicht des Sonderstandorts im Standortgefüge von Alfeld (Leine) ist im Vergleich zum Sonderstandort Neue Wiese/ Limmerburg deutlich geringer ausgeprägt, dennoch stellt der Sonderstandort Limmer-West einen wichtigen Einzelhandelsstandort in Alfeld (Leine) dar. Aus Kundensicht ergibt sich eine erhebliche Standortattraktivität bereits durch die gute Verkehrserschließung für Pkw-Nutzer.

Der sehr begrenzte Umfang des Angebots von Nahrungs- und Genussmitteln und nicht zuletzt der Schwerpunkt im mittelfristigen Bedarfsbereich sorgen dafür, dass die Konkurrenz zur Innenstadt begrenzt ausfällt. Der Sonderstandort Limmer-West kann, bei gleichzeitiger Beschränkung der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente der Einzelhandelsanbieter, als wichtiger Sonderstandort für flächenintensive nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente in der Stadt Alfeld (Leine) bewertet werden.

Empfehlungen zum Sonderstandort Limmer-West

Zugunsten der – innerhalb des Sonderstandortes Limmer-West überwiegenden – nicht einzelhandelsbezogenen gewerblichen Grundstücksangebote und somit zum Schutz der produzierenden Betriebe bzw. des ansässigen Handwerks sollte eine weitere Ausdehnung des Einzelhandels, durch den tendenziell deutlich höhere Grundstückswerte erzielt werden würden, vermieden werden. Hierzu sollte eine eindeutige räumliche Festlegung des Sonderstandorts im Detail insbesondere bauleitplanerisch vorgenommen werden, welche in der nachfolgenden Abbildung verdeutlicht ist.

Abbildung 41: Sonderstandort Limmer-West



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2012; Kartengrundlage: Stadt Alfeld (Leine).

Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung

bedeutende Standortfunktionen:

Er soll dauerhaft ergänzender Standort sein

- für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment³⁷ und
- auch für den kleinflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.

Zudem werden für die Weiterentwicklung des Sonderstandortes Limmer-West folgende Empfehlungen ausgesprochen:

- Sicherung des Sonderstandortes für Handwerk und produzierendes Gewerbe,
- Restriktiver Umgang mit der Weiterentwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment,

³⁷ Vorbehaltlich einer Ausweisung des Gebietes als zentrales Siedlungsgebiet im Rahmen der Neuaufstellung des RROP für den Landkreis Hildesheim.

- Restriktiver Umgang mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten (vgl. Ansiedlungsleitsatz IV).

6.3.4 Sonderstandort Am Bahnhof

Der Sonderstandort Am Bahnhof befindet sich rd. 500 m südwestlich der Innenstadt und schließt den Bahnhof Alfeld (Leine) mit ein. Er weist eine Agglomeration von mehreren Einzelhandelsbetrieben auf.

Räumliche Ausprägung und verkehrliche Anbindung

Der Sonderstandort Am Bahnhof ist durch kleinflächige Fachmärkte mit überwiegend nicht-zentrenrelevanten und nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten Haupt- und Randsortimenten vorgeprägt.

Der Standort wird im Westen durch die Bahntrasse, im Süden durch die Bahnhofstraße und im Osten durch die Leine begrenzt. Die nördliche Grenze des Sonderstandortes orientiert sich an der derzeitigen Bebauungsgrenze. Die Bahnhofstraße führt direkt zur Innenstadt von Alfeld (Leine). Die Anbindung an den ÖPNV ist an diesem Standort als hervorragend zu bewerten, da der Standort von sämtlichen Buslinien erschlossen wird und zudem den Bahnhaltepunkt aufweist.

Angebotsmerkmale, Angebotsschwerpunkte und Magnetbetriebe

Die insgesamt sieben Einzelhandelsbetriebe machen eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.100 m² aus. Den bzgl. der Verkaufsfläche größten Betrieb stellt das Grüne Warenhaus dar, gefolgt von dem Dänischen Bettenlager. Diese Betriebe werden durch weitere kleinflächige Betriebe angebotsseitig ergänzt.

Tabelle 20: Einzelhandelsrelevante Daten zum Sonderstandort Am Bahnhof

	Sonderstandort Am Bahnhof
Anzahl Einzelhandelsbetriebe	7
Anteil gesamtstädtisch	rd. 4 %
Verkaufsfläche [m ²]	rd. 2.100
Anteil gesamtstädtisch	rd. 4 %
Leerstände	2

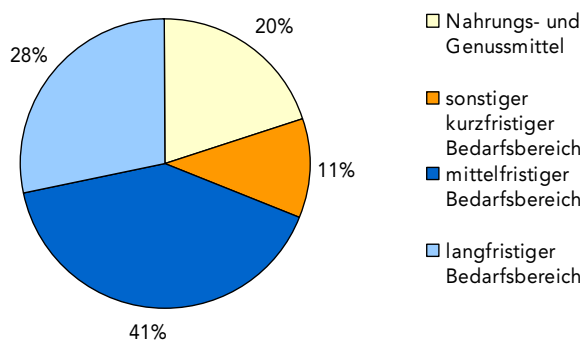
Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2012. *Im Nachgang der Bestandserhebung wurde ein Leerstand durch den Lebensmitteldiscounter Netto nachgenutzt. Die Daten und Auswertungen ziehen diesen Betrieb nicht mit ein.

Das Einzelhandelsangebot am Standort ist gemessen am Anteil von rd. 4 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche ein Einzelhandelsstandortbereich in Alfeld mit eher untergeordneter Bedeutung, aufgrund seiner Lage direkt am Bahnhof von Alfeld (Leine)

und in räumlicher Nähe zur Innenstadt insgesamt jedoch als Sonderstandort durchaus bedeutend.

Der Angebotsschwerpunkt liegt im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich, wobei der mittelfristige Bedarfsbereich mit rd. 41 % den Standort dominiert. Ergänzend wird dieses Angebot durch einen Verkaufsflächenanteil von rd. 31 % im kurzfristigen Bedarfsbereich (vgl. nachfolgende Abbildung). Eine Spezialisierung des Einzelhandelsangebots auf bestimmte Branchen oder Branchengruppen ist nicht zu erkennen.

Abbildung 42: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche am Sonderstandort Am Bahnhof



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2012. Im Nachgang der Bestandserhebung wurde ein Leerstand durch den Lebensmitteldiscounter Netto nachgenutzt. Die Daten und Auswertungen ziehen diesen Betrieb nicht mit ein.

Zwischenfazit: Städtebaulich-funktionale Bewertung Sonderstandort Am Bahnhof

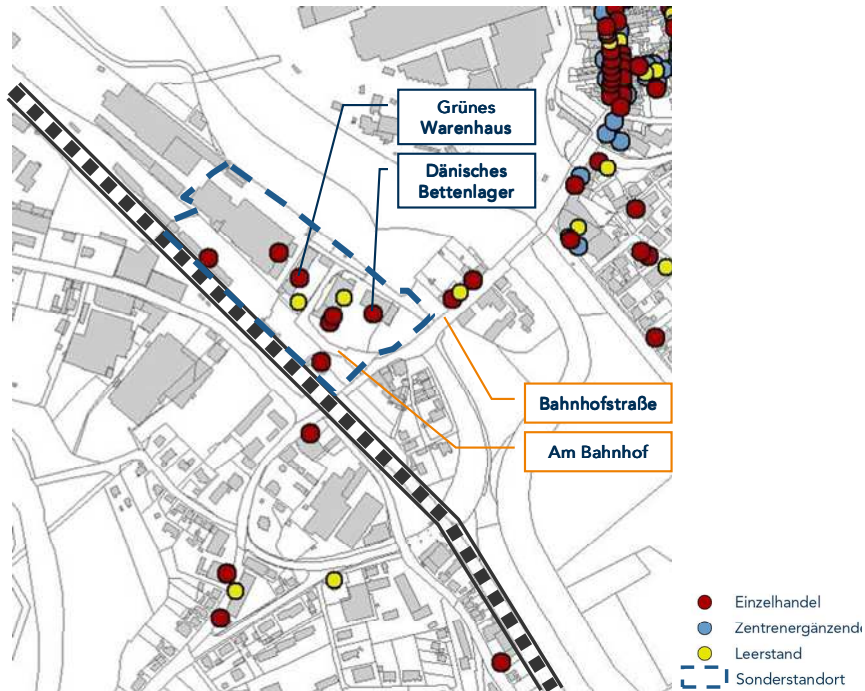
Das Gewicht des Sonderstandorts im Standortgefüge von Alfeld (Leine) ist im Vergleich zu den weiteren Sonderstandorten deutlich geringer ausgeprägt, dennoch stellt der Sonderstandort Am Bahnhof auch aufgrund seiner Lage einen wichtigen Einzelhandelsstandort in Alfeld (Leine) dar. Aus Kundensicht ergibt sich eine erhebliche Standortattraktivität bereits durch die gute Verkehrserschließung sowohl für Pkw-Nutzer als auch für Nutzer des ÖPNV.

Das Angebot am Sonderstandort Am Bahnhof steht nicht in Konkurrenz zur Innenstadt oder zu den Nahversorgungsstrukturen in Alfeld (Leine). Der Sonderstandort Am Bahnhof kann, bei gleichzeitiger Beschränkung der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente der Einzelhandelsanbieter, als wichtiger Sonderstandort für nicht-zentrenrelevante und nicht-zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente in der Stadt Alfeld (Leine) bewertet werden.

Empfehlungen zum Sonderstandort Am Bahnhof

Zugunsten der naheliegenden Innenstadt sollte eine weitere Ausdehnung des Einzelhandels vermieden werden. Hierzu sollte eine eindeutige räumliche Festlegung des Sonderstandorts im Detail insbesondere bauleitplanerisch vorgenommen werden, welche der nachfolgenden Abbildung entnommen werden kann.

Abbildung 43: Sonderstandort Am Bahnhof



Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 06/2012; Kartengrundlage: Stadt Alfeld (Leine). *Im Nachgang der Bestandsaufnahme wurde ein Leerstand durch den Lebensmitteldiscounter Netto nachgenutzt.

Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung

Für den Sonderstandort Am Bahnhof werden folgende wesentliche und zugleich nicht unbedeutende Standortfunktionen empfohlen:

Er soll dauerhaft ergänzender Standort sein

- für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment und
- auch für den kleinflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.

Zudem werden für die Weiterentwicklung des Sonderstandorts Am Bahnhof folgende Empfehlungen ausgesprochen:

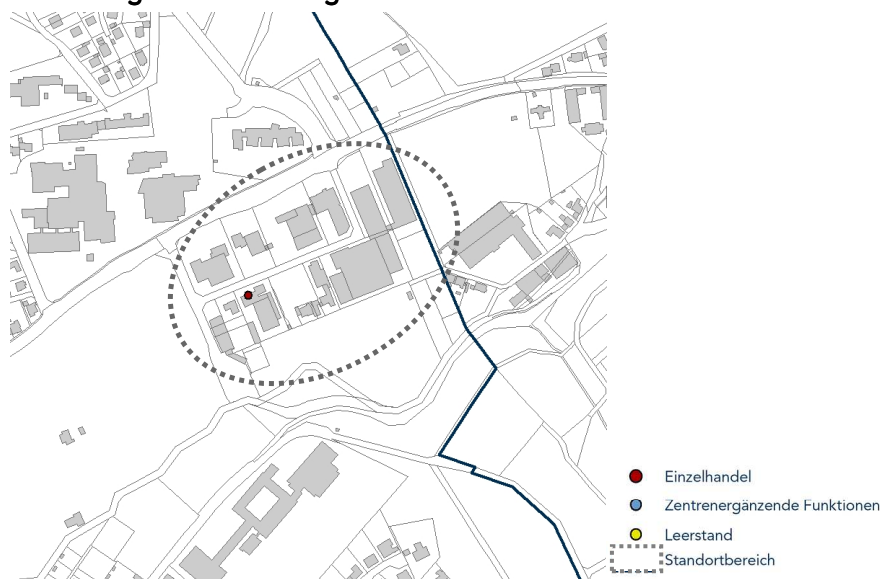
- Restriktiver Umgang mit der Weiterentwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment,
- Restriktiver Umgang mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten (vgl. Ansiedlungsleitsatz IV).

6.3.5 Gewerbegebiet Senator-Beherens-Straße

Neben den drei Sonderstandorten besteht in Alfeld (Leine) mit dem Gewerbegebiet Senator-Beherens-Straße ein weiterer Standortbereich in städtebaulich nicht integrierter Lage, welcher im Folgenden zunächst analysiert wird und für den daran anschließend Empfehlungen zur Weiterentwicklung gegeben werden.

Das Gewerbegebiet Senator-Beherens-Straße liegt im östlichen Kernsiedlungsgebiet von Alfeld (Leine) und ist südlich der Hildesheimer Straße gelegen (vgl. nachfolgende Abbildung). Die Entfernung zur Innenstadt beträgt rd. 1,5 Kilometer.

Abbildung 44: Gewerbegebiet Senator-Beherens-Straße



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2012; Kartengrundlage: Stadt Alfeld (Leine).

Das Gewerbegebiet ist überwiegend durch sonstige Gewerbebetriebe (hier u.a. Autohäuser³⁸) sowie durch einen Großhändler – der auch eine Verkaufsfläche für Einzelhandel i. e. S. vorhält – vorgeprägt. Insgesamt kann dem Gewerbegebiet Senator-Beherens-Straße demnach keine Vorprägung durch Einzelhandel i. e. S. unterstellt werden.

Vor diesem Hintergrund und insbesondere da in dem vorliegenden Einzelhandelskonzept bereits drei Sonderstandorte für den nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel in der Stadt Alfeld (Leine) ausgewiesen wurden ist es

³⁸ Nach dem Warengruppenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes (WZ 2008) wird der KFZ-Handel nicht dem Einzelhandel i. e. S. mit der Katalognummer 47 (Handel (ohne KFZ-Handel)) zugeordnet, sondern in einer eigenen Katalognummer 45 (Handel mit KFZ, Instandhaltung und Reparatur von KFZ) geführt. Im Normenkontrollverfahren zum Bebauungsplan des Gewerbegebiets Senator-Beherens-Straße wurde mit Urteil des OVG Niedersachsen vom 28.11.2012 (1 KN 12/10) festgestellt, dass der Kfz-Handel planungsrechtlich als Einzelhandel zu bewerten ist. Das vorliegende Einzelhandelskonzept bezieht sich jedoch nur auf den Einzelhandel i. e. S. und schließt den Handel mit KFZ, Instandhaltung und Reparatur von KFZ nicht mit ein.

aus städtebaulicher Sicht nicht empfehlenswert am Standort des Gewerbegebiets Senator-Behrens-Straße eine Weiterentwicklung mit Einzelhandelsbetrieben i. e. S. zu ermöglichen.

Ausgehend vom bestehenden Baurecht wären an diesem Standortbereich kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig. Aus städtebaulicher Sicht und gemäß den Zielen des vorliegenden Einzelhandelskonzepts für die Stadt Alfeld (Leine) sollen im Gewerbegebiet Senator-Behrens-Straße keine weiteren Einzelhandelsbetriebe mit Angeboten des Einzelhandels i. e. S. angesiedelt werden, insb. zum Schutz der vorhandenen Gewerbebetriebe.

6.4 Sortimentsliste für die Stadt Alfeld (Leine)

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die örtliche Definition der in Alfeld (Leine) als zentrenrelevant sowie zentren- und nahversorgungsrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer Sortimentsliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann in der Bauleitplanung oder kann im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Ansiedlungsleitsätzen des Einzelhandelskonzepts festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzepts entsprechen.

6.4.1 Rechtliche Anforderungen

Die Steuerungsempfehlungen des Einzelhandelskonzepts, die als Grundlage der Bauleitplanung dienen, müssen hinreichend bestimmt bzw. bestimmbar und daher abschließend sein. Sortimentslisten, welche die Begriffe „insbesondere“, „zum Beispiel“ bzw. „beispielsweise“ enthalten, sind auch im Sinne der gängigen Rechtsprechung nicht hinreichend präzise und können zur bauleitplanerischen Steuerung nicht verwendet werden.

Auch ein bloßer Rückgriff auf landesweite Sortimentslisten wäre nicht ausreichend. Vielmehr hat die planende Gemeinde *sortimentspezifisch* und *abschließend* darzulegen, welche aktuellen örtlichen Gründe jeweils für oder gegen die Festlegung von Sortimenten in der Sortimentsliste sprechen.³⁹

6.4.2 Methodische Herleitung

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist zum einen die Einzelhandelsbestandsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Berücksichtigt werden sollten außerdem die Charakteristika (Besuchfrequenz, Integrationsfähigkeit, Kopplungsaffinität und Transportfähigkeit) der einzelnen Sortimente. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der

³⁹ Zu dieser Anforderung liegt eine gefestigte obergerichtliche Rechtsprechung vor, so z. B. OVG Münster Urteil vom 03.06.2002 - 7A D 92/99.NE, gleichlautend auch VGH Baden-Württemberg Urteil vom 02.05.2005 - AZ 8 S 1848/04.

Zielperspektive des Einzelhandelskonzepts zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Es können hierbei auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in einem zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen.⁴⁰ Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch erreichbar sein sollte.

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

⁴⁰ Vgl. hierzu den BVerwG Beschluss vom 10.11.2004 – AZ 4 BN 33.04 sowie z. B. die Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg Urteil vom 30.01.2006 – AZ 3 S 1259/05.

Tabelle 21: Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten

Zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich-funktional im Bestand strukturell prägen,
- die eine hohe Kundenfrequenz in einem zentralen Versorgungsbereich bewirken,
- die einen geringen Flächenanspruch haben und sich in einen Zentrumsbereich räumlich integrieren lassen,
- die für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind,
- die vom Kunden überwiegend auch ohne Pkw transportiert werden können,
- die in einem Zentrum kaum oder noch gar nicht angesiedelt sind, dort aber aufgrund der städtebaulichen Zielperspektive künftig stärker ausgebaut werden sollten.

Nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die Merkmalen der Zentrenrelevanz entsprechen,
- die zugleich zu einem deutlichen Anteil ihres Bestands auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt sind und dort zu einer flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung für die Wohnbevölkerung beitragen.

Nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die zentrale Lagen nicht prägen,
- die aufgrund ihrer Größe oder Beschaffenheit auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen angeboten werden bzw. sich nicht für die Ansiedlung in zentralen Lagen eignen.

Quelle: Eigene Darstellung u.a. auf Grundlage BverwG, Beschluss vom 10.11.2004, AZ 4 BN 33.04 sowie VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 30.01.2006 – AZ 3 S 1259/05.

Die aktuellen städtebaulichen Verortung der Verkaufsflächen stellt sich wie folgt dar (vgl. nachstehende Abbildung):

Tabelle 22: Städtebauliche Verortung der Verkaufsflächen der Einzelsortimente in Alfeld (Leine)

Sortimente	ZVB		siL		niL		Gesamt*
	m ²	%	m ²	%	m ²	%	
Musikinstrumente und Musikalien	< 50	100 %	-	-	-	-	< 50
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	200	100 %	-	-	-	-	200
Augenoptik	400	100 %	-	-	-	-	400
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	< 50	100 %	-	-	-	-	< 50
Bücher	300	97 %	< 50	3 %	-	-	300
Uhren/ Schmuck	100	96 %	-	-	< 50	4 %	100
Telekommunikationsartikel	150	92 %	-	-	< 50	8 %	150
Unterhaltungselektronik	450	77 %	-	-	150	23 %	600
Bekleidung (ohne Sport-/ Berufsbekleidung; inkl. Kürschnerwaren)	5.400	76 %	100	2 %	1.550	22 %	7.050
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	400	73 %	-	-	150	27 %	550
Medizinische und orthopädische Geräte	100	66 %	50	34 %	-	-	150
Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)	800	62 %	200	16 %	300	22 %	1.350
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	400	58 %	50	10 %	200	31 %	650
Elektrogroßgeräte	150	58 %	< 50	12 %	100	30 %	250
Glas/ Porzellan/ Keramik	200	58 %	< 50	7 %	150	35 %	400
Elektrokleingeräte	100	57 %	< 50	10 %	50	33 %	200
Schuhe, Lederwaren	950	50 %	-	-	950	50 %	1.900
Pharmazeutische Artikel, freiverkäuflich	150	50 %	150	50 %	-	-	300
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	150	46 %	150	49 %	< 50	5 %	300

Fortsetzung Tabelle 22

Sortimente	ZVB		siL		niL		Gesamt*
	m ²	%	m ²	%	m ²	%	
Hausrat	200	46 %	< 50	3 %	200	51 %	400
Zeitungen/ Zeitschriften	100	41 %	50	24 %	100	35 %	250
Nahrungs- und Genussmittel	3.200	36 %	2.150	25 %	3.450	39 %	8.800
(Schnitt-)Blumen	< 50	36 %	< 50	64 %	-	-	50
Bettwaren	200	35 %	< 50	8 %	3000	57 %	500
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	300	35 %	< 50	1 %	550	65 %	850
Computer (PC-Hardware und – Software)	50	27 %	100	47 %	50	26 %	200
Spielwaren	400	27 %	300	21 %	800	52 %	1.550
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/ Sonnenschutz)	150	26 %	50	7 %	450	67 %	650
Teppiche (ohne Teppichböden)	50	21 %	-	-	250	79 %	300
Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln	< 50	19 %	-	-	100	81 %	150
Fahrräder und Zubehör	100	12 %	-	-	750	88 %	850
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	250	8 %	150	5 %	2.400	86 %	2.750
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	< 50	5 %	250	24 %	700	71 %	950
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	50	3 %	1.250	65 %	600	32 %	1.900
Leuchten/ Lampen	< 50	2 %	-	-	300	98 %	300
Pflanzen/ Samen	100	1 %	4.550	49 %	4.650	50 %	9.300
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	< 50	1 %	50	11 %	450	88 %	500
Baumarktsortiment im engeren Sinne	< 50	0 %	950	9 %	10.150	91 %	11.150
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	-	-	-	-	50	100 %	50
Kinderwagen	-	-	< 50	100 %	-	-	< 50
Erotikartikel	derzeit in Alfeld (Leine) nicht vorhanden						
Briefmarken/ Münzen	derzeit in Alfeld (Leine) nicht vorhanden						

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2012; VKF auf 50 m² gerundet; siL= städtebaulich integrierte Lage; niL= städtebaulich nicht integrierte Lage; * Differenzen zur absoluten und prozentualen Gesamtsumme rundungsbedingt.

Obwohl in einigen Sortimenten eine räumlich nicht eindeutige Vorprägung (Verortung der Verkaufsflächen) erkennbar ist, weisen einzelne Sortimente aufgrund der angeführten Beur-

teilungskriterien für die Zentrenrelevanz (Besucherfrequenz, Integrationsfähigkeit, Koppungsaffinität, Transportfähigkeit; s. hierzu Tabelle 21) die Voraussetzung zur Einordnung als zentrenrelevantes Sortiment auf. Da diese Sortimente – gemäß den in dem vorliegenden Einzelhandelskonzept formulierten Zielstellungen – zur Stärkung und Differenzierung der Bestandsstrukturen im zentralen Versorgungsbereich von wesentlicher Bedeutung sind, werden folgende Sortimente trotz ihrer derzeitigen prozentual höchsten Verortung in den städtebaulichen Lagekategorien „städtebaulich integrierte Lage“ (siL) und „städtebaulich nicht integrierte Lage“ (niL) als **zentrenrelevant** definiert:

- Haus-/Bett-/Tischwäsche,
- Hausrat,
- Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf und
- Spielwaren.

Bezüglich der oben stehenden Sortimente ist festzuhalten, dass diese regelmäßig in (z. T. auch kleinflächigen) Fachgeschäften angeboten werden. Eine Integration in die Bestandsstrukturen des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt in Alfeld (Leine) ist möglich. In einzelnen Sortimenten bestehen Verkaufsflächenpotentiale gemäß des dargestellten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens (s. Kapitel 5.1), sodass insgesamt eine realistische Zielperspektive für die Ansiedlung der Sortimente in dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt in Alfeld (Leine) festgestellt werden kann.

Das Sortiment Elektrogroßgeräte prägt im Sinne der Verortung der überwiegenden Verkaufsfläche bereits aktuell den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt. Weiterhin trägt das Sortiment Elektrogroßgeräte zu einer hohen Kundenfrequenz in einem zentralen Versorgungsbereich bei, ergänzt den Branchenmix und trägt damit zur Attraktivierung eines Zentrums bei. Lediglich das Kriterium der Transportfähigkeit ist bei dem Sortiment Elektrogroßgeräte nur eingeschränkt gegeben. Da die weiteren Beurteilungskriterien der Zentrenrelevanz von Sortimenten (s. hierzu Tabelle 21) erfüllt werden und das Sortiment Elektrogroßgeräte somit einen Beitrag zur Stärkung und Differenzierung des zentralen Versorgungsbereichs beiträgt, wird dieses als ein zentrenrelevantes Sortiment eingestuft. Des Weiteren werden Elektrogroßgeräte regelmäßig gemeinsam mit weiteren zentrenrelevanten Sortimenten wie Elektrokleingeräten und Unterhaltungselektronik in entsprechenden Fachmärkten angeboten.

Im Ergebnis der rechtlichen Anforderungen sowie auf Basis der aktuellen städtebaulichen Verortung der Verkaufsflächen und den dargestellten städtebaulichen Zielstellungen ergibt sich die folgende Liste zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente in Alfeld (Leine) als sog. „Alfelder Liste“.

6.4.3 Sortimentsliste für die Stadt Alfeld (Leine) („Alfelder Liste“)

Tabelle 23: Sortimentsliste für die Stadt Alfeld (Leine) („Alfelder Liste“)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ⁴¹	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Computer (PC-Hardware und - Software)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Glas/ Porzellan/ Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche
Hausrat	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)

⁴¹ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Medizinische und orthopädische Geräte	47.74	<i>Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln</i>
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	<i>Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien</i>
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	47.62.2	<i>Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln</i>
Schuhe, Lederwaren	47.72	<i>Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren</i>
Spielwaren	47.65	<i>Einzelhandel mit Spielwaren</i>
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	aus 47.64.2	<i>Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingartikel, Anglerbedarf und Boote)</i>
Telekommunikationsartikel	47.42	<i>Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten</i>
Uhren/ Schmuck	47.77	<i>Einzelhandel mit Uhren und Schmuck</i>
Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)	47.43 47.63	<i>Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern</i>
Waffen/ Jagdbedarf	aus 47.78.9	<i>Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)</i>
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	47.78.3 aus 47.59.9	<i>Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Korb- und Flechtwaren)</i>

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (NUR: Blumen)
Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln
Nahrungs- und Genussmittel	47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
Zeitungen/ Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Alfeld (Leine) als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend.		
Angeln	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Anglerbedarf)
Bettwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u.a. Bettdecken, Kopfkissen u.a. Bettwaren)
Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne	47.52	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Rasenmähern, siehe Gartenartikel)
	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)
Camping und Zubehör (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Campingartikeln
Erotikartikel	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Erotikartikeln)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten)
	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz)	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen
	aus 47.51	Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufgaben u. ä.
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
	45.40	Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafträder)
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a.n.g. (NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen) ⁴²

⁴² Die Zuordnung zu Haushaltsgegenständen begründet sich aus der Überleitung des WZ 2003 zum WZ 2008.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Leuchten/ Lampen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln
	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Pflanzen/ Samen	47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Teppiche (ohne Teppichböden)	47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2012.

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründungen) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandelskonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen.⁴³ Hierbei sollten gleichzeitig die Sortimente mit den angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

6.5 Ansiedlungsleitsätze

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

6.5.1 Einordnung und Begründung der Ansiedlungsleitsätze

Zwar wurden bisher Entwicklungsleitlinien, der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen, das künftige Zentren-, Nahversorgungskonzept und das Konzept für ergänzende Standorte sowie nicht zuletzt die Spezifizierung zentrenrelevanter Sortimente vorgestellt. Für die konkrete Zulässigkeitsbewertung von Vorhaben oder die Ausgestaltung von Bebauungsplänen fehlt jedoch eine Verknüpfung dieser Leistungsbausteine zu einem Bewertungsinstrument. Dieses Instrument wird durch die nachfolgenden Ansiedlungsleitsätze zur Verfügung gestellt.

⁴³ Vgl. Kuschnerus 2007: Rn. 531.

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

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen, tragen diese Ansiedlungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Alfelder Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei und garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber noch nicht in der Stadt Alfeld (Leine) ansässiger Einzelhandelsbetriebe.⁴⁴

Die in den Ansiedlungsleitsätzen gefassten Steuerungsempfehlungen differenzieren Einzelhandelsbetriebe nach

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

Die Ansiedlungsleitsätze sind für Neubau- wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels konzipiert. Auf bestehende Einzelhandelsbetriebe, die nicht verändert werden, sind sie nicht anzuwenden; der übliche genehmigungsrechtliche Bestandsschutz⁴⁵ wird somit gewährleistet.

⁴⁴ Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung der in diesem Einzelhandelskonzept enthaltenen Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ist die politisch gestützte Bekräftigung dieser Inhalte, verbunden mit einer konsequenten künftigen Anwendung. Auf diese Weise entfalten die Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ihre Potentiale für die Rechtssicherheit kommunaler Instrumente, für die Investitionssicherheit sowie für die Sicherung und strategische Weiterentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Alfeld (Leine), insbesondere der Innenstadt.

⁴⁵ Mit der Errichtung eines Bauwerks in Übereinstimmung zum geltenden Baurecht erwächst diesem eine Bestandsgarantie, bzw. Bestandsschutz. Unter diesem Bestandsschutz wird eine als Eigentum verfassungsrechtlich durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG gesicherte Rechtsposition verstanden, deren Inhalt darin besteht, eine in materiell legaler Eigentumsausübung geschaffene bauliche Anlage in ihrem Bestand zu erhalten und sie wie bisher zu nutzen.

6.5.2 Ansiedlungsleitsätze

Folgende Ansiedlungsleitsätze werden für Alfeld (Leine) empfohlen:

Leitsatz I:

Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist zukünftig im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt anzusiedeln⁴⁶.

Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten (aber nicht nahversorgungsrelevanten) Hauptsortiment sollen grundsätzlich im zentralen Versorgungsbereich zulässig sein. Damit kann der zentrale Versorgungsbereich in seiner heutigen Attraktivität gesichert und weiter ausgebaut werden. Gleichzeitig wird eine Streuung solcher wichtiger Einzelhandelsangebote, ein Ungleichgewicht der sonstigen Standorte gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich sowie die potentielle Gefährdung dessen verhindert.

Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen dient im zentralen Versorgungsbereich nur als Leitlinie, dessen Überschreiten im zentralen Versorgungsbereich im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebots beitragen kann. Der Entwicklungsrahmen stellt für den zentralen Versorgungsbereich daher keine Entwicklungsgrenze dar, da es sich bei dem zentralen Versorgungsbereich um einen stadtentwicklungspolitisch höchst bedeutsamen Einzelhandelsstandort handelt.

Leitsatz II:

Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist primär im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt anzusiedeln und auszubauen.

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

Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist ergänzend auf die bestehenden Nahversorgungsstrukturen, vor allem in städtebaulich integrierten Lagen, zu konzentrieren.

Gemäß den Empfehlungen im Nahversorgungskonzept soll Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment in zweiter Priorität aufgrund des eingeschränkten Entwicklungsrahmens auf die bestehenden Nahversorgungsstrukturen konzentriert

⁴⁶ Unter Berücksichtigung des städtebaulichen und landesplanerischen Nichtbeeinträchtigungsgebots.

werden – dies gilt vor allem für die bestehenden Standorte in siedlungsstrukturell integrierten Lagen.

Bestehende Standorte in nicht integrierten Lagen erfahren eine geringe Entwicklungspriorität. Neue Betriebsansiedlungen in nicht integrierter Lage sollen restriktiv gehandhabt werden und für Bestandsbetriebe ist allenfalls ein dynamischer Bestandsschutz unter Berücksichtigung des Nachweises der Verträglichkeit zu empfehlen⁴⁷.

Grundsätzlich soll Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt zur Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung an sonstigen integrierten Standorten zur Versorgung des Gebiets angesiedelt werden⁴⁸,

- wenn es zur Sicherung der flächendeckenden Nahversorgung beiträgt;
- wenn er korrespondierend zu den konzeptionellen Aussagen der Weiterentwicklung der Nahversorgung dient;
- wenn als üblicher VKF-Anhaltswert 800 m² VKF (ggf. mehr; hierfür Anwendung der Kriterien der AG Strukturwandel⁴⁹) berücksichtigt werden.

Der Passus ‚zur Versorgung des Gebiets‘ zielt darauf ab, dass der Umsatz eines Vorhabens aus dem Nahbereich rekrutierbar sein soll (i. d. R. rd. 35 % der Kaufkraft im 500 m-Radius (z. T. bis 700 m), jedoch stark standortabhängig, ggf. darüber): Der Umsatz eines Lebensmittelmarkts im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, der auf die Versorgung des Gebiets beschränkt bleibt, entspricht i.d.R. nicht mehr als rd. 35 % der im Gebiet für Nahrungs- und Genussmittel zur Verfügung stehenden Kaufkraft. Es wird fachlich davon ausgegangen, dass ein Nahversorger in seinem 500 - 700 Meter-Einzugsbereich i.d.R. nicht mehr als rd. 35 % der vorhandenen Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel abschöpfen kann, da sich der Versorgungseinkauf weiterhin auch zusätzlich auf andere Einzelhandelsstandorte und Betriebstypen (Verbrauchermarkt, Lebensmittelsupermarkt, Lebensmitteldiscounter), verteilen wird. Bei einer höheren Kaufkraftabschöpfung ist also davon auszugehen, dass der Nahversorgungsbetrieb zusätzlich Kaufkraft aus anderen Teilen der Stadt abschöpft und somit negative Auswirkungen auf andere Nahversorgungsbetriebe resultieren könnten, was wiederum die bestehende Nahversorgungsstruktur in Alfeld (Leine) gefährden könnte. In jedem Fall empfiehlt sich in einem solchen Fall (Kaufkraftabschöpfung deutlich > 35 %) eine standortbezogene Auswirkungsprüfung.

⁴⁷ Im Rahmen dieses dynamischen Bestandsschutzes können geringfügige Erweiterungen der Verkaufsfläche genehmigt werden, wenn diese für eine funktionsgerechte Weiternutzung des Bestandbetriebes im Sinne der Erhaltung und zeitgemäßen Nutzung des Betriebes unbedingt notwendig sind und wenn hierdurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche erfolgt.

⁴⁸ Unter Berücksichtigung des städtebaulichen und landesplanerischen Nichtbeeinträchtigungsgebotes

⁴⁹ Vgl. BMVBW 2002.

Leitsatz III:

Sondergebietspflichtiger, großflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollte aus städtebaulich-funktionalen Gründen auf die ausgewiesenen Sonderstandorte fokussiert werden, kann aber grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet angesiedelt werden, wenn städtebauliche Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegen sprechen.

Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment können grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet angesiedelt werden, wenn städtebauliche Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegen sprechen⁵⁰. Aus städtebaulich-funktionalen Gründen sollen sie aber primär an den ausgewiesenen Sonderstandorten Neue Wiese/ Limmerburg, Limmer-West und Am Bahnhof angesiedelt werden, um Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und einer Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges auch im Interesse der Standortsicherung für Handwerks-, produzierende und weiterverarbeitende Gewerbebetriebe entgegenzuwirken.

Zur Steigerung ihrer Attraktivität aus Kundensicht ergänzen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment dieses häufig durch sog. Randsortimente, die oftmals auch zentren- und zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente umfassen.

Diese zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente beinhalten jedoch je nach Verkaufsflächenumfang das Potenzial einer Gefährdung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt, sowie das potenzielle Hemmnis einer Fortentwicklung dessen. Um den zentralen Versorgungsbereich vor diesen gemäß der übergeordneten Entwicklungszielstellung für Alfeld (Leine) unerwünschten Beeinträchtigungen zu schützen, um künftige Ansiedlungspotenziale für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt nicht zu verringern und um gleichzeitig jedoch auch städtebaulich nicht integrierten Einzelhandelsbetrieben eine marktübliche Mindestattraktivität im Wettbewerbsumfeld zu ermöglichen, sollen zentrenrelevante und zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente als Randsortiment auch jenseits der zentralen Versorgungsbereiche in begrenztem Umfang zugelassen werden.

Die gesamte Verkaufsfläche der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente je Vorhaben ist dabei auf bis zu maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche insgesamt höchstens 800 m² VKF, bezogen auf die Gesamtheit der zentrenrelevanten Randsortimente, je Betrieb zu begrenzen – eine weitere Begrenzung der zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente

⁵⁰ Gemäß LROP Niedersachsen sind neue Einzelhandelsgroßprojekte nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig. Die Abgrenzung des zentralen Siedlungsgebietes erfolgt bei der Aufstellung des RROP, welches sich für den Landkreis Hildesheim derzeit in Erarbeitung befindet.

kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

Wird durch eine Sondergebietsfestsetzung ein Standort für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit einem nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment zugelassen, sollten die zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente des Einzelhandelsbetriebs begrenzt werden, um einer potenziellen Gefährdung des Entwicklungsziels für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt entgegenzuwirken.

Grundsätzlich sollten Verkaufsflächenbegrenzungen für Randsortimente *je Sortimentsgruppe* nach einer Prüfung im Einzelfall⁵¹ vorgenommen werden. Einen Anhaltswert für die sortimentspezifischen zulässigen Verkaufsflächengrößen gibt die Tabelle der strukturprägenden Betriebe im Anhang. Im Rahmen einer stringenten Bauleitplanung kann zur Begrenzung aller zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente für großflächige Vorhaben i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ein Anteil aller Randsortimente von in der Summe max. 10 % an der Gesamtverkaufsfläche, bzw. maximal 800 m² Verkaufsfläche als geeigneter Indikator herangezogen werden. Dieser Wert leitet sich aus der in diesem Kontext anhaltenden Fachdiskussion und der Rechtssprechung ab (vgl. u. a. Kuschnerus 2007).

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

Zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment in Vorhaben *im zentralen Versorgungsbereich* sollen regelmäßig und ohne Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden.

Leitsatz IV:

Ausnahmsweise zulässig: Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben

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

- eine räumliche Zu- und Unterordnung im Sinne einer dienenden Funktion (§ 12 BauNVO) zum Hauptbetrieb,

⁵¹ Ein Einzelfallnachweis der Unschädlichkeit gerade der zentrenrelevanten Randsortimente ist bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im Rahmen der erforderlichen vorhabenbezogenen Verträglichkeitsbewertung nach § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. § 34 Abs. 3 BauGB zu leisten.

- die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang,
- eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und
- wenn eine einzelfallbezogene Bewertung der Verkaufsflächengröße erfolgt.

Zudem ist eine im einzelfallbezogene Bewertung von Obergrenzen für die jeweiligen zentrenrelevanten Randsortimente empfehlenswert.

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

Durch diese standardisierten Leitsätze werden vorhabenbezogene und bauleitplanerische Zulässigkeitsfragen in der Stadt Alfeld (Leine) künftig effizient zu beantworten sein, womit nicht zuletzt auch eine Verfahrensbeschleunigung erreicht werden kann.

6.6 Planungsrechtliche Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen

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

Empfohlene bauplanungsrechtliche Steuerungsstrategien

Ein wesentlicher Umsetzungsaspekt zur gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels besteht darin, „erwünschte“ Standorte planungsrechtlich für die entsprechenden Ansiedlungsvorhaben vorzubereiten sowie „unerwünschte“ Standorte⁵² bzw. Sortimente frühzeitig bauplanungsrechtlich auszuschließen.

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

- Planungsrechtliche und sonstige Vorbereitung der Ansiedlung weiterer gewünschter Einzelhandelsvorhaben in der Innenstadt gemäß den im Einzelhandelskonzept empfohlenen Sortimentsgruppen, -größenordnungen und den im Konzept angesprochenen mikro- und makroräumlichen Standort- und Lagebewertungen.
- Mittel- bis langfristiger Standortumbau auf Grundlage der Ansiedlungsleitsätze an denjenigen Standorten, die gemäß dem Zentren- und Standortkonzept für die entsprechenden Sortimente (insbesondere zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevante) dauerhaft nicht mehr in Frage kommen sollen, vorbereitet durch

⁵² „Erwünscht“ bzw. „unerwünscht“ im Sinne des Zentren-, Standort- und Nahversorgungskonzepts im Zusammenhang mit den Ansiedlungsleitsätzen.

eine entsprechende Überarbeitung planungsrechtlicher Festsetzungen für diese Gebiete unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Entschädigungsregelungen.

- Kurzfristiger Standortumbau an Standorten, die hierfür sofort in Frage kommen.
- Konsequenter und frühzeitig erarbeiteter planungsrechtlicher Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten in Verbindung mit den Ansiedlungsleitsätzen.
- Abwehr bzw. Hinwirken auf die Modifikation von einzelhandelsbezogenen Planvorhaben in Nachbarkommunen, die erkennbar den eigenen zentralen Versorgungsbereich zu schädigen drohen und die gewünschte zusätzliche Ansiedlungspotentiale in dem zentralen Versorgungsbereich im Rahmen der eigenen mittelzentralen Ansiedlungsspielräume gefährden, und zwar auf Basis der Abwehrrechte des BauGB und der Alfelder Liste zentrenrelevanter Sortimente.

Allgemeine Hinweise zu den Musterfestsetzungen

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

- dem jeweils individuellen Planerfordernis;
- der aktuellen Einzelhandelsbestandsbewertung zu dem zentralen Versorgungsbereich (einschließlich der strukturprägenden Angebotsmerkmale wie etwa das Warenangebot, prägenden Sortimenten und Betriebsgrößen, Stärken und Schwächen einschließlich Leerstand usw.);
- der Begründung, warum der Erhalt und die Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs bzw. der ergänzenden Sonderstandorte sinnvoll erscheint und in welcher Weise dies geschehen soll⁵³ (hierzu hält dieses Einzelhandelskonzept vielfältige Einzelaspekte standortbezogen vor);
- der Lage des Planvorhabens innerhalb des beabsichtigten zukünftigen Zentren- und Standortkonzepts dieses Einzelhandelskonzepts;
- den Zielen, die mit der Planung verfolgt werden und deren Bezug zu den o. g. Entwicklungszielen;

⁵³ So z. B. die Begründung zum Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGB-Novelle 2007) bezogen auf die neuen B-Pläne der Innenentwicklung nach § 9 Abs. 2a BauGB (vgl. BT-Drs. 16/2496: S. 11).

- den konkreten städtebaulichen Gründen, aus denen ein bestimmtes Einzelhandelsvorhaben am jeweiligen Standort hinsichtlich Verkaufsflächengröße und Sortimentsstruktur begrenzt werden soll bzw. aus denen Einzelhandelsvorhaben am jeweiligen Standort vollständig ausgeschlossen werden sollen.

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

Weitere Begründungen für die Steuerung des Einzelhandels ergeben sich – neben den Zielen und Leitsätzen dieses Einzelhandelskonzepts⁵⁴ – bereits aus §§ 1 Abs. 6 Nr. 4 und 2 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 3 BauNVO sowie den landes- und regionalplanerischen Vorgaben.

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

Wesentliches Instrument zur Feinsteuerung innerhalb der Bebauungspläne ist der Nutzungsausschluss gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO, wodurch einzelne in den §§ 2 und 4 bis 9 BauNVO genannte Nutzungsarten und Unterarten aus (besonderen) städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden können. Auf die allgemeinen Anforderungen an die Feinsteuerung in Bebauungsplänen sei verwiesen.⁵⁵ Die Definition einer aus der sozialen und ökonomischen Realität abgeleitete Nutzungsart in Alfeld (Leine) mit der Festlegung von konkreten Verkaufsflächengrößen, im Sinne eines sog. Alfelder Ladens, wurde nicht vorgenommen.

Die Alfelder Liste zentrenrelevanter sowie zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente sollte, damit sie deutlich erkennbarer Bestandteil der Planung wird, in den Festsetzungen des jeweiligen Bauleitplans aufgenommen werden.⁵⁶

Sofern Bebauungspläne Standorte innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs überplanen, so sollte in der Begründung zum Bebauungsplan dieser entsprechende zentrale Versorgungsbereich namentlich und ergänzend ggf. zeichnerisch bezeichnet werden; die

⁵⁴ Das Einzelhandelskonzept selbst stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar.

⁵⁵ Z. B. die Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes, vgl. hierzu u. a. Kuschnerus 2007: Rn. 509 ff., die Gewährleistung real existierender Betriebstypen, vgl. hierzu BVerwG Urteil vom 22.05.1987 - AZ 4 C 77.84 bzw. Kuschnerus 2007: Rn. 519 ff., oder die Vermeidung des sog. „Windhundprinzips“ in gebietsbezogenen Sondergebietsfestsetzungen, vgl. hierzu BVerwG Urteil vom 03.04.2008 – AZ 4 CN 3.07.

⁵⁶ Hierbei sollten die Sortimente mit den in der Sortimentsliste angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses (WZ 2008) sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

Planzeichnung selbst eignet sich aufgrund des begrenzten Planzeichenkatalogs nicht zur Kennzeichnung dieser besonderen Standortkategorie.

Empfohlene Musterfestsetzungen

a) Einzelhandelsbetriebe vorbereitende Bebauungsplanfestsetzungen zur Art der Nutzung

„Das Baugebiet **Name** wird festgesetzt als **Sondergebiet Zweckbestimmung nach BauNVO**⁵⁷. In diesem Sondergebiet ist zulässig ein Einzelhandelsbetrieb **Betriebstyp** (z.B. **Gartenfachmarkt, Baufachmarkt, Bekleidungsfachgeschäft, Lebensmitteldiscounter usw.**) mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von **xy** m² und dem Hauptsortiment **xy** (einfügen Benennung gemäß Alfelder Sortimentsliste).“

Ggf. Festsetzung zentrenrelevanter Randsortimente gemäß Ansiedlungsleitsatz IV:

„Für diesen Einzelhandelsbetrieb werden die maximal zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente (gemäß Alfelder Sortimentsliste) (**entweder**) auf insgesamt **xy** % der Gesamtverkaufsfläche (**oder**) maximal **xy** m² begrenzt, wobei einzelne Sortimentsgruppen wie folgt begrenzt werden:

- Sortiment oder Sortimentsgruppe **xy** (einfügen: Benennung gemäß Alfelder Sortimentsliste): maximal **xy** m² Verkaufsfläche (hier ist ein für den Einzelfall abgeleiteter Wert einzufügen),
- weitere Sortimente analog“

Sind innerhalb eines Plangebiets mehrere Einzelhandelsbetriebe geplant, deren Verkaufsflächen jeweils vorhabenbezogen begrenzt werden sollen, muss für jeden einzelnen Betrieb ein eigenes Sondergebiet entsprechend dem vorstehenden Festsetzungsvorschlag festgesetzt werden bzw. im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans i.S.d. § 12 BauGB⁵⁸ entsprechende Festsetzungen getroffen werden.

⁵⁷ Dieser Gebietstyp sollte ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO sein, da nur in einem solchen Baugebietstyp Einzelhandel über Verkaufsflächenobergrenzen präzise gesteuert werden kann (vgl. Kuschnerus 2007, Rn. 231 und 249 ff.). In allen anderen Baugebieten müssen die Festsetzungen einer Betriebstypendefinition entsprechen, was allerdings bislang nur für wenige Betriebstypen höchstrichterlich bestätigt ist. Für die Festsetzungen im Sondergebiet ist das sog. Windhundprinzip zu vermeiden (vgl. hierzu BVerwG Urteil vom 03.04.2008 – AZ 4 CN 3.07).

⁵⁸ Für Angebotsbebauungspläne ist die Anwendung von baugebietsbezogenen Verkaufsflächengrenzen aufgrund des sog. „Windhundrennens“ nicht geeignet (vgl. auch hierzu BVerwG Urteil vom 03.04.2008 – AZ 4 CN 3.07).

b) Einzelhandelsbetriebe mit bestimmten (Haupt-) Sortimenten ausschließende Bebauungsplanfestsetzungen⁵⁹

„Das Baugebiet **Name** wird festgesetzt als **Gebietstyp nach BauNVO**. In diesem Gebiet sind zulässig **Benennung der zulässigen Nutzungsarten, etwa bestimmte Gewerbebetriebe** [...]. In diesem Baugebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem (Haupt-)Sortiment entsprechend der nachstehenden Alfelder Sortimentsliste nicht zulässig. Nicht zulässig sind auch Einzelhandelsbetriebe, die mehrere, der in der Alfelder Liste angeführten zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente nebeneinander als (Haupt-) Sortimente anbieten⁶⁰(*in der Begründung ist auf die beabsichtigte Stärkung der Innenstadt sowie dessen Erhaltung und Weiterentwicklung i. S. d. des Einzelhandelskonzeptes einzugehen*) nicht zulässig.“

⁵⁹ Einzelhandelsbetriebe ausschließende Bebauungsplanfestsetzungen umfassen stets auch Kioske. Ihre Bedeutung ist hinsichtlich des städtebaulich-funktionalen Schutzes der zentralen Versorgungsbereiche allerdings eher marginal. Daher dürfte es im Einzelfall in Betracht kommen, einen Kiosk im Wege der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zuzulassen. Es empfiehlt sich, auf diese Möglichkeit im Rahmen der Begründung des Bebauungsplans einzugehen (vgl. Kuschnerus 2007: Rdn. 109 ff. und 460).

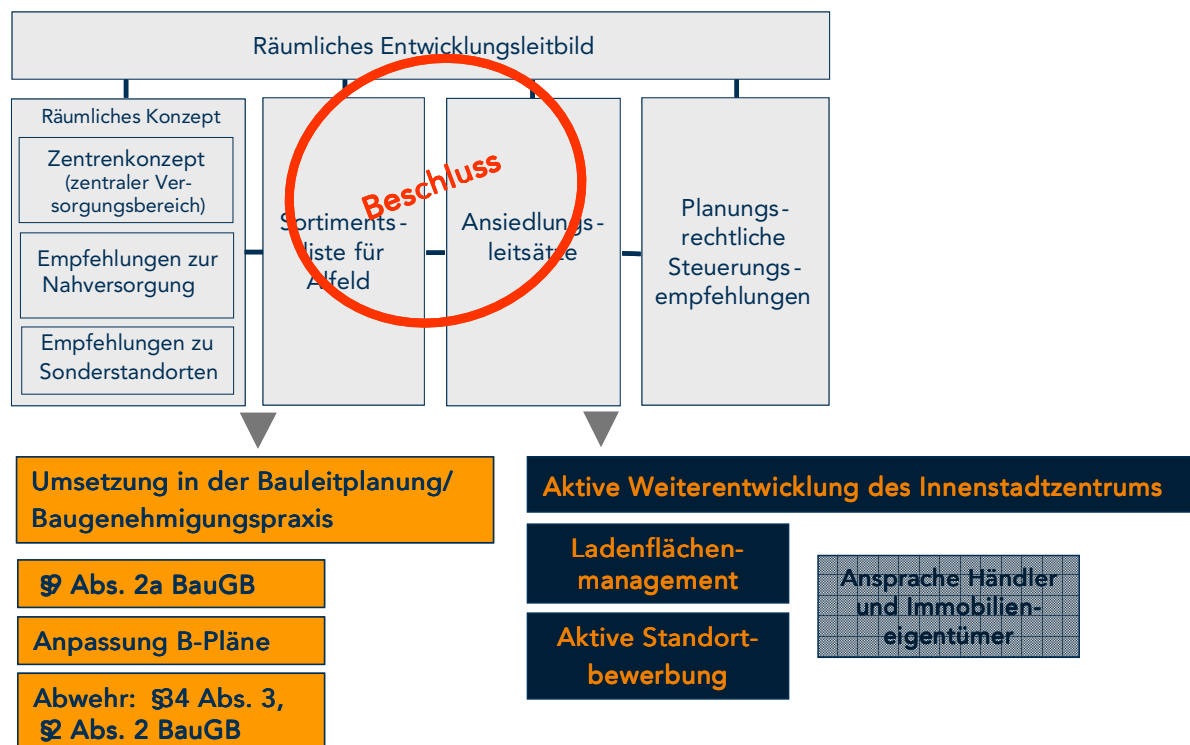
⁶⁰ In Form eines (Spezial-)Kauf- oder Warenhauses oder themenbezogene Kauf- oder Warenhäuser .

7 Schlusswort

Die Stadt Alfeld (Leine) verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur über eine gute Ausgangsbasis für eine Stärkung der vorhandenen Standorte, insbesondere der Innenstadt. Während der Erarbeitung des Einzelhandelskonzepts wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung und durch den parallel einberufenen Arbeitskreis – Entwicklungsleitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben abzuleiten.

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

Abbildung 45: Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik



Quelle: Eigene Darstellung.

Aufbauend auf den politischen Beschluss ist die praktische Umsetzung und Anwendung des Einzelhandelskonzepts zu empfehlen, um den Handelsstandort Alfeld (Leine), insbesondere die Innenstadt, nachhaltig zu stärken. In diesem Zusammenhang ist die Stadt

Alfeld (Leine) vor allem mit der bauleitplanerischen Umsetzung betraut, um die Gesamtentwicklung in Alfeld (Leine) gewinnbringend zu steuern. Des Weiteren obliegt es der Stadt, weitere stadtgestalterische Maßnahmen in die Wege zu leiten, z. B. die Verbesserung der Möblierung in der Innenstadt. Obschon das Einzelhandelskonzept somit zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten und bietet auch für weitere Akteure der Innenstadt (z. B. Einzelhändler und Immobilieneigentümer) zahlreiche Ansatzpunkte zur Attraktivierung des Einzelhandels in der Innenstadt. Es empfiehlt sich, aufbauend auf das Einzelhandelskonzept einen detaillierten Handlungs- und Maßnahmenplan für die Innenstadt zu erarbeiten und gemeinsam umzusetzen. In einen solchen Handlungs- und Maßnahmenplan sollten Maßnahmen zu den Handlungsfeldern Aufenthaltsqualität und Gestaltung, Sicherheit und Sauberkeit, Branchenmixsteuerung und Ladenflächenmanagement, Service und Qualifizierung sowie Standortvermarktung und Öffentlichkeitsarbeit erarbeitet und priorisiert werden. Bei der Umsetzung der Maßnahmen sind neben der Stadt Alfeld insbesondere die Einzelhändler und Immobilieneigentümer in ihrem Engagement gefordert.

Anhang

Einzelhandelsbestand in der Stadt Alfeld (Leine)

In den nachfolgenden Tabellen ist der im Rahmen der Bestandserhebung (Stand 06/2012) erfasste Einzelhandelsbestand⁶¹ der Stadt Alfeld (Leine) dargestellt.

Betriebsname	Adresse	Ortsteil
Gleis 2	Am Bahnhof 1	Alfeld (Leine)
Hansa Flex	Am Bahnhof 1 a	Alfeld (Leine)
Dänisches Bettenlager	Am Bahnhof 2	Alfeld (Leine)
Getränkequelle	Am Bahnhof 6	Alfeld (Leine)
Kiosk am Bahnhof	Am Bahnhof 6 a	Alfeld (Leine)
Grünes Warenhaus	Am Bahnhof 8	Alfeld (Leine)
Klinsberg Kiosk & Stehcafe	Am Klinsberg 17	Alfeld (Leine)
Schneiderei Rosina Rätscher-Minth	Antonianger 22 a	Alfeld (Leine)
F. D. Binnewies Floristik	Antonipl. 2	Alfeld (Leine)
FA-RO-ROLL	Auf der Hackelmasch 1	Alfeld (Leine)
Trödel - An- & Verkauf	Bahnhofstr. 17	Alfeld (Leine)
Möbel Rössig	Bahnhofstr. 19	Alfeld (Leine)
Matratzen Concord	Bahnhofstr. 4	Alfeld (Leine)
Meyers Copy Shop	Bismarckstr. 21	Alfeld (Leine)
Ofenbau Kappey	Bismarckstr. 27 a	Alfeld (Leine)
Marien Apotheke	Bismarckstr. 30	Alfeld (Leine)
Leuter	Bismarckstr. 6	Alfeld (Leine)
Expert Espelage	Brunnenweg 16 a	Alfeld (Leine)
Neue Apotheke	Brunnenweg 2	Alfeld (Leine)
Apotheke an der Leine	Brunnenweg 9	Alfeld (Leine)
Ottoshop	Brunnenweg 9	Alfeld (Leine)
Ströh Moden	Föhrster Str. 1	Alfeld (Leine)

⁶¹ ohne Leerstand.

Betriebsname	Adresse	Ortsteil
Schmidt Autoteile GmbH	Föhrster Str. 20	Alfeld (Leine)
Delfi Fliesen	Glogauer Str. 4	Alfeld (Leine)
Kaiser	Glogauer Str. 5	Alfeld (Leine)
Seeberger Industriebedarf	Glogauer Str. 8	Alfeld (Leine)
SHS GmbH	Göttinger Str. 3	Alfeld (Leine)
Crocodile Toys	Göttinger Str. 50	Alfeld (Leine)
HEM Tankstelle	Göttinger Str. 50	Alfeld (Leine)
Noacks Küchen-Stübchen	Göttinger Str. 56	Alfeld (Leine)
TAS Tankstelle	Hannoversche Str. 27	Alfeld (Leine)
Toom Baumarkt	Hannoversche Str. 45	Alfeld (Leine)
Lidl	Hannoversche Str. 46	Alfeld (Leine)
Landbäckerei Grube	Hannoversche Str. 46 a	Alfeld (Leine)
Rewe Getränkemarkt	Hannoversche Str. 46 a	Alfeld (Leine)
ATU	Hannoversche Str. 48	Alfeld (Leine)
Schlosser bock	Heinzestr. 7	Alfeld (Leine)
Biels Backhaus	Hildesheimer Str. 14	Alfeld (Leine)
Edeka	Hildesheimer Str. 14	Alfeld (Leine)
Ihre Pressewelt	Hildesheimer Str. 14	Alfeld (Leine)
Pauls Blumeneck	Hildesheimer Str. 14	Alfeld (Leine)
Star shop	Hildesheimer str. 21	Alfeld (Leine)
Ottleben	Hildesheimer Str. 67	Alfeld (Leine)
Tintenhaus Alfeld	Hildesheimer Str. 7	Alfeld (Leine)
Nord Apotheke	Hildesheimer Str. 80	Alfeld (Leine)
Floristik Studio Koch	Hildesheimer Str. 81	Alfeld (Leine)
Musikstube	Hinter der Schule 5	Alfeld (Leine)
Kite Valley	Holzer Str. 9	Alfeld (Leine)
Galabau Peter Schlegel	Im schwarzen Siek 2	Alfeld (Leine)
Play&Fun	Kaiser-Wilhelm-str. 7	Alfeld (Leine)
Schmuck-Fundgrube	Kurze Str. 1	Alfeld (Leine)
Stadt Apotheke	Kurze Str. 1	Alfeld (Leine)

Betriebsname	Adresse	Ortsteil
Zauberwurzel	Kurze Str. 11	Alfeld (Leine)
Sport Friedhoff	Kurze Str. 2	Alfeld (Leine)
Leder Schuppmann	Kurze Str. 4	Alfeld (Leine)
Foto Zeise	Kurze Str. 5	Alfeld (Leine)
Blumen Terwort	Kurze Str. 6	Alfeld (Leine)
Creativ-Keller	Kurze str. 7	Alfeld (Leine)
Cecil	Leinestr. 42	Alfeld (Leine)
Landfleischerei Hanke	Leinstr. 1	Alfeld (Leine)
Süßes Kaufhaus	Leinstr. 10	Alfeld (Leine)
Mäc-Geiz	Leinstr. 13 -14	Alfeld (Leine)
NKD	Leinstr. 13 -14	Alfeld (Leine)
Asia-Shop	Leinstr. 16	Alfeld (Leine)
Zoo-Pusch	Leinstr. 17	Alfeld (Leine)
Schloßpark No7 Floristik	Leinstr. 18	Alfeld (Leine)
C&A Kids	Leinstr. 19	Alfeld (Leine)
HC Parfümerie	Leinstr. 2	Alfeld (Leine)
vodafone	Leinstr. 2	Alfeld (Leine)
Wurst-Basar	Leinstr. 20	Alfeld (Leine)
Optik Glüsen	Leinstr. 21	Alfeld (Leine)
Diva Diva	Leinstr. 23	Alfeld (Leine)
MAG'S	Leinstr. 24	Alfeld (Leine)
Biel's Backhaus	Leinstr. 26	Alfeld (Leine)
pico bella	Leinstr. 28 a	Alfeld (Leine)
Bäckerei Thiesemann	Leinstr. 29	Alfeld (Leine)
Jeske Floristik	Leinstr. 29	Alfeld (Leine)
Rossbach	Leinstr. 30	Alfeld (Leine)
Rossmann	Leinstr. 33	Alfeld (Leine)
Die Hose	Leinstr. 35	Alfeld (Leine)
carolin vanity	Leinstr. 36	Alfeld (Leine)
M. Niemeyer Cigaretten	Leinstr. 36	Alfeld (Leine)

Betriebsname	Adresse	Ortsteil
Bonita	Leinstr. 37	Alfeld (Leine)
ernsting's family	Leinstr. 37	Alfeld (Leine)
Handyladen	Leinstr. 37	Alfeld (Leine)
Reformhaus Schirm	Leinstr. 38	Alfeld (Leine)
Intersport	Leinstr. 39	Alfeld (Leine)
Charles Vögele	Leinstr. 4	Alfeld (Leine)
Quick Schuhe	Leinstr. 43	Alfeld (Leine)
GINA Laura	Leinstr. 45	Alfeld (Leine)
Apollo Optik	Leinstr. 46	Alfeld (Leine)
Magnus	Leinstr. 7	Alfeld (Leine)
Bäckerei Siebrecht	Leinstr. 8	Alfeld (Leine)
Optik Brüderle	Leinstr. 9	Alfeld (Leine)
Hagebaumarkt	Limmerburg 7	Alfeld (Leine)
Zeb	Marktplatz 2	Alfeld (Leine)
Sievers	Marktplatz 5	Alfeld (Leine)
Bücherparadies	Marktstr. 11	Alfeld (Leine)
Witte	Marktstr. 5	Alfeld (Leine)
Mariella	Marktstr. 6	Alfeld (Leine)
Die Boutique	Marktstr. 7	Alfeld (Leine)
Magnus Textil-Markt	Marktstr. 9	Alfeld (Leine)
Hainke it	Mittelstr. 1	Alfeld (Leine)
Die Handarbeitsstube	Mittelstr. 2	Alfeld (Leine)
Aldi	Neue Wiese 13	Alfeld (Leine)
Schuh Centrum Linetal	Neue Wiese 2	Alfeld (Leine)
Hammer	Neue Wiese 20	Alfeld (Leine)
Bäckerei ruch	Neue Wiese 5	Alfeld (Leine)
Rewe	Neue Wiese 5	Alfeld (Leine)
Takko Fashion	Neue Wiese 6	Alfeld (Leine)
Bergamont Bicycles	Paulistr. 5	Alfeld (Leine)
Goldschmiede Bernd Schwetje	Paulistr. 7	Alfeld (Leine)

Betriebsname	Adresse	Ortsteil
Lifestyle	Perkstr. 3	Alfeld (Leine)
Shell select	Schillerstr. 16	Alfeld (Leine)
Biel's Backhaus	Sedanstr. 16	Alfeld (Leine)
Deichmann	Sedanstr. 16	Alfeld (Leine)
Dönerbox	Sedanstr. 16	Alfeld (Leine)
Kaufland	Sedanstr. 16	Alfeld (Leine)
Kiosk im Kaufland	Sedanstr. 16	Alfeld (Leine)
T€DI	Sedanstr. 16	Alfeld (Leine)
Kik	Sedanstr. 16 -17	Alfeld (Leine)
7 berge apotheke	Sedanstr. 18	Alfeld (Leine)
CoOptik	Sedanstr. 24	Alfeld (Leine)
Gemüsehändler	Sedanstr. 25	Alfeld (Leine)
Markus Leschke Goldschmiede	Sedanstr. 25	Alfeld (Leine)
Gerland Hörgeräte	Sedanstr. 26	Alfeld (Leine)
Pixfinity	Sedanstr. 27	Alfeld (Leine)
my moments	Sedanstr. 28	Alfeld (Leine)
Stoff-Idee	Sedanstr. 28	Alfeld (Leine)
Wiegand	Senator-Behrends-Str. 3	Alfeld (Leine)
Keramik Rech	Über der Kirche 1	Alfeld (Leine)
Buchhandlung Pallas	Über der Kirche 3	Alfeld (Leine)
Teppiche Gardinen Küster	Unter der Kirche 5	Alfeld (Leine)
Brandes & Diesing	Unter der Kirche 7	Alfeld (Leine)
Froschkönig	Walter-Gropius-Ring 13	Alfeld (Leine)
Heimstudio Stenzel	Walter-Gropius-Ring 2	Alfeld (Leine)
Fleischerei Liebetrau	Winde 2	Alfeld (Leine)
Tischlerei Stefan Schneider	Winde 5	Alfeld (Leine)
Blickpunkt	Ziegelmasch 1	Alfeld (Leine)
Baustoffhandel Scherper	Ziegelmasch 11	Alfeld (Leine)
Bestellannahme Ronneburger	Glenetalstr. 28	Brunkensen
HEM Tankstelle	An der Bundesstr. 19	Dehnsen

Betriebsname	Adresse	Ortsteil
Kiosk am alten Bahnhof	An der Bundesstr. 2	Dehnsen
Hof Stadler	Masch 7	Föhrste
Kluge Baumschulen	An der Kirche 1	Gerzen
Brot- und Feinbäckerei Hermes	Gerdagstr. 1	Gerzen
Honda Richie	Gerzer Schlag 13	Gerzen
Aldi	August-wegener-str. 13	Langenholzen
Der warnebäcker	Warnetalstr. 39	Langenholzen
Lindenblüte	Warnetalstr. 4	Langenholzen
Aral	Alte Heerstr. 4	Limmer
For Kids Company	Am Rothenberg 1	Limmer
Zooparadies Kempf	Borsigstr. 1	Limmer
DOC Computer	Borsigstr. 11	Limmer
Kelpe	Borsigstr. 3 c	Limmer
Körber Heizung & Sanitär	Borsigstr. 3 f	Limmer
Elektcha	Borsigstr. 6	Limmer
EP Mehner	Borsigstr. 7	Limmer
Merovci-Bau GmbH	Brunker Stieg 10	Limmer
Wolf	Brunker Stieg 2	Limmer
Dieter Schlegel	Liebigstr. 6	Limmer
Stückels Heimtiershop	Zeissstr. 8	Limmer
Raumausstatter Lohmann	Burganger 32	Wispenstein

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2012.

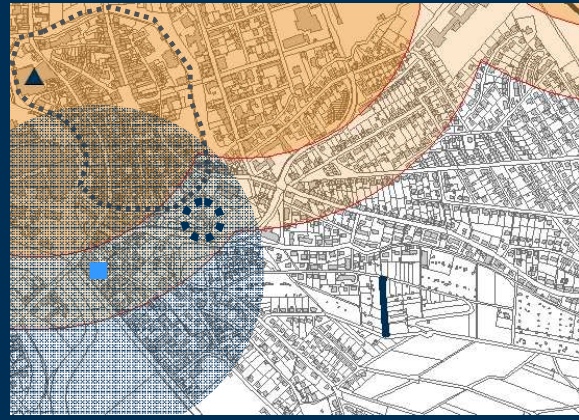
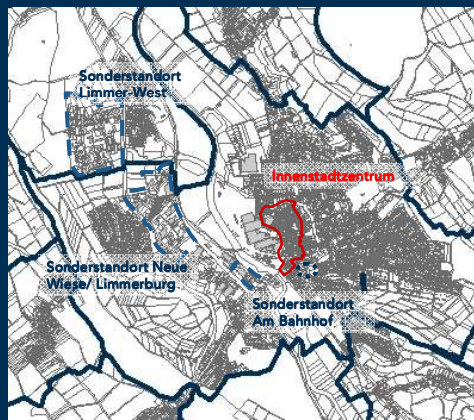
Steckbriefe Flächenbewertungen

Zusätzlich zu den innerhalb der Innenstadt liegenden potenziellen Entwicklungsflächen, die im Rahmen des Zentrenkonzepts bewertet wurden (s. Kapitel 6.1), wurde die Fläche „Alte Zellulose“ einer tiefergehenden Bewertung unterzogen. Die Bewertung basiert dabei auf der Anwendung der übergeordneten Entwicklungsziele sowie den konkreten Flächen-, Sortiments- und Ansiedlungsleitsätzen für die künftige Entwicklung des Einzelhandels in Alfeld (Leine). Untersucht wurde im Einzelnen:

- die Lage innerhalb der Siedlungsstruktur,
- die verkehrliche Anbindung,
- die Eignung des Standorts für verschiedene Einzelhandelsangebote,
- die Einbindung des Standorts in das Zentren- und Standortgefüge der Stadt und
- fachgutachterlich erkennbare Anforderungen an einzelhandelsbezogene Nutzungskonzepte.

Die Prüfung erfolgte primär aus der Sicht einer *einzelhandelsbasierten* Untersuchung; insofern können weitere, im Rahmen des erstellten Einzelhandelskonzeptes nicht tiefer gehend einbezogene Fachplanungen in eine vollständige Gesamtbewertung zusätzlich eingestellt werden.

Standort: Alte Zellulose



Makro- und mikroräumliche Lage

- Kernstadt Alfeld
- Walter-Gropius-Ring

Aktuelle Nutzung/ Nutzungsanfragen

- Geschäftsstelle der AOK, Freifläche

Städtebaulich-funktionale Aspekte

- Lage/ Umgebung: Süd-östlich der Innenstadt, topographisch abgesetzt. Direkte räumliche Umgebung überwiegend durch Wohnbebauung und Freiflächen geprägt.
- Verkehrliche Rahmenbedingungen: Die Erschließung erfolgt über den Walter-Gropius-Ring, topographisch abgesetzt
- Städtebauliche Integration in Wohnsiedlungsbereiche nur in nördlicher Richtung gegeben

Potentiale für Einzelhandelsnutzungen

Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche?

- Synergien für die Innenstadt fraglich
- Aktuell kein direkter räumlich- funktionaler Zusammenhang zum Hauptgeschäftsbereich

Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung?

- Geringfügige Verbesserung der flächendeckenden Nahversorgung im südlichen Siedlungsbereich
- Mantelbevölkerung im direkten räumlichen Umfeld eher gering
- Entwicklung in der Innenstadt zu präferieren
- Aktuelle Entwicklung Kaiserhof beachten

Stärkung sonstiger Standorte für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel?

- Kein Beitrag zur Herausbildung überörtlich ausstrahlender Standortbereiche

Fazit

- Aufgrund der Lage dieser Fläche, ohne städtebaulich-funktionalem Zusammenhang zur Innenstadt und auf Grund der aktuell in Rede stehenden Entwicklungen am Kaiserhof (Nachnutzung durch einen großflächigen Lebensmittelvollsortiments) wird eine Einzelhandelsentwicklung mit zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten als nicht zu empfehlen eingestuft.
- Allenfalls kleinflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel wäre entsprechend der Steuerungsziele des Einzelhandelskonzeptes denkbar, aus städtebaulicher Sicht jedoch nicht zu empfehlen.

Orientierungswerte für zentrenrelevante und zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente

Die Ansiedlungsleitsätze beinhalteten eine Ausnahmeregelung für zentrenrelevante und zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt, die als Randsortiment je nach geplantem Vorhaben und Betriebstyp marktüblich sinnvoll sein können. Zwar können alle zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente als Randsortiment zusammen betrachtet 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. 800 m² Verkaufsfläche einnehmen, im Einzelfall je nach Sortimentsbereich sollte dieser Wert allerdings darunter liegen.

Diese sortimentsgruppenspezifische Begrenzung begründet sich aus der unterschiedlichen Sensitivität der Sortimentsbereiche in dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (Beispiel: 800 m² Randsortiment GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör stünden im Bezug zum Bestand im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt von rd. 790 m² Verkaufsfläche in einem deutlichen Missverhältnis und würden eine Schädigung des Einzelhandels des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt sowie ein Hemmnis für dessen Fortentwicklung erwarten lassen). Insofern sollten die Bestände strukturprägender Einzelhandelsbetriebe innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt als Orientierungsgröße für die sortimentsbezogene Begrenzung herangezogen werden (vgl. folgende Tabelle). Ziel hierbei ist es, dass die zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente kein eigenständiges Gewicht gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und keinen eigenständigen Fachgeschäft- bzw. Fachmarktcharakter gewinnen können, um die genannten Entwicklungsziele des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt dauerhaft gewährleisten zu können.

Zur Beurteilung, in welcher Größenordnung zentrenrelevante und zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt noch als unproblematisch im Sinne der o. g. Zielsetzung und des landesplanerischen bzw. städtebaurechtlichen Beeinträchtigungsverbots gelten, werden nachfolgend Orientierungswerte aus den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt der Stadt Alfeld (Leine) begründet abgeleitet.

Die folgenden Orientierungswerte verdeutlichen, welche Verkaufsflächengrößen je Sortimentsgruppe in Alfeld (Leine) strukturprägend sind und wie viele dieser Betriebe es je Sortimentsgruppe im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt gibt. In der nachfolgenden Tabelle sind nur die Betriebe aufgeführt, die das entsprechende Sortiment im Hauptsortiment anbieten. Die Orientierungswerte sollten folgendermaßen angewendet werden:

- Als Orientierungswert dient sowohl der Durchschnittswert je Sortimentsgruppe als auch der Ladenlokalgrößenschwerpunkt.
- Beispiel: im Sortimentsbereich Schuhe/ Lederwaren sind im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zwei der vier Betriebe kleiner 150 m² Verkaufsfläche, aufgrund

der Fachmärkte ist die durchschnittliche Verkaufsfläche aber 210 m² → Die Randsortimentsverkaufsfläche sollte in diesem Fall rd. 150 m² nicht überschreiten.

- Es ist darauf zu achten, dass bei der Bezugnahme auf nachstehende Tabelle eine turnusmäßige Überprüfung der Daten notwendig ist, um stets die aktuelle Situation im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu Grunde zu legen.

Tabelle 24: Analyse strukturprägender Betriebe im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (nach Hauptsortiment)

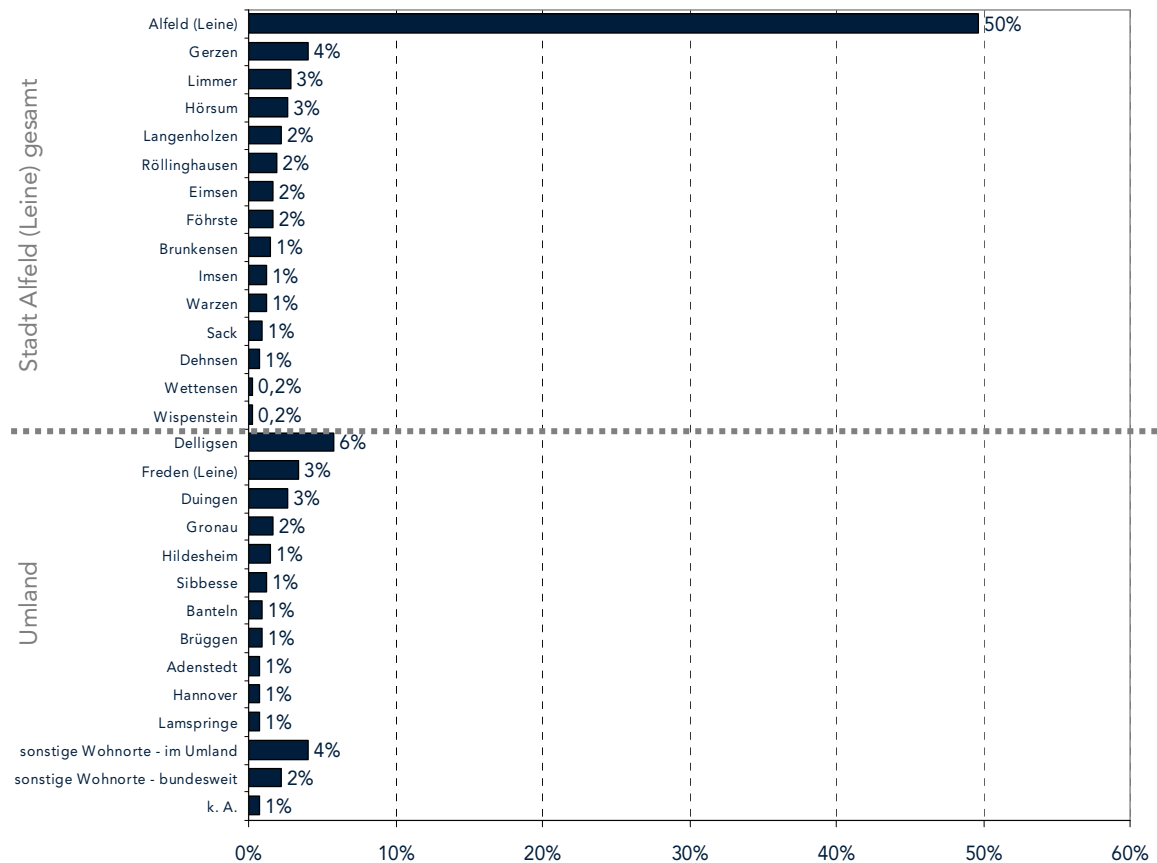
Hauptbranche Betrieb	Anzahl Betriebe	Ladenlokalgröße (in m ² VKF)						VKF Durchschnitt
		3 kleinste Betriebe			3 größte Betriebe			
Nahrungs- und Genussmittel	15	20	20	20	130	140	3.000	250
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	4	70	90			140	520	200
Blumen, zoologischer Bedarf	3	30				40	100	60
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	5	20	40		60	60	320	100
Bekleidung	17	30	40	60	420	690	2.640	320
Schuhe/ Lederwaren	4	60	120			300	370	210
Pflanzen/ Gartenbedarf	-							
Baumarktsortiment i.e.S.	1						20	20
GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör	4	30	40			200	300	140
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	7	10	30	40	100	110	130	70
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	3	100				180	270	180
Medizinische u. orthopädische Artikel/ Optik	7	30	60	70	90	100	110	70
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sichtschutz	1						160	160
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	2	220					380	300
Möbel	-							
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	-							
Neue Medien	6	20	20	30	50	90	750	160
Uhren/ Schmuck	4	10	20			30	40	20

Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 06/2012; zusätzlich im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ein Betrieb mit gemischtem Warensortiment als Hauptsortiment.

Ergebnisse der Passantenbefragung

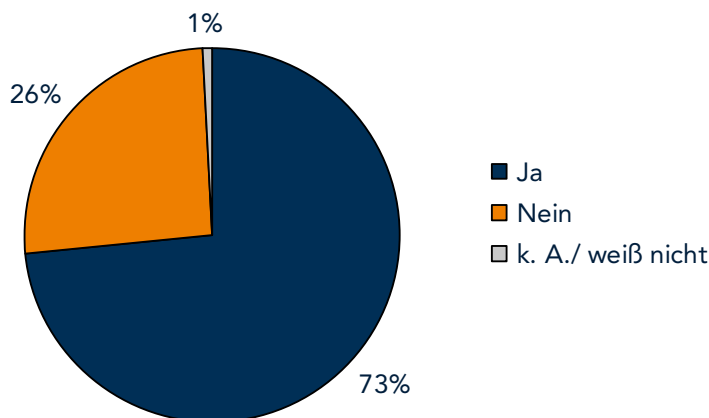
Die Passantenbefragung in der Innenstadt von Alfeld (Leine) wurde Anfang Juli 2012 von Stadt + Handel durchgeführt. Insgesamt wurden 415 Passanten befragt. Die Befragung fand anhand halbstandardisierter Fragebögen statt.

Abbildung 46: Wohnort der Passanten



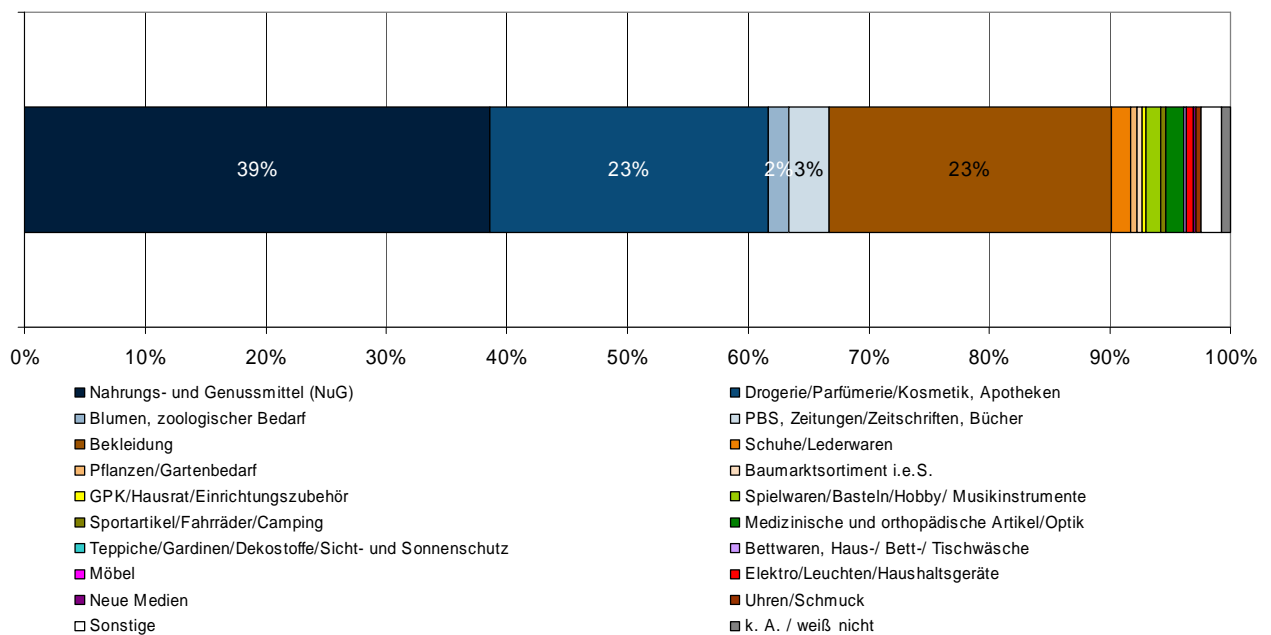
Quelle: Passantenbefragung Stadt + Handel 07/ 2012; n=415; Frage: „Aus welchem Ortsteil kommen Sie bzw. wenn Sie von außerhalb der Stadt Alfeld (Leine) kommen, wie heißt Ihr Wohnort bzw. wie ist die Postleitzahl ihres Wohnorts?“

Abbildung 47: Einkaufsabsicht - Innenstadt



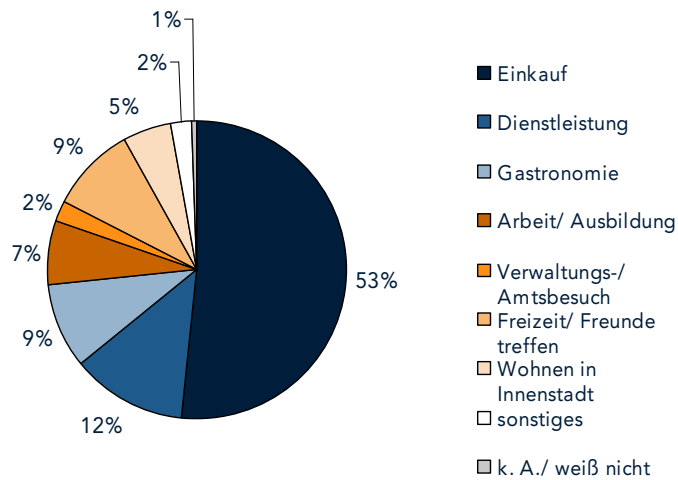
Quelle: Passantenbefragung Stadt + Handel 07/ 2012; n=415; Frage: „Haben Sie heute hier in der Innenstadt von Alfeld (Leine) eingekauft oder beabsichtigen Sie dies heute noch zu tun?“

Abbildung 48: Gekaufte Sortimente - Innenstadt



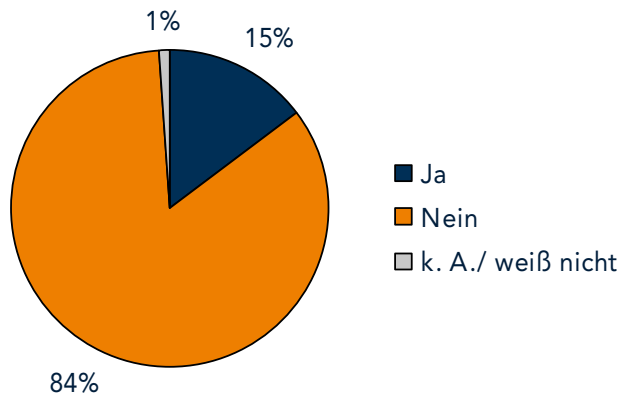
Quelle: Passantenbefragung Stadt + Handel 07/ 2012; n=518 (Befragte, die bereits eingekauft haben bzw. die Absicht haben einzukaufen); Mehrfachnennungen möglich; Frage: „Welche Sortimente haben Sie heute gekauft bzw. wollen Sie heute noch in der Innenstadt von Alfeld (Leine) kaufen?“ GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik; PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; k. A. = keine Angabe.

Abbildung 49: Besuchsgrund der Innenstadt



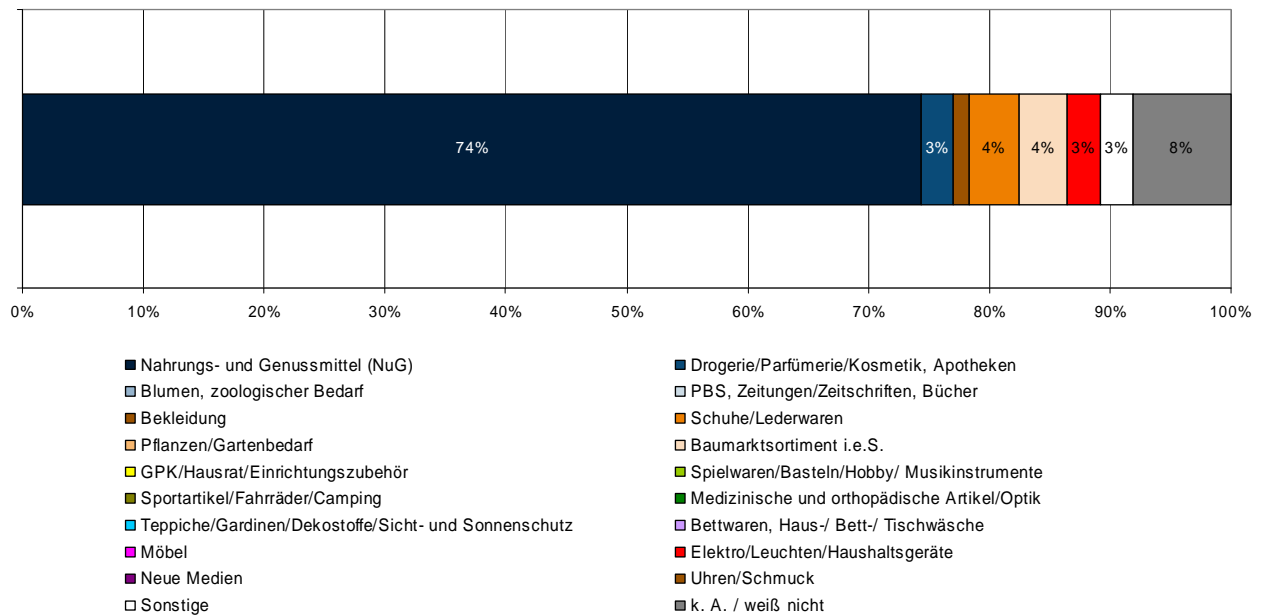
Quelle: Passantenbefragung Stadt + Handel 07/ 2012; n=587; Mehrfachnennungen möglich; Frage: „Weswegen sind Sie heute in die Innenstadt gekommen?“

Abbildung 50: Einkaufsabsicht – Neue Wiese



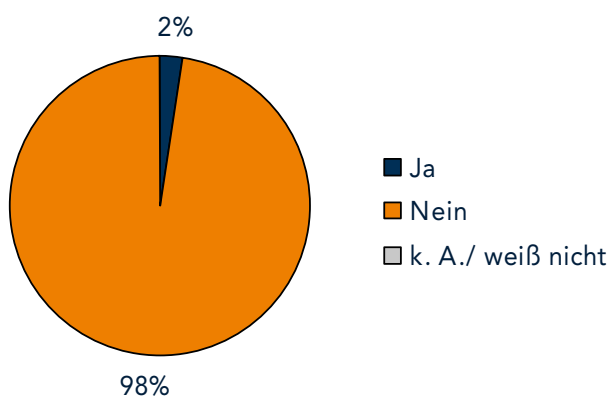
Quelle: Passantenbefragung Stadt + Handel 07/ 2012; n=415; Frage: „Haben Sie heute schon am Standort Neue Wiese eingekauft oder noch vor, dies zu tun?“

Abbildung 51: Gekaufte Sortimente – Neue Wiese (Befragung in der Innenstadt)



Quelle: Passantenbefragung Stadt + Handel 07/ 2012; n=74 (Befragte, die bereits am Standort Neue Wiese eingekauft haben bzw. die Absicht haben dort einzukaufen); Mehrfachnennungen möglich; Frage: „Welche Sortimente haben Sie heute am Standort Neue Wiese gekauft bzw. wollen Sie dort kaufen?“ GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik; PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; k. A. = keine Angabe.

Abbildung 52: Einkaufsabsicht – Limmer-West (Befragung in der Innenstadt)



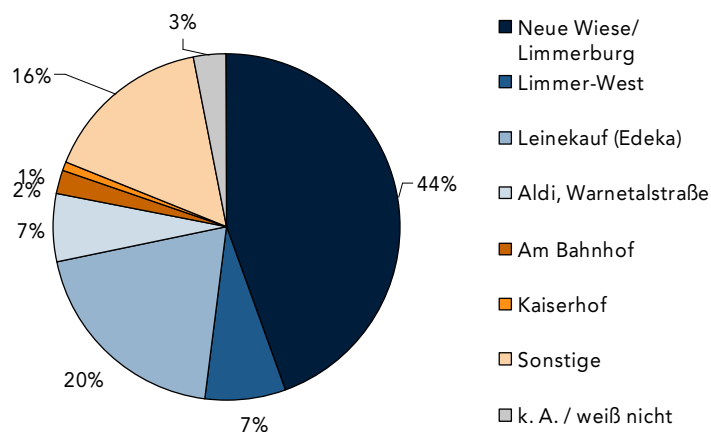
Quelle: Passantenbefragung Stadt + Handel 07/ 2012; n=415; Frage: „Haben Sie heute schon am Standort Limmer-West eingekauft oder noch vor, dies zu tun?“

Tabelle 25: Gekaufte Sortimente – Limmer-West (Befragung in der Innenstadt)

Warengruppe	Nennungen
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	(1)
Blumen, zoologischer Bedarf	4
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	2
Schuhe/Lederwaren	(1)
Baummarktsortiment i.e.S.	2
Sportartikel/Fahrräder/Camping	1
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	1
k.A / weiß nicht	3

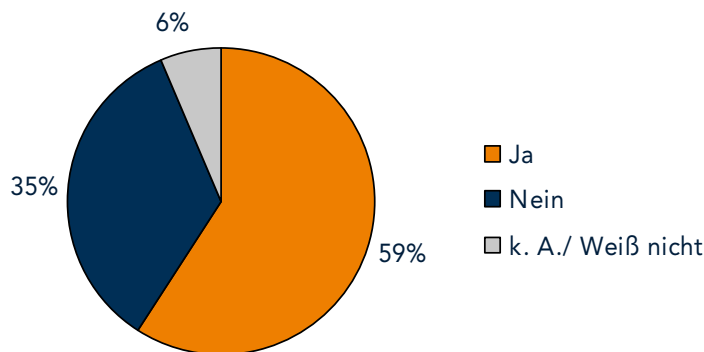
Quelle: Passantenbefragung Stadt + Handel 07/ 2012; n=15 (Befragte, die bereits am Standort Limmer-West eingekauft haben bzw. die Absicht haben dort einzukaufen); Mehrfachnennungen möglich; Frage: „Welche Sortimente haben Sie heute am Standort Limmer-West gekauft bzw. wollen Sie dort kaufen?“; PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; k. A. = keine Angabe.

Abbildung 53: Einkauf – Weitere Einkaufsorte (Befragung in der Innenstadt)



Quelle: Passantenbefragung Stadt + Handel 07/ 2012; n=137 (Befragte, die bereits an weiteren Einkaufsorten außerhalb der Innenstadt eingekauft haben bzw. die Absicht haben dort einzukaufen); Mehrfachnennungen möglich; Frage: „An welchen Einkaufsorten in Alfeld (Leine) haben Sie heute außerdem schon eingekauft oder noch vor, dies zu tun?“

Abbildung 54: Vermisste Artikel/ Angebote – Innenstadt



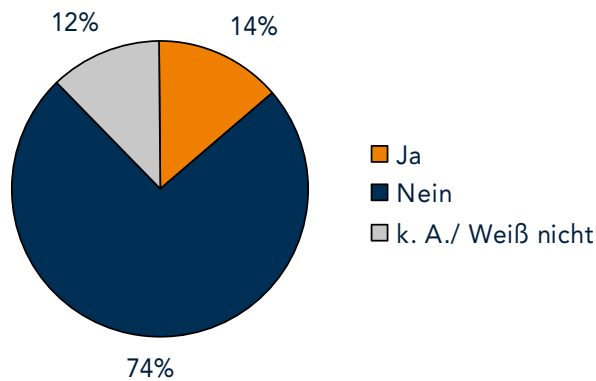
Quelle: Passantenbefragung Stadt + Handel 07/ 2012; n=415; Frage: „Gibt es Artikel oder Angebote, die Sie beim Einkauf in der Innenstadt von Alfeld (Leine) vermissen?“

Tabelle 26: Vermisste Artikel/ Angebote – Innenstadt

Warengruppe	Nennungen	Anteil
Bekleidung	117	27%
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	76	18%
GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör	45	11%
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	25	6%
Schuhe/ Lederwaren	24	6%
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	24	6%
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	22	5%
allgemein: Leerstände/ Innenstadt wiederbeleben	17	4%
Gastronomie	16	4%
höherwertige Angebote und Sortimente	7	2%
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	3	1%
sonstige Sortimente	31	7%
k. A./ Weiß nicht	19	4%

Quelle: Passantenbefragung Stadt + Handel 07/ 2012; n=426 (Befragte, die etwas in der Innenstadt vermissen); Mehrfachnennungen möglich; Frage: „Gibt es Artikel oder Angebote, die Sie beim Einkauf in der Innenstadt von Alfeld (Leine) vermissen? Wenn ja, welche?“; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik; PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; k. A. = keine Angabe.

Abbildung 55: Vermisste Artikel/ Angebote – Alfeld (Leine) insgesamt



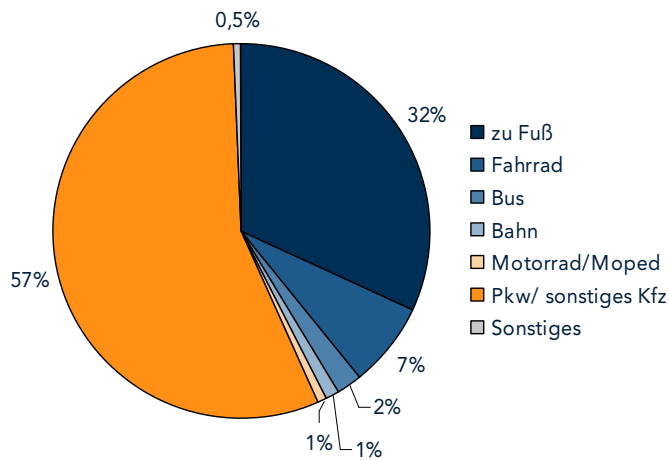
Quelle: Passantenbefragung Stadt + Handel 07/ 2012; n=415; Frage: „Gibt es Artikel oder Angebote, die Sie beim Einkauf in Alfeld (Leine) insgesamt vermissen?“

Tabelle 27: Vermisste Artikel/ Angebote – Alfeld (Leine) insgesamt

Warengruppe	Nennungen	Anteil
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	15	14%
Bekleidung	13	12%
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	12	11%
konkrete Geschäftsnennungen	11	10%
Dienstleistungen	5	5%
Gastronomie	5	5%
spezielle Sortimentsangebote	5	5%
Möbel	4	4%
allgemein: Leerstände/ Innenstadt wiederbeleben	3	3%
Sonstiges	18	17%
k. A./ Weiß nicht	17	16%

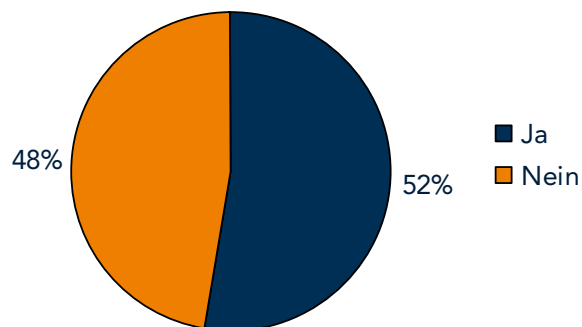
Quelle: Passantenbefragung Stadt + Handel 07/ 2012; n=97 (Befragte, die etwas in Alfeld (Leine) insgesamt vermissen); Mehrfachnennungen möglich; Frage: „Gibt es Artikel oder Angebote, die Sie beim Einkauf in Alfeld (Leine) insgesamt vermissen? Wenn ja, welche?“

Abbildung 56: Verkehrsmittelwahl – Besucher Innenstadt



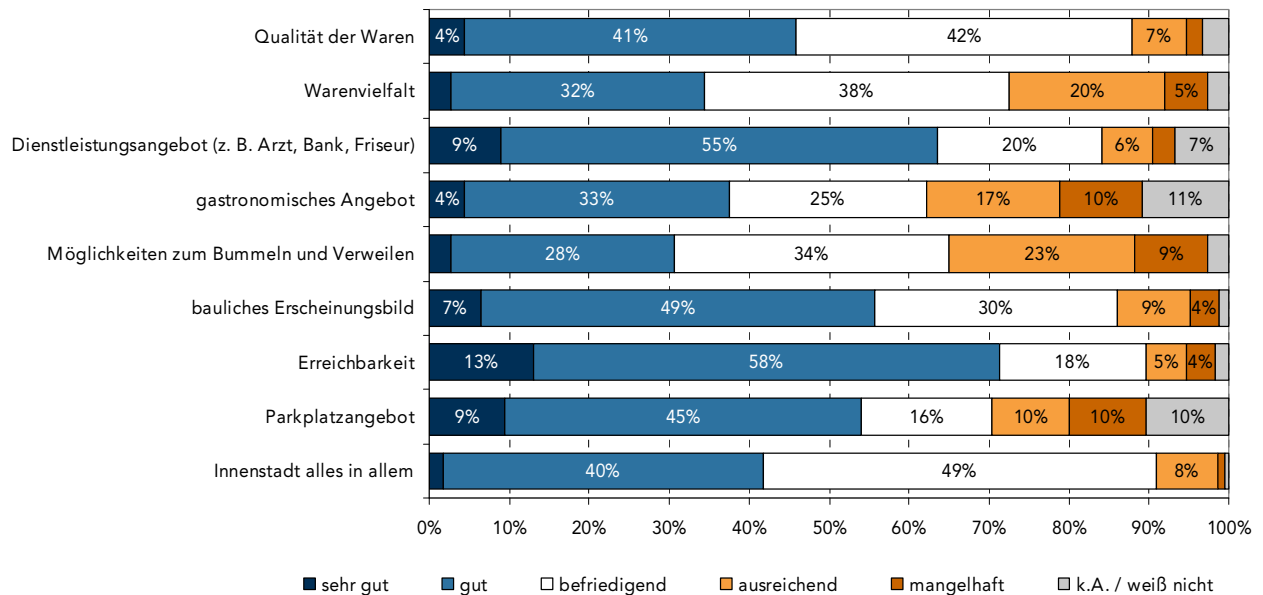
Quelle: Passantenbefragung Stadt + Handel 07/ 2012; n=415; Frage: „Mit welchem Verkehrsmittel sind Sie heute in die Innenstadt von Alfeld (Leine) gekommen?“

Abbildung 57: Einkauf Wochenmarkt - Samstag



Quelle: Passantenbefragung Stadt + Handel 07/ 2012; n=112 (Befragte am Samstag, 07.07.2012); Frage: „Haben Sie heute schon auf dem Wochenmarkt eingekauft oder noch vor, dies zu tun?“

Abbildung 58: Bewertung der Innenstadt



Quelle: Passantenbefragung Stadt + Handel 07/ 2012; n=415; Frage: „Ich nenne Ihnen jetzt einige Aspekte zur Innenstadt von Alfeld (Leine) und würde gerne wissen, welche Schulnote von 1 bis 5 Sie hierfür vergeben würden.“

Tabelle 28: Handlungsbedarf in Einzelhandelssicht in Alfeld (Leine)

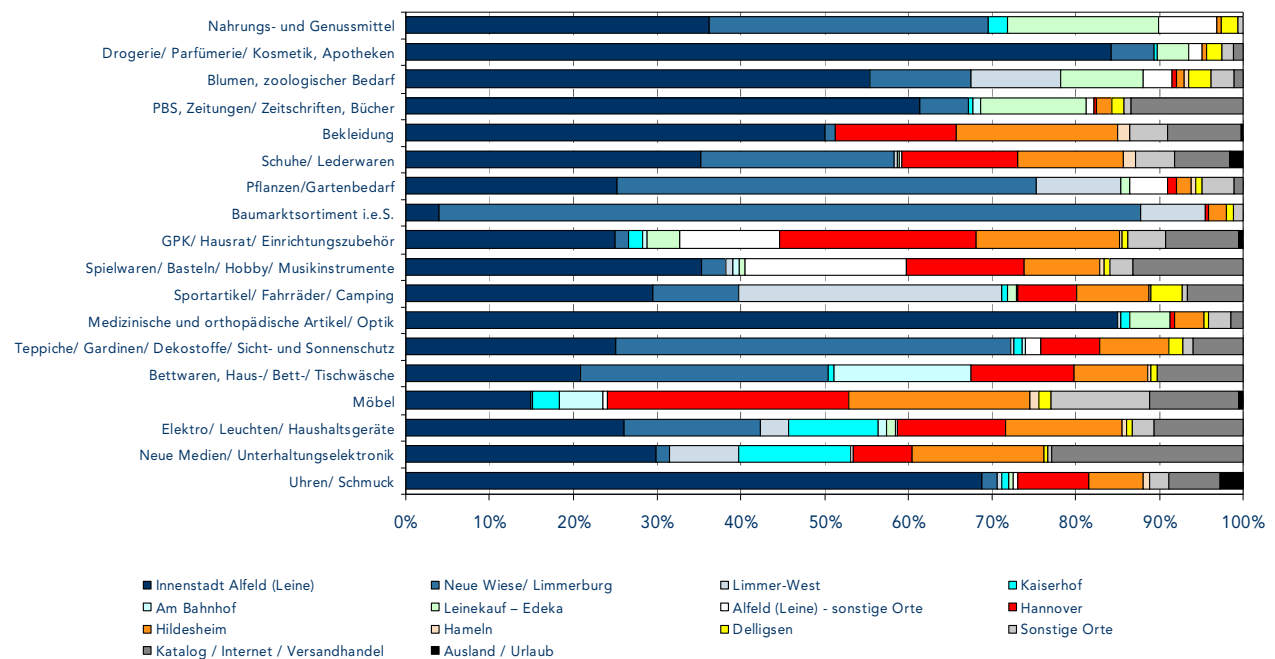
Themenfeld	Nennungen	Anteil
Leerstände und Wiederbelebung	83	27%
attraktive Gestaltung und Sauberkeit	50	16%
Angebotsvielfalt und Sortimentserweiterungen	50	16%
Veranstaltungen und Kultur	21	7%
mehr Gastronomie	21	7%
Qualität von Waren und Geschäften steigern	16	5%
kostenloses Parken und Parkangebot	14	5%
Öffnungszeiten angleichen und ausweiten	12	4%
Stadtmarketing, Zusammenarbeit Einzelhandel und Stadtverwaltung	13	4%
Angebote für jedes Alter	9	3%
Sonstige Themen	20	6%

Quelle: Passantenbefragung Stadt + Handel 07/ 2012; n=309 (Befragte, die Handlungsbedarf nennen); Mehrfachnennungen möglich; Frage: „Stellen Sie sich bitte kurz vor, Sie wären für einen Tag Bürgermeister der Stadt Alfeld (Leine)! Welche drei Themenfelder würden Sie aus Einzelhandelssicht als Erstes anpacken?“

Ergebnisse der Haushaltsbefragung

Im Rahmen einer telefonischen Haushaltsbefragung im Auftrag der Stadt Alfeld (Leine)⁶² im Juni 2012 wurden in Alfeld (Leine) 200 Haushalte und in dem Umlandkommunen 600 Haushalte befragt. Zu den Umlandkommunen gehören Bad Gandersheim, Delligsen, SG Duingen, SG Eschershausen-Stadt Oldendorf, SG Freden (Leine), SG Gronau (Leine), SG Lamspringe und SG Sibbesse.

Abbildung 59: Einkaufsorientierung der Alfelder

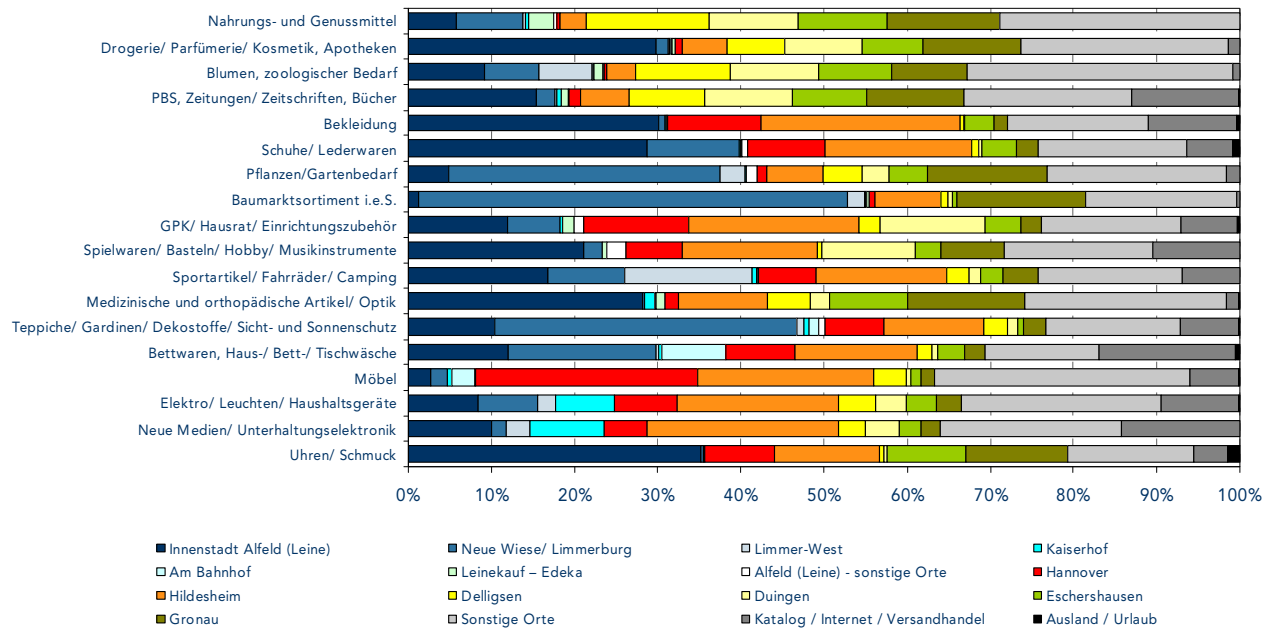


Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung i. A. Stadt + Handel 06/ 2012; Frage: „Für zukünftige Planungen interessiert uns, wo Sie verschiedene Einkaufsartikel überwiegend besorgen. Ich zähle jetzt einige Warengruppen auf und Sie sagen bitte, wo Sie diese überwiegend kaufen. Nennen Sie bitte innerhalb der Stadt Alfeld (Leine) die genaue Ortsbezeichnung, wo Sie diese Warengruppe überwiegend kaufen!“; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik; PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren.

Abbildung 60: Einkaufsorientierung der Umlandkommunen

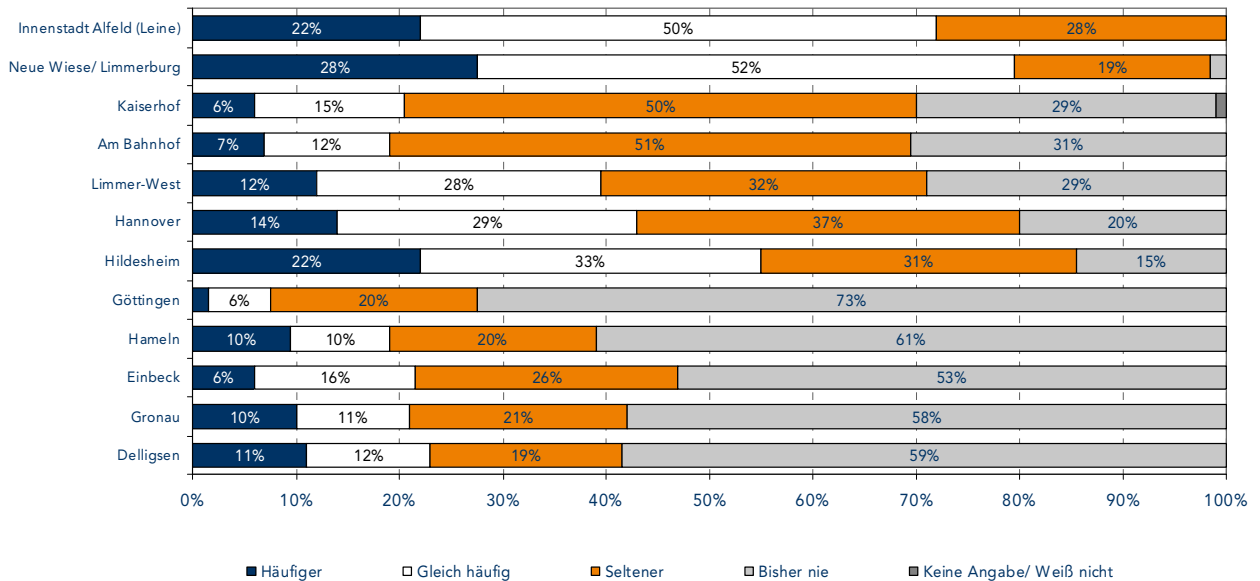
⁶² Befragung durch ein spezialisiertes Meinungsforschungsinstitut.

Abbildung 60: Einkaufsorientierung der Umlandkommunen



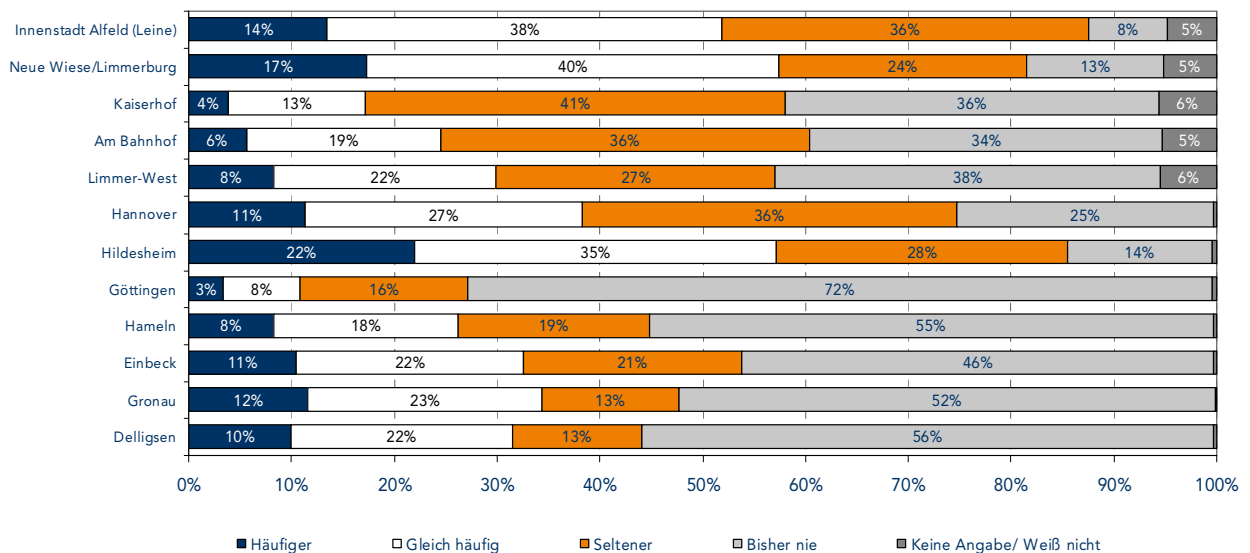
Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung i. A. Stadt + Handel 06/ 2012; Frage: „Für zukünftige Planungen interessiert uns, wo Sie verschiedene Einkaufsartikel überwiegend besorgen. Ich zähle jetzt einige Warengruppen auf und Sie sagen bitte, wo Sie diese überwiegend kaufen. Nennen Sie bitte innerhalb der Stadt Alfeld (Leine) die genaue Ortsbezeichnung, wo Sie diese Warengruppe überwiegend kaufen!"; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik; PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren.

Abbildung 61: Veränderung der Einkaufshäufigkeit in den letzten 3 Jahren – Befragte aus Alfeld (Leine)



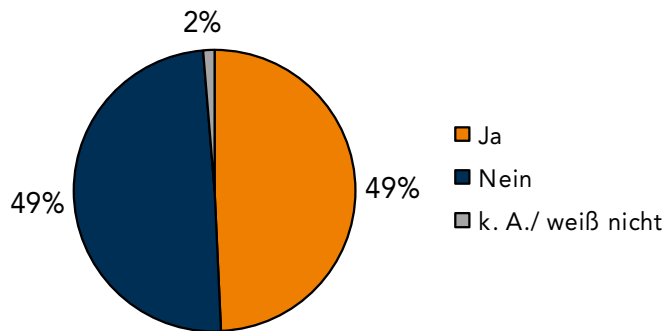
Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung i. A. Stadt + Handel 06/ 2012; Frage: „Ich nenne Ihnen jetzt einige Einkaufsorte: Kaufen Sie im Vergleich zu den letzten drei Jahren heute jeweils häufiger, gleich häufig oder seltener an den folgenden Standorten ein?“

Abbildung 62: Veränderung der Einkaufshäufigkeit in den letzten 3 Jahren – Befragte aus den Umlandkommunen



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung i. A. Stadt + Handel 06/ 2012; Frage: „Ich nenne Ihnen jetzt einige Einkaufsorte: Kaufen Sie im Vergleich zu den letzten drei Jahren heute jeweils häufiger, gleich häufig oder seltener an den folgenden Standorten ein?“

Abbildung 63: Vermisste Artikel/ Angebot in Alfeld (Leine) – Befragte aus Alfeld (Leine)



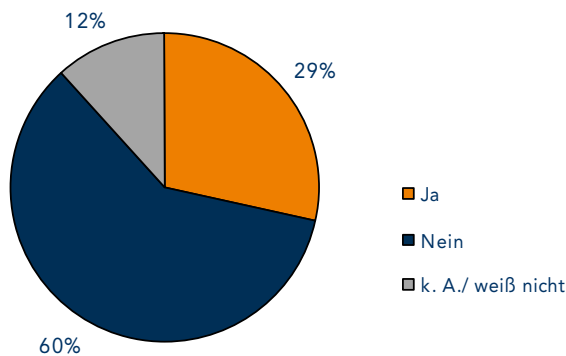
Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung i. A. Stadt + Handel 06/ 2012; Frage: „Gibt es Artikel oder Angebote, die Sie beim Einkauf in der Stadt Alfeld (Leine) vermissen?“

Tabelle 29: Vermisste Artikel/ Angebote in Alfeld (Leine) – Befragte aus Alfeld (Leine)

Warengruppe	Nennungen	Anteil
Bekleidung	33	21%
Glas/ Porzellan/ Keramik, Hausrat und Einrichtungsgegenstände	24	15%
Nahrungs- und Genussmittel	11	7%
Qualitativ hochwertige Waren (allgemein)	11	7%
Kaufhaus/ Warenhaus	10	6%
Schuhe, Lederwaren	9	6%
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	9	6%
Neue Medien, Unterhaltungselektronik, Bild-/Tonträger, PC, Kommunikation, Foto	9	6%
Drogerie, Parfümerie, Kosmetik, Apotheke	7	5%
Spielwaren, Basteln, Musikinstrumente	6	4%
Elektrohaushaltsgeräte, Leuchten	6	4%
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	3	2%
Möbel	3	2%
Sonstiges	14	8%

Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung i. A. Stadt + Handel 06/ 2012; n=155 (Befragte aus Alfeld (Leine), die etwas vermissen); Mehrfachnennungen möglich; Frage: „Welche Artikel oder Angebote vermissen Sie?“

Abbildung 64: Vermisste Artikel/ Angebote in Alfeld (Leine) – Befragte aus den Umlandkommunen



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung i. A. Stadt + Handel 06/ 2012; Frage: „Gibt es Artikel oder Angebote, die Sie beim Einkauf in der Stadt Alfeld (Leine) vermissen?“

Tabelle 30: Vermisste Artikel/ Angebote in Alfeld (Leine) – Befragte aus den Umlandkommunen

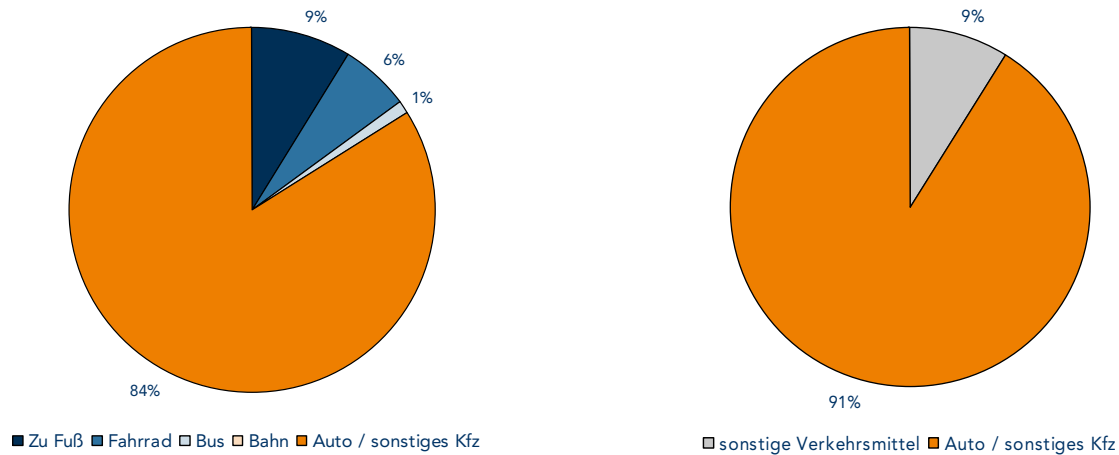
Warengruppe	Nennungen	Anteil
Bekleidung	68	24%
Glas/ Porzellan/ Keramik, Hausrat und Einrichtungsgegenstände	39	14%
Schuhe, Lederwaren	24	8%
Drogerie, Parfümerie, Kosmetik, Apotheke	23	8%
Qualitativ hochwertige Waren (allgemein)	19	7%
Nahrungs- und Genussmittel	17	6%
Kaufhaus/ Warenhaus	15	5%
Spielwaren, Basteln, Musikinstrumente	12	4%
Neue Medien, Unterhaltungselektronik, Bild-/ Tonträger, PC, Kommunikation, Foto	10	4%
Uhren/ Schmuck	8	3%
Tchibo	8	3%
Möbel	7	2%
Fachgeschäfte	7	2%
Elektrohaushaltsgeräte, Leuchten	5	2%
Sonstiges	21	7%

Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung i. A. Stadt + Handel 06/ 2012; n=283 (Befragte aus den Umlandkommunen, die etwas vermissen); Mehrfachnennungen möglich; Frage: „Welche Artikel oder Angebote vermissen Sie?“

Abbildung 65: Verkehrsmittelwahl beim Einkauf von Lebensmitteln und Drogeriewaren

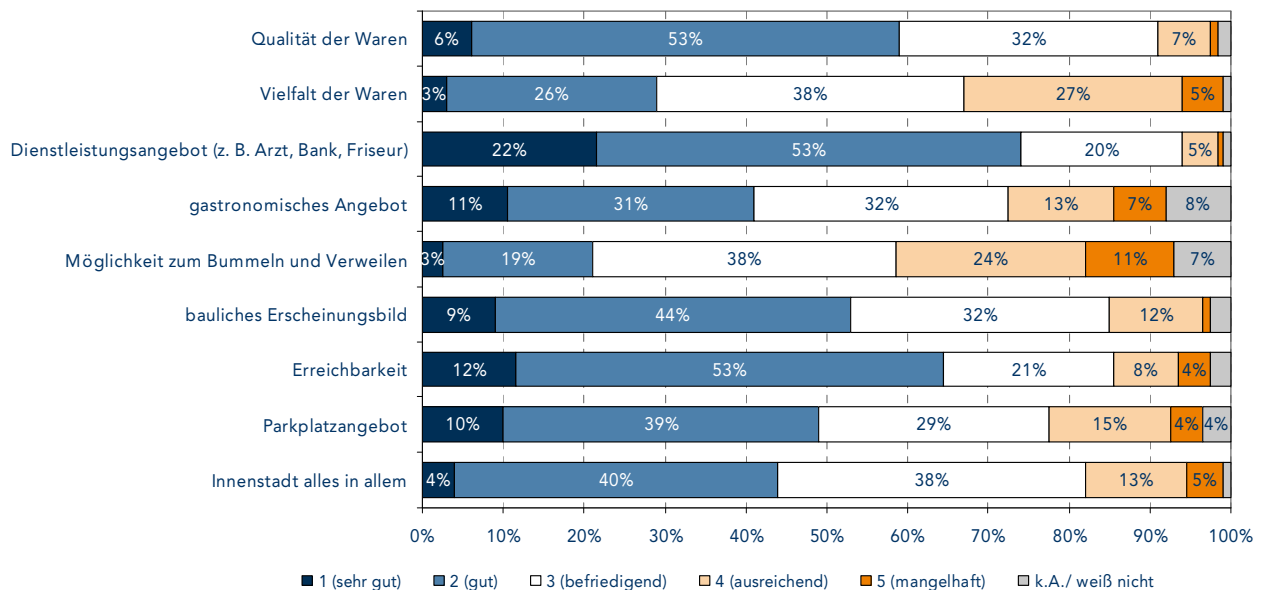
Befragte aus Alfeld (Leine)

Befragte aus Umlandkommunen



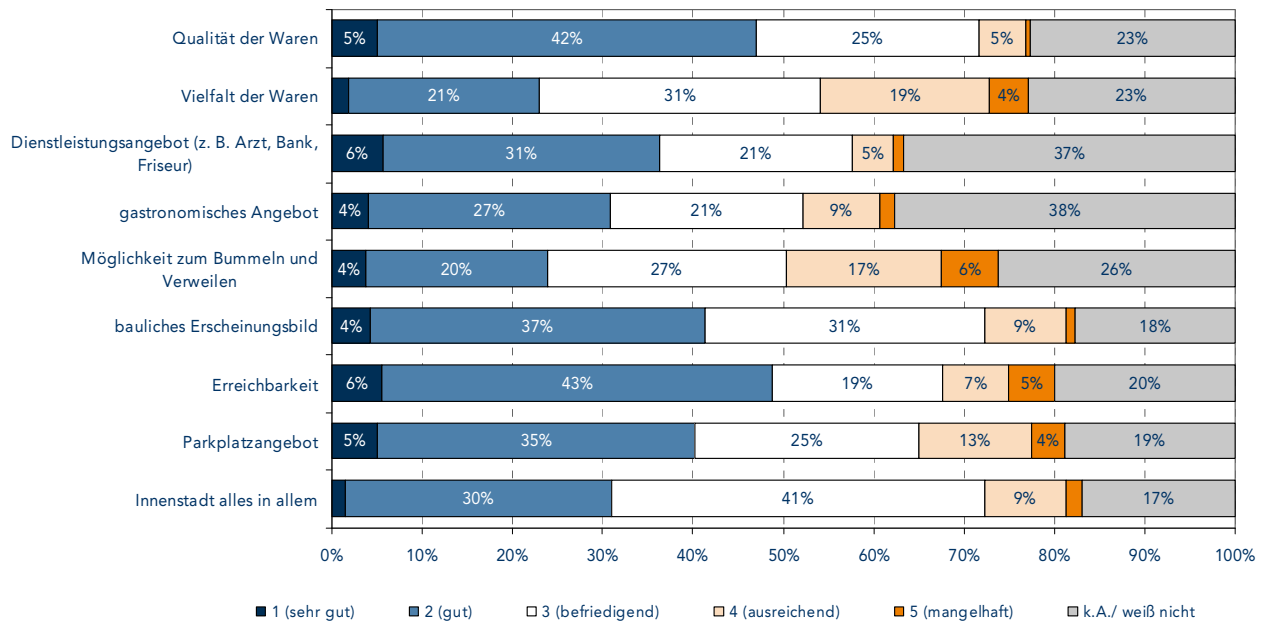
Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung Stadt + Handel 06/ 2012; Frage: „Welches Verkehrsmittel nutzen Sie in der Regel für den Einkauf von Lebensmitteln und Drogeriewaren?“

Abbildung 66: Bewertung der Innenstadt – Befragte aus Alfeld (Leine)



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung i. A. Stadt + Handel 06/ 2012; Frage: „Ich nenne Ihnen jetzt einige Aspekte zur Innenstadt von Alfeld (Leine) und würde gerne wissen, welche Schulnote von 1 bis 5 Sie hierfür vergeben würden.“

Abbildung 67: Bewertung der Innenstadt – Befragte aus den Umlandkommunen



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung i. A. Stadt + Handel 06/ 2012; Frage: „Ich nenne Ihnen jetzt einige Aspekte zur Innenstadt von Alfeld (Leine) und würde gerne wissen, welche Schulnote von 1 bis 5 Sie hierfür vergeben würden.“

Tabelle 31: Handlungsbedarf in Einzelhandelssicht in Alfeld (Leine) – Befragte aus Alfeld (Leine)

Themenfeld	Nennungen	Anteil
Mehr Geschäfte in der Innenstadt ansiedeln bzw. Ladenleerstände beheben	53	39%
Größere Warenvielfalt (Fachgeschäfte)	31	23%
Öffnungszeiten (länger, einheitlich)	18	13%
Parkplätze (mehrere, größere, kostenlos)	10	7%
Mehr/ bessere Gastronomie	9	7%
Weniger Groß- und Billigmärkte	7	5%
Mehr Geschäfte mit höherwertigen Waren	4	3%
Ladenmiete senken/ bessere Bedingungen für Einzelhändler	2	1%
Sonstiges	2	1%

Quelle: Haushaltsbefragung Stadt + Handel 07/ 2012; n=136 (Befragte aus Alfeld (Leine), die Handlungsbedarf nennen); Mehrfachnennungen möglich; Frage: „Stellen Sie sich bitte kurz vor, Sie wären für einen Tag Bürgermeister der Stadt Alfeld (Leine)! Welche drei Themenfelder würden Sie aus Einzelhandelssicht als Erstes anpacken?“

Tabelle 32: Handlungsbedarf in Einzelhandelssicht in Alfeld (Leine) – Befragte aus den Umlandkommunen

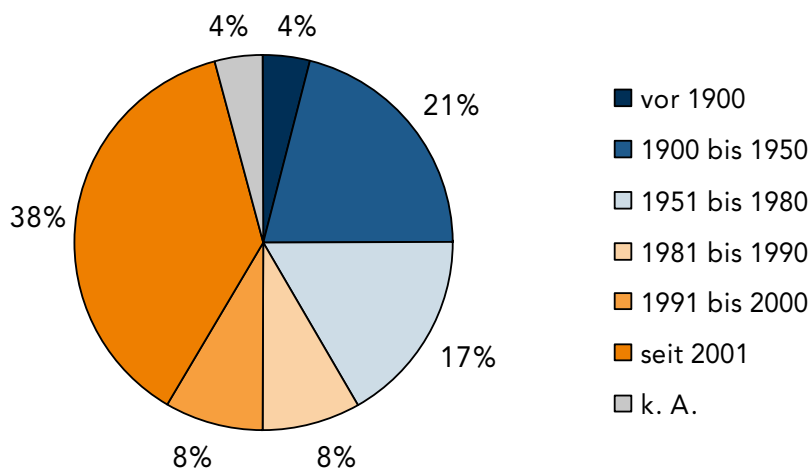
Themenfeld	Nennungen	Anteil
Mehr Geschäfte in der Innenstadt ansiedeln bzw. Ladenleerstände beheben	90	35%
Größere Warenvelfalt (Fachgeschäfte)	74	28%
Öffnungszeiten (länger, einheitlich)	32	12%
Parkplätze (mehrere, größere, kostenlos)	26	10%
Mehr/ bessere Gastronomie	10	4%
Mehr Geschäfte mit höherwertigen Waren	9	3%
Weniger Groß- und Billigmärkte	8	3%
Ladenmiete senken/ bessere Bedingungen für Einzelhändler	5	2%
Sonstiges	6	2%

Quelle: Haushaltsbefragung Stadt + Handel 07/ 2012; n=260 (Befragte aus den Umlandkommunen, die Handlungsbedarf nennen); Mehrfachnennungen möglich; Frage: „Stellen Sie sich bitte kurz vor, Sie wären für einen Tag Bürgermeister der Stadt Alfeld (Leine)! Welche drei Themenfelder würden Sie aus Einzelhandelssicht als Erstes anpacken?“

Ergebnisse der Einzelhändlerbefragung

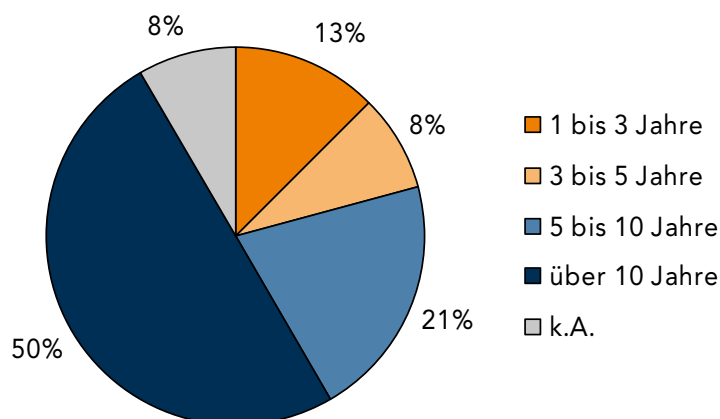
Die Einzelhändlerbefragung wurde im Juni/Juli 2012 von Stadt + Handel durchgeführt. Die standardisierten Fragebögen wurden flächendeckend in der Stadt Alfeld verteilt. Insgesamt kamen jedoch nur 24 Fragebögen zurück. Aufgrund des geringen Stichprobenumfangs sind die Daten der Händlerbefragung nur eingeschränkt auswertbar.

Abbildung 68: Angaben zum Betrieb - Gründungsjahr



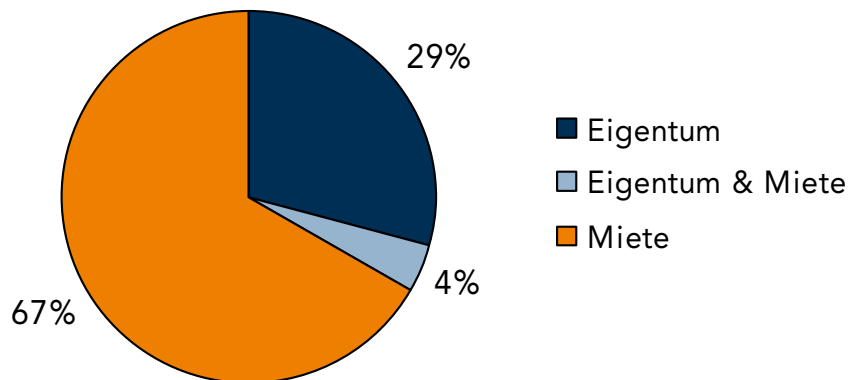
Quelle: Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 06-07/ 2012; n=24.

Abbildung 69: Angaben zum Betrieb – Verbleib am aktuellen Standort



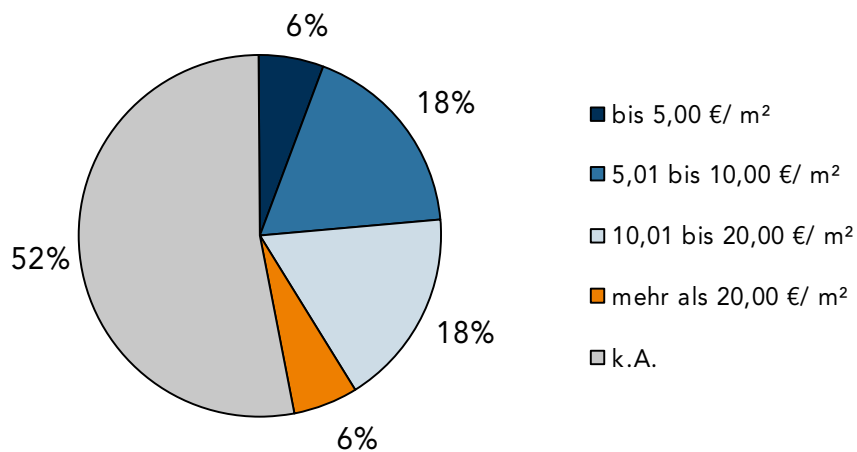
Quelle: Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 06-07/ 2012; n=24.

Abbildung 70: Angaben zum Betrieb – Eigentum/ Miete



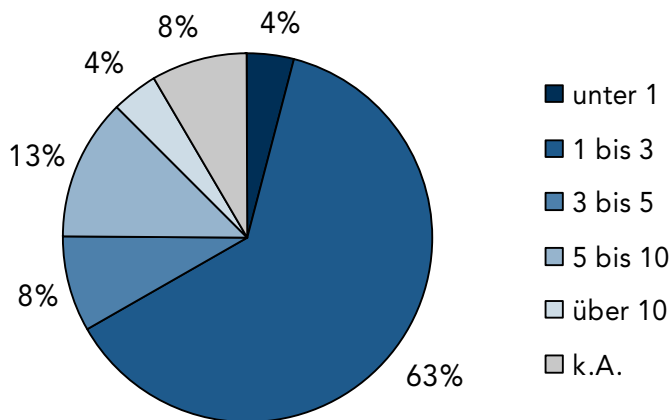
Quelle: Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 06-07/ 2012; n=24.

Abbildung 71: Angaben zum Betrieb - Miethöhe



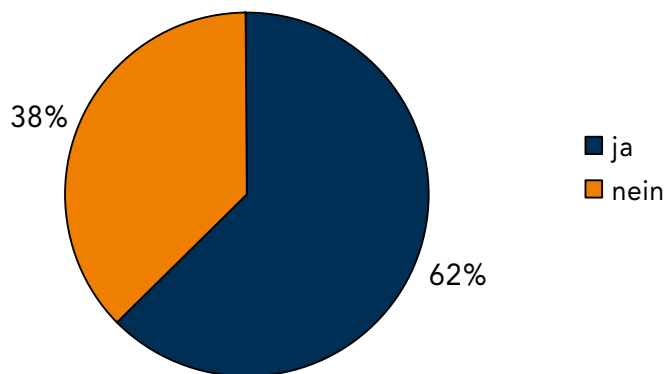
Quelle: Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 06-07/ 2012; n=17 (Befragte, die Miete zahlen).

Abbildung 72: Angaben zum Betrieb – Anzahl der Vollzeitbeschäftigten



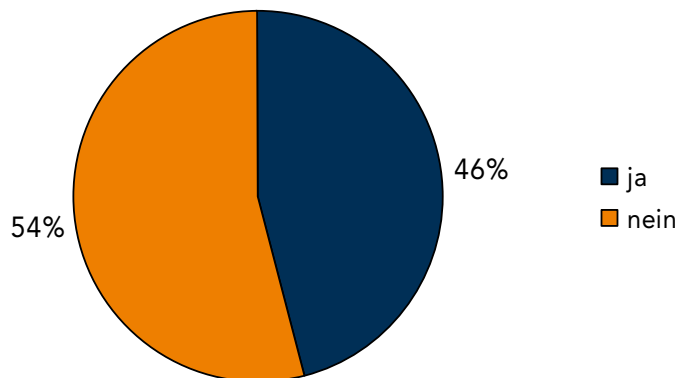
Quelle: Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 06-07/ 2012; n=24.

Abbildung 73: Veränderung am Ladenlokal/ an den Betriebsräumen in den letzten drei Jahren



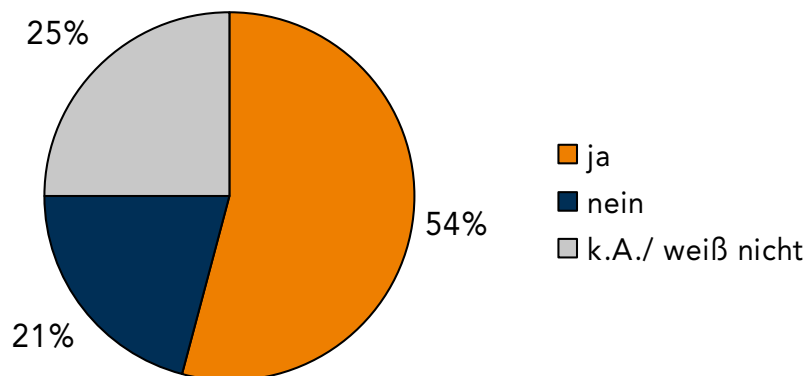
Quelle: Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 06-07/ 2012; n=24; Frage: „Haben Sie in den letzten drei Jahren Umbaumaßnahmen oder sonstige Renovierungsmaßnahmen vorgenommen?“

Abbildung 74: Geplante kurz- und mittelfristige Veränderungen am Ladenlokal/ an den Betriebsräumen



Quelle: Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 06-07/ 2012; n=24; Frage: „Beabsichtigen Sie kurz- oder mittelfristig Umbaumaßnahmen oder sonstige Renovierungsmaßnahmen vorzunehmen?“

Abbildung 75: Vermisste Artikel/ Angebote - Innenstadt



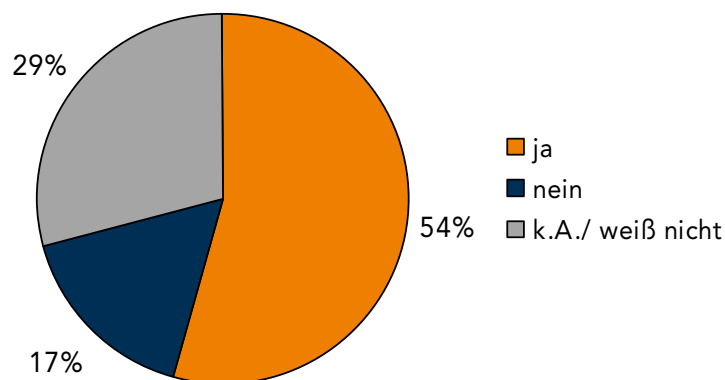
Quelle: Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 06-07/ 2012; n=24; Frage: „Gibt es Artikel oder Angebote, die Sie in der Innenstadt von Alfeld (Leine) vermissen?“

Tabelle 33: Vermisste Artikel/ Angebote - Innenstadt

Warengruppe	Nennungen	Anteil
Bekleidung	8	26%
Schuhe	6	19%
Neue Medien, Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	4	13%
Haushaltswaren	3	10%
Spielwaren	3	10%
Nahrungs- und Genussmittel	3	10%
Gastronomie	2	6%
Sonstiges	2	6%

Quelle: Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 06-07/ 2012; n=24; Frage: „Gibt es Artikel oder Angebote, die Sie in der Innenstadt von Alfeld (Leine) vermissen?“

Abbildung 76: Vermisste Artikel/ Angebote – Alfeld (Leine) insgesamt



Quelle: Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 06-07/ 2012; n=24; Frage: „Gibt es Artikel oder Angebote, die Sie in der Stadt Alfeld (Leine) insgesamt vermissen?“

Tabelle 34: Stärken Innenstadt Alfeld (Leine)

Warengruppe	Nennungen	Anteil
Stadtbild & Atmosphäre	10	31%
Parken & Erreichbarkeit	6	19%
Engagement & Beratung der Einzelhändler	5	16%
Kompaktheit & kurze Wege	3	9%
Marktplatz & Wochenmarkt	3	9%
öffentliche Einrichtungen	2	6%
Sonstige	3	9%

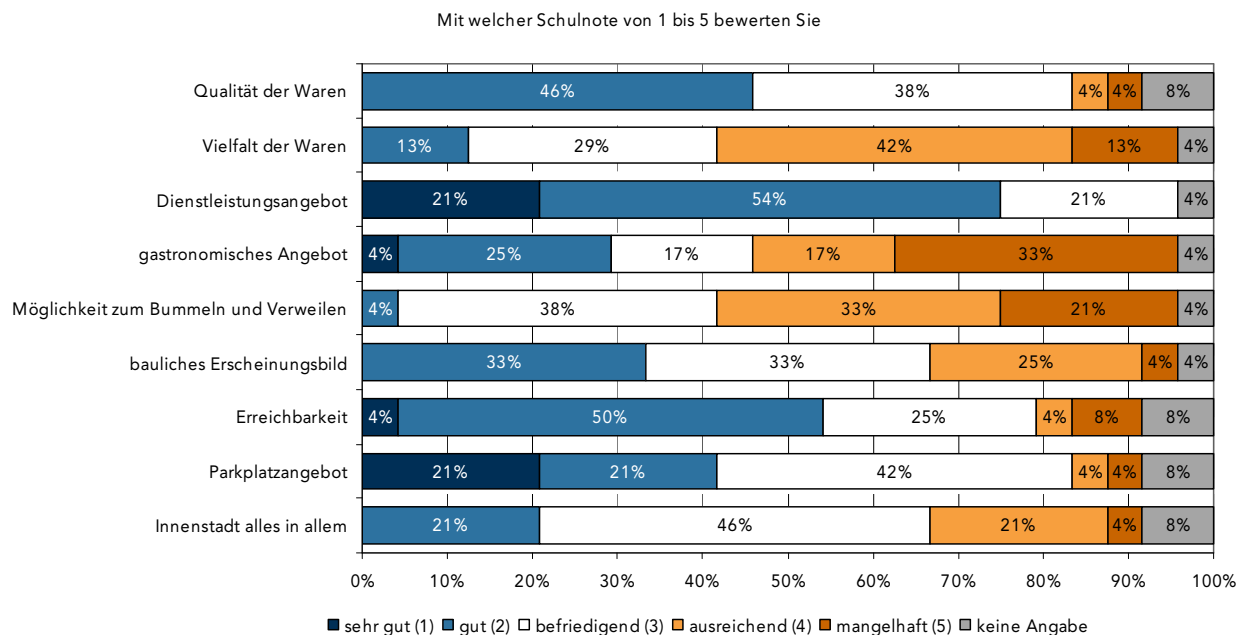
Quelle: Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 06-07/ 2012; n=32; Frage: „Wo liegen Ihrer Meinung nach die Stärken der Innenstadt von Alfeld (Leine)?“

Tabelle 35: Schwächen Innenstadt Alfeld (Leine)

Warengruppe	Nennungen	Anteil
Leerstände	9	21%
uneinheitliche Öffnungszeiten	6	14%
mangelnde Vielfalt & unpassende Angebotsstruktur	6	14%
unattraktiver Marktplatz & Wochenmarkt	5	12%
fehlende Befahrbarkeit der Fußgängerzone & Parkflächen	5	12%
fehlende Gastronomie	3	7%
zu weite Wege & Unübersichtlichkeit	2	5%
fehlende Sauberkeit & Pflege	2	5%
fehlende Aufenthaltsqualität	2	5%
Sonstiges	3	7%

Quelle: Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 06-07/ 2012; n=43; Frage: „Welches sind nach Ihrer Meinung Schwächen der Innenstadt von Alfeld (Leine)?“

Abbildung 77: Bewertung der Innenstadt



Quelle: Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 06-07/ 2012; n=24; Frage: „Ich nenne Ihnen jetzt einige Aspekte zur Innenstadt von Alfeld (Leine) und würde gerne wissen, welche Schulnote von 1 bis 5 Sie hierfür vergeben würden.“

Tabelle 36: Handlungsbedarf in Einzelhandelssicht in Alfeld (Leine)

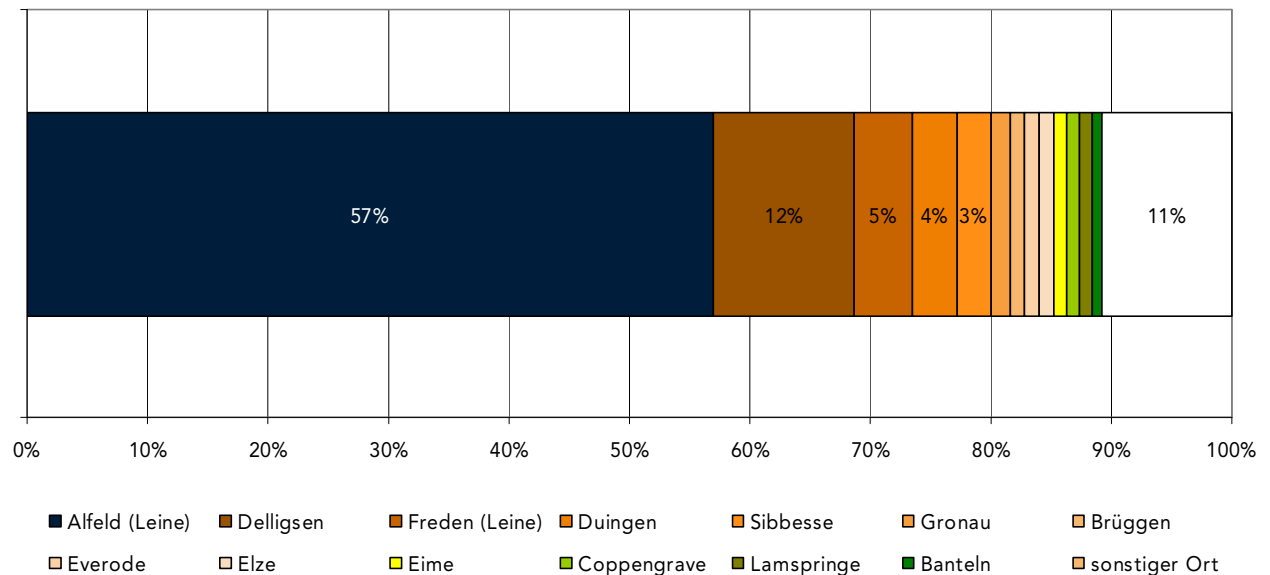
Themenfeld	Nennungen	Anteil
Leerstände & Wiederbelebung	8	15%
attraktive Gestaltung & Sauberkeit	6	12%
Stadtmarketing, Zusammenarbeit Einzelhandel und Stadtverwaltung	6	12%
Angebotsvielfalt & Sortimentserweiterungen	5	10%
kostenloses Parken & Parkangebot verbessern	5	10%
Veranstaltungen & Kultur	4	8%
Öffnungszeiten angleichen & ausweiten	3	6%
Angebote für jedes Alter	3	6%
Befahrbarkeit der Fußgängerzone ermöglichen	2	4%
Übersichtlichkeit schaffen	2	4%
Wochenmarkt aufwerten	2	4%
Sonstige Themen	6	12%

Quelle: Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 06-07/ 2012; n=52 (Befragte, die Handlungsbedarf nennen); Mehrfachnennungen möglich; Frage: „Stellen Sie sich bitte kurz vor, Sie wären für einen Tag Bürgermeister der Stadt Alfeld (Leine)! Welche drei Themenfelder würden Sie aus Einzelhandelssicht als Erstes anpacken?“

Ergebnisse der Kundenherkunftserhebung

Die Kundenherkunftserhebung (Postleitzahl-Erhebung) fand von Ende Juni bis Anfang Juli 2012 statt. Über einen standardisierten Fragebogen wurden rd. 13.960 Kunden erfasst.

Abbildung 78: Wohnort der Kunden – Angabe bezogen auf Gesamtzahl der Befragten



Quelle: Kundenherkunftserhebung Stadt + Handel 06-07/ 2012, n=13.960

Tabelle 37: Kundenherkunft

Kundenwohrtort (Stadt/ PLZ-Gebiet)	Anzahl der Einwohner	Anzahl der Kunden	Kunden in % der Gesamtkundenzahl	Kunden in % der Einwohner
Alfeld (Leine), davon	19.560	7.952	57%	41%
- Kernstadt	10.555	5.536	40%	52%
- Ortsteile	9.005	2.416	17%	27%
Everode	519	167	1%	32%
Hoyershausen	506	119	1%	24%
Freden (Leine)	3.075	663	5%	22%
Coppengrave	708	151	1%	21%
Brüggen	933	183	1%	20%
Delligsen	8.371	1.633	12%	20%
Duingen	2.911	519	4%	18%
Winzenburg	744	106	1%	14%
Landwehr	525	57	0%	11%
Harbarnsen	617	62	0%	10%
Woltershausen	848	75	1%	9%
Rheden	1.159	88	1%	8%
Marienhagen	830	62	0%	7%
Banteln	1.573	105	1%	7%
Sibbesse	6.305	407	3%	6%
Eime	2.783	152	1%	5%
Sehlem	959	41	0%	4%
Weenzen	421	17	0%	4%
Gronau	5.244	208	1%	4%
Lamspringe	3.541	139	1%	4%
Despetal	1.356	28	0%	2%
Elze	9.087	158	1%	2%
Eschershausen	5.326	71	1%	1%
Betheln	1.019	13	0%	1%
Kreiensen	6.990	72	1%	1%
benachbarte Städte/ Gemeinden gesamt	-	5.296	38%	-
auswärtige Städte/ Gemeinden gesamt	-	711	5%	-
Gesamt	-	13.959	100%	-

Quelle: Kundenherkunftserhebung Stadt + Handel 06-07/ 2012, n=13.960; Einwohnerdaten der jeweiligen Kommunen.

Literatur- und Quellenverzeichnis

Literatur und Handelsfachdaten

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Wohnungswesen - BMVBW (2002): Bericht der Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO. Berlin

CIMA Beratung + Management GmbH (2008): Einzelhandelskonzept für die Stadt Hildesheim. Aktualisierung des Märkte- und Zentrenkonzeptes. Lübeck

GfK (1994): Markt- und Standortgutachten für die Stadt Alfeld (Leine). Nürnberg

GfK (2000): Stadt- und Standortmarketing- Markt- und Standortgutachten und GfK City Monitor für die Stadt Alfeld (Leine). Nürnberg

Hahn Gruppe (2006): Retail Real Estate Report 2006. Bergisch Gladbach.

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

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

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

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

IBH (2011): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2011. Köln

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

Landeshauptstadt Hannover (2011): Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Hannover/Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung 2010.

Niedersächsisches Landesamt für Statistik.

Stadt Alfeld (Leine): Einwohnerdaten Stadt Alfeld (Leine) (Stand der Daten: 26.04.2012)

Stadt Hameln (2005): Märkte- und Zentrenkonzept 2005. Hameln

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

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

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

Sonstige Quellen

Website Bertelsmann Stiftung – Wegweiser Kommune: www.wegweiser-kommune.de, abgerufen am 12.10.2012.

Website Handelsdaten: www.handelsdaten.de

Website HDE: www.einzelhandel.de, abgerufen 15.04.2010.

Website Statistisches Bundesamt (Destatis): www.destatis.de, abgerufen 28.03.2011.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Das hierarchisch abgestufte System zentraler Versorgungsbereiche (modellhaft) _____	6
Abbildung 2:	Erarbeitungsschritte Einzelhandelskonzept _____	12
Abbildung 3:	Lage in der Region _____	18
Abbildung 4:	Siedlungsstruktur der Stadt Alfeld (Leine) _____	19
Abbildung 5:	Einzelhandelsbestand (in m ² VKF) nach Warengruppen und Lagebereichen _____	24
Abbildung 6:	Einzelhandelsbestand (VKF) nach Lage im Vergleich (1994-2012) _	25
Abbildung 7:	Lokale Einkaufsorientierung (Haushaltsbefragung) in Alfeld (Leine) _____	27
Abbildung 8:	Einkaufsorientierung der Umlandkommunen (Haushaltsbefragung) _____	27
Abbildung 9:	Kundenherkunft (Kundenherkunftserhebung, Passantenbefragung) _____	30
Abbildung 10:	Einzugsgebiet der Stadt Alfeld (Leine) (Kundenherkunftserhebung) _____	32
Abbildung 11:	Die Zentren- und Standortstruktur in Alfeld (Leine) _____	36
Abbildung 12:	Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens _____	39
Abbildung 13:	Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Alfeld (Leine) _____	41
Abbildung 14:	Entwicklung von Konsumausgaben, Einzelhandelsanteil und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft _____	42
Abbildung 15:	Entwicklungsindex der Flächenproduktivitäten von 1993 bis 2010 _____	43
Abbildung 16:	Zentralitäten nach Warengruppen und Zielzentralität (kurzfristiger Bedarfsbereich) _____	44
Abbildung 17:	Zentralitäten nach Warengruppen und Zielzentralität (mittelfristiger Bedarfsbereich) _____	45
Abbildung 18:	Zentralitäten nach Warengruppen und Zielzentralität (langfristiger Bedarfsbereich) _____	46
Abbildung 19:	Übergeordnete Entwicklungszielstellung für Alfeld (Leine) _____	53

Abbildung 20:	Methodik: Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen aus dem Bestand kommunaler städtebaulich-funktionaler Zentren	55
Abbildung 21:	Zentren- und Standortstruktur in Alfeld (Leine) (empfohlenes Zielkonzept)	56
Abbildung 22:	Verkehrliche Strukturen in der Innenstadt	58
Abbildung 23:	Einzelhandelsbestandsstrukturen im ZVB Innenstadt	59
Abbildung 24:	Einzelhandelsangebot nach Verkaufsfläche in m ² im ZVB Innenstadt	60
Abbildung 25:	Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im ZVB Innenstadt	61
Abbildung 26:	Einzelhandelsbestand nach Branchen im ZVB Innenstadt	62
Abbildung 27:	Einzelhandelsdichte im ZVB Innenstadt	64
Abbildung 28:	Betriebsgrößenstruktur im ZVB Innenstadt	65
Abbildung 29:	Einzelhandelsbestand ZVB Innenstadt nach Ladengrößenklassen	66
Abbildung 30:	Zentrenergänzende Funktionen im ZVB Innenstadt	68
Abbildung 31:	Leerstände im ZVB Innenstadt	69
Abbildung 32:	Attraktives Erscheinungsbild von Ladenlokalen und öffentlichem Raum	70
Abbildung 33:	Potentielle Entwicklungsflächen in der Innenstadt von Alfeld (Leine)	73
Abbildung 34:	Räumliche Festlegung der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)	76
Abbildung 35:	Idealtypischer Ablauf eines Ladenflächenmanagements	84
Abbildung 36:	Aktuelle Beleuchtungselemente und Möblierung in der Innenstadt	86
Abbildung 37:	Die Nahversorgungsstruktur in Alfeld (Leine) im Überblick	91
Abbildung 38:	Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche am Sonderstandort Neue Wiese/ Limmerburg	97
Abbildung 39:	Sonderstandort Neue Wiese Limmerburg	98
Abbildung 40:	Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche am Sonderstandort Limmer-West	100
Abbildung 41:	Sonderstandort Limmer-West	102
Abbildung 42:	Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche am Sonderstandort Am Bahnhof	104

Abbildung 43:	Sonderstandort Am Bahnhof _____	105
Abbildung 44:	Gewerbegebiet Senator-Behrens-Straße _____	106
Abbildung 45:	Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik _____	128
Abbildung 46:	Wohnort der Passanten _____	VI
Abbildung 47:	Einkaufsabsicht - Innenstadt _____	VII
Abbildung 48:	Gekaufte Sortimente - Innenstadt _____	VII
Abbildung 49:	Besuchsgrund der Innenstadt _____	VIII
Abbildung 50:	Einkaufsabsicht – Neue Wiese _____	VIII
Abbildung 51:	Gekaufte Sortimente – Neue Wiese (Befragung in der Innenstadt) _____	IX
Abbildung 52:	Einkaufsabsicht – Limmer-West (Befragung in der Innenstadt) _____	IX
Abbildung 53:	Einkauf – Weitere Einkaufsorte (Befragung in der Innenstadt) _____	X
Abbildung 54:	Vermisste Artikel/ Angebote – Innenstadt _____	XI
Abbildung 55:	Vermisste Artikel/ Angebote – Alfeld (Leine) insgesamt _____	XII
Abbildung 56:	Verkehrsmittelwahl – Besucher Innenstadt _____	XIII
Abbildung 57:	Einkauf Wochenmarkt - Samstag _____	XIII
Abbildung 58:	Bewertung der Innenstadt _____	XIV
Abbildung 59:	Einkaufsorientierung der Alfelder _____	XV
Abbildung 60:	Einkaufsorientierung der Umlandkommunen _____	XVI
Abbildung 61:	Veränderung der Einkaufshäufigkeit in den letzten 3 Jahren – Befragte aus Alfeld (Leine) _____	XVII
Abbildung 62:	Veränderung der Einkaufshäufigkeit in den letzten 3 Jahren – Befragte aus den Umlandkommunen _____	XVII
Abbildung 63:	Vermisste Artikel/ Angebot in Alfeld (Leine) – Befragte aus Alfeld (Leine) _____	XVIII
Abbildung 64:	Vermisste Artikel/ Angebote in Alfeld (Leine) – Befragte aus den Umlandkommunen _____	XIX
Abbildung 65:	Verkehrsmittelwahl beim Einkauf von Lebensmitteln und Drogeriewaren _____	XX
Abbildung 66:	Bewertung der Innenstadt – Befragte aus Alfeld (Leine) _____	XX
Abbildung 67:	Bewertung der Innenstadt – Befragte aus den Umlandkommunen _____	XXI

Abbildung 68:	Angaben zum Betrieb - Gründungsjahr _____	XXIII
Abbildung 69:	Angaben zum Betrieb – Verbleib am aktuellen Standort _____	XXIII
Abbildung 70:	Angaben zum Betrieb – Eigentum/ Miete _____	XXIV
Abbildung 71:	Angaben zum Betrieb - Miethöhe _____	XXIV
Abbildung 72:	Angaben zum Betrieb – Anzahl der Vollzeitbeschäftigten _____	XXV
Abbildung 73:	Veränderung am Ladenlokal/ an den Betriebsräumen in den letzten drei Jahren _____	XXV
Abbildung 74:	Geplante kurz- und mittelfristige Veränderungen am Ladenlokal/ an den Betriebsräumen _____	XXVI
Abbildung 75:	Vermisste Artikel/ Angebote - Innenstadt _____	XXVI
Abbildung 76:	Vermisste Artikel/ Angebote – Alfeld (Leine) insgesamt _____	XXVII
Abbildung 77:	Bewertung der Innenstadt _____	XXIX
Abbildung 78:	Wohnort der Kunden – Angabe bezogen auf Gesamtzahl der Befragten _____	XXX

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) _____	7
Tabelle 2:	Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)_____	8
Tabelle 3:	Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine _____	13
Tabelle 4:	Einzelhandelsbestand in Alfeld (Leine) _____	21
Tabelle 5:	Einzelhandelsstruktur nach städtebaulichen Lagebereichen _____	22
Tabelle 6:	Ergebnisse der Kundenherkunftserhebung _____	31
Tabelle 7:	Relevante Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Alfeld (Leine)_____	34
Tabelle 8:	Eingangsparameter zur Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens _____	46
Tabelle 9:	Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Alfeld (Leine) in m ² VKF bis 2022_____	48
Tabelle 10:	Die zehn größten Einzelhandelsbetriebe im ZVB Innenstadt_____	67
Tabelle 11:	Kurzcheck potenzieller Entwicklungsflächen innerhalb der Innenstadt von Alfeld _____	74
Tabelle 12:	Erhaltungs- und Entwicklungsziele für den ZVB Innenstadt_____	78
Tabelle 13:	Empfehlungen für einen Branchenmix in dem ZVB Innenstadt (Einzelhandel) _____	81
Tabelle 14:	Empfehlungen für einen Branchenmix in dem ZVB Innenstadt (Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe) _____	83
Tabelle 15:	Empfehlungen zur Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbild und der Aufenthaltsqualität der Alfelder Innenstadt_____	87
Tabelle 16:	Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Alfeld (Leine)* _____	89
Tabelle 17:	Empfehlungen zur Nahversorgung_____	93
Tabelle 18:	Einzelhandelsrelevante Daten zum Sonderstandort Neue Wiese/ Limmerburg _____	96
Tabelle 19:	Einzelhandelsrelevante Daten zum Sonderstandort Limmer-West	100
Tabelle 20:	Einzelhandelsrelevante Daten zum Sonderstandort Am Bahnhof_	103
Tabelle 21:	Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten __	109

Tabelle 22:	Städtebauliche Verortung der Verkaufsflächen der Einzelsortimente in Alfeld (Leine) _____	110
Tabelle 23:	Sortimentsliste für die Stadt Alfeld (Leine) („Alfelder Liste“) _____	113
Tabelle 24:	Gekaufte Sortimente – Limmer-West (Befragung in der Innenstadt) _____	X
Tabelle 25:	Vermisste Artikel/ Angebote – Innenstadt _____	XI
Tabelle 26:	Vermisste Artikel/ Angebote – Alfeld (Leine) insgesamt _____	XII
Tabelle 27:	Handlungsbedarf in Einzelhandelssicht in Alfeld (Leine) _____	XIV
Tabelle 28:	Vermisste Artikel/ Angebote in Alfeld (Leine) – Befragte aus Alfeld (Leine) _____	XVIII
Tabelle 29:	Vermisste Artikel/ Angebote in Alfeld (Leine) – Befragte aus den Umlandkommunen _____	XIX
Tabelle 30:	Handlungsbedarf in Einzelhandelssicht in Alfeld (Leine) – Befragte aus Alfeld (Leine) _____	XXI
Tabelle 31:	Handlungsbedarf in Einzelhandelssicht in Alfeld (Leine) – Befragte aus den Umlandkommunen _____	XXII
Tabelle 32:	Vermisste Artikel/ Angebote - Innenstadt _____	XXVII
Tabelle 33:	Stärken Innenstadt Alfeld (Leine) _____	XXVIII
Tabelle 34:	Schwächen Innenstadt Alfeld (Leine) _____	XXVIII
Tabelle 35:	Handlungsbedarf in Einzelhandelssicht in Alfeld (Leine) _____	XXIX
Tabelle 36:	Kundenherkunft _____	XXXI

Glossar

Betriebsform (Betriebstyp)

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

Bindungsquote

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

Business Improvement District (BID)

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

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

Einzelhandel

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

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

Einzelhandelsrelevante Nachfrage

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

Fabrikladen (Factory Outlet)

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

Fachdiscounter

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

Fachgeschäft

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

Fachmarkt

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

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

Factory-Outlet-Center (FOC)

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

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

Grenzrentabilität

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

Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG)

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

Innenstadt

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

Innenstadtzentrum (IZ)

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

Katalogschauraum

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

Kaufhaus

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

Kaufkraft

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

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

Kaufkraftbindung

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

Kaufkraftkennziffer

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

Lebensmitteldiscounter

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

Nahversorgungszentrum (NVZ)

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

SB-Warenhaus

Einzelhandelsbetrieb (großflächig) mit mindestens 3.000 m² Verkaufsfläche in meist peripherer Lage, der Waren überwiegend in Selbstbedienung und ohne kostenintensiven Kundendienst anbietet. Hohe Werbeaktivität in Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Das Sortiment ist umfassend und bietet ein Sortiment des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs von bis zu 100.000 Artikeln. Der Umsatzschwerpunkt (> 50 %) liegt bei Nahrungsmitteln. Der Non-Food-Anteil kommt auf 60 – 75 % bei der Fläche (35 – 50 % des Umsatzes).

Sortiment

Die Auswahl bzw. Struktur aller angebotenen Artikel eines Handelsunternehmens.

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

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

Mit dem Kernsortiment wird der Hauptumsatz der jeweiligen Filiale gemacht.

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

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

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

Städtebaulich integrierte Lage (siL)

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

Städtebaulich nicht integrierte Lage (niL)

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

Ortsteilzentrum (STZ)/ Ortsteilzentrum (OTZ)

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

Supermarkt

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

Trading down Prozess

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

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

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

Umsatz

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

Urban Entertainment Center (UEC)

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

Verbrauchermarkt

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

Verkaufsfläche

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

Warenhaus

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

tungen (Gastronomie, Friseur, Versicherung etc.) angeboten. Der Verkauf erfolgt in Bedienung, Vorwahl und Selbstbedienung. Die Verkaufsfläche liegt bei mindestens 3.000 m², der Umsatz der Non-Food-Artikel macht i. d. R. mehr als 50 % aus.

Zentraler Versorgungsbereich

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

Zentralitätskennziffer

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