

Konzept ^{09/2020}

Fortschreibung des
Einzelhandelsentwicklungskonzeptes
für die Stadt Wittingen



STADT+HANDEL

Neue Wege. Klare Pläne.

Impressum

AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und
Föhler Stadtplaner PartGmbB**

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Essen
Partnerschaftsregister-
nummer PR 3496
Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43

AUFTRAGGEBER

Stadt Wittingen

VERFASSER

**Dipl.-Ing. Marc Föhler
Jens Nußbaum, M. A.
Dipl.-Geogr. Lucas Beyer
Fabian Schwartz, M. Sc.
Linda Masur, B. Sc.**

Dortmund,
07.09.2020

BILDER TITELSEITE

Stadt + Handel

Die Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbB bedient sich für Zuarbeiten und insbesondere empirische Dienstleistungen wie Erhebungen, Befragungen und Zählungen bei der Stadt+ Handel Dienstleistungen GbR (Gesellschafter: Ralf M. Beckmann und Marc Föhler, Hörder Hafenstraße 11, 44263 Dortmund) als Nachunternehmer.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Einführung	4
2	Rechtliche Rahmenvorgaben	5
2.1	Rechtliche Einordnung von Einzelhandelsentwicklungskonzepten	5
2.2	Raumordnerische Regelungen	6
3	Methodik	13
4	Markt- und Standortanalyse	15
4.1	Trends im Einzelhandel	15
4.2	Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen	21
4.3	Gesamtstädtische Nachfrageanalyse	23
4.4	Gesamtstädtische Angebotsanalyse	27
4.5	Städtebauliche Analyse	37
4.6	Nahversorgungsanalyse	45
4.7	Entwicklung seit 2012	50
4.8	Zwischenfazit	52
5	Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung	55
5.1	Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen	55
5.2	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Wittingen	64
6	Einzelhandelskonzept für Wittingen	66
6.1	Zentrenkonzept	66
6.2	Nahversorgungskonzept	81
6.3	Sonderstandortkonzept	88
6.4	Sortimentsliste	93
6.5	Steuerungsleitsätze	96
7	Schlussfolgerung	102

1

Einführung

Die Stadt Wittingen begleitet die Einzelhandelsentwicklung in der Kommune bereits seit 2008 aktiv durch die Aufstellung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes. Mit der Fortschreibung im Jahr 2012 ist das Konzept an die Veränderungen in den Bestandsstrukturen angepasst worden (insb. die Errichtung des Fachmarktzentrums an der Knesebecker Straße im ZVB Innenstadtzentrum Wittingen). Die Entwicklungen im Einzelhandel erfahren seitdem weiterhin eine deutliche Dynamik mit erheblichen Auswirkungen auf städtische Strukturen und Funktionen. Diese Wirkungen sind auch in der Stadt Wittingen zu erkennen: Veränderte Rahmenbedingungen auf der Angebotsseite (z. B. anhaltende Konzentrationsprozesse, Entwicklung neuer Betriebstypen und des Online-Handels, steigende Standortanforderungen) und der Nachfrageseite (z. B. demografischer Wandel, Individualisierungsprozesse, Änderungen im Konsumverhalten) äußern sich insbesondere in Kleinstädten wie Wittingen in Form von Betriebsaufgaben kleinerer, inhabergeführter Geschäfte auf der einen Seite und Einzelhandelsansiedlungen bzw. -verlagerungen von meist flächenintensiven, filialisierten Betrieben auf der anderen Seite. So hat insbesondere im Lagebereich entlang der Bahnhofstraße eine Reaktivierung von zuvor leerstehenden Handelsimmobilien außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches eingesetzt.

Den größtenteils betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen stehen landesplanerische und städtebauliche Zielvorstellungen auf Basis gesetzlicher Grundlagen verschiedener räumlicher Ebenen und politischer Beschlüsse (u. A. EuGH-Urteil zur Dienstleistungsrichtlinie¹) gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsunternehmen sowie der Investoren in Einklang zu bringen sind. Insbesondere die Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) gibt den Kommunen dezidierte Regelungen zur Einzelhandelssteuerung an die Hand.

Die Stadt Wittingen beabsichtigt daher, die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentren- und Standortstruktur auf eine entsprechend tragfähige, städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Hierdurch soll die Leitfunktion des Einzelhandels stabilisiert bzw. ausgebaut und dadurch die Vitalität und Attraktivität der Versorgungsstandorte gesichert werden. Nicht zuletzt wird durch die Gesamtkonzeption eine funktionierende, wohnortnahe Grundversorgung gesichert und optimiert.

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Stadtentwicklung wurden alle wichtigen Zwischenschritte und erarbeiteten Empfehlungen eng zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung abgestimmt. Auf diese Weise wurde im Erarbeitungsprozess sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und auch die besonderen örtlichen Gegebenheiten in Wittingen Berücksichtigung finden.

¹ vgl. Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123)

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandelsentwicklungskonzepten werden die relevanten landes- und regionalplanerischen Vorgaben skizziert. Weitere rechtliche Rahmenbedingungen (z. B. zur Abgrenzung und Schutzfunktion von zentralen Versorgungsbereichen, zu Nahversorgungsstandorten und zur Sortimentsliste) finden sich in den einzelnen Teilkapiteln in inhaltlicher Zuordnung zu den jeweiligen Themenbereichen. Dabei beachtet das gesamte Einzelhandelsentwicklungskonzept auch die aktuelle Rechtsprechung² zur Dienstleistungsrichtlinie des Europäischen Gerichtshofes. Dieses sieht vor, dass die Wettbewerbsfreiheit des Einzelhandels nicht in unangemessenem Maße beschränkt werden darf. Entsprechend gibt das vorliegende Konzept Leitlinien für die Entwicklungen im Einzelhandel und von Standortbereichen vor, welche auf städtebaulichen Begründungen (z. B. Schutz zentraler Versorgungsbereiche) aufgebaut sind und somit die Entwicklungen lenken und nicht begrenzen soll.

2.1 RECHTLICHE EINORDNUNG VON EINZELHANDELSENTWICKLUNGSKONZEPTEN

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 gesamtstädtischer gewinnbringender Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Genehmigungspraxis und Bauleitplanung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürger sowie Besucher interessanten Nutzungsmix der Innenstadt, in Neben- oder Stadtteilzentren 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 (ZVB) gehört.

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Einzelhandelsentwicklungskonzept sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die dazu ergangene Rechtsprechung³. Der Bundesgesetzgeber hat mit den Novellen des BauGB den Stellenwert kommunaler Einzelhandelsentwicklungskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung o-

² vgl. Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123)

³ Vgl. zahlreiche Urteile zum Themenkomplex der Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung, u. a. OVG NRW Urteil vom 19.06.2008 – AZ: 7 A 1392/07, bestätigt das BVerwG Urteil vom 17.12.2009 – AZ: 4 C 2.08; OVG NRW Urteil vom 15.02.2012 – AZ: 10 D 32/11.NE).

der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar. Die Bedeutung von kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzepten für die Rechtfertigung der Planung hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) deutlich hervorgehoben.⁴

Darüber hinaus gewährleistet das vorliegende Einzelhandelsentwicklungskonzept eine Konformität zu den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden. Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes ist u. a. der politische Beschluss im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, damit es in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen ist.

2.2 RAUMORDNERISCHE REGELUNGEN

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 Wittingen wesentlichen Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung beschrieben.

Landesplanerische Vorgaben

Im LROP Niedersachsen in der Fassung vom 26.09.2017 finden sich Ziele **[Z]** und Grundsätze **[G]** zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels. Diese werden für die Einzelhandelssteuerung in Wittingen bei der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Stadt Wittingen mitbedacht. Im Folgenden werden die relevanten Inhalte zusammenfassend dargestellt.

- **[2.3 (01) G]** „Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.“
- **[2.3 (02) Z]** „Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 10 entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen).“
- **[2.3 (03) Z]** „[...] In einem Mittel- oder Oberzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen

⁴ Vgl. BVerwG Urteile vom 27.03.2013 – AZ: 4 CN 6/11, 4 CN 7/11, 4 C 13/11.

Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral)."

- **[2.3 (03) G]** „In einem Mittel- oder Oberzentrum soll das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine aperiodischen Sortimente den maßgeblichen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot aperiodisch mittel- und oberzentral)."
- **[2.3 (03) Z]** „Der maßgebliche Kongruenzraum gemäß Satz 3 ist von der unteren Landesplanungsbehörde unter Berücksichtigung insbesondere
 - der zentralörtlichen Versorgungsaufträge der Standortgemeinde sowie benachbarter zentraler Orte,
 - der verkehrlichen Erreichbarkeit der betreffenden zentralen Orte,
 - der Marktgebiete von Mittel- und Oberzentren auf Grundlage kommunaler Einzelhandelsentwicklungskonzepte

zu ermitteln, sofern er nicht im regionalen Raumordnungsprogramm festgelegt ist. Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde. Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten. Periodische Sortimente sind Sortimente mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus, insbesondere Nahrungs-/Genussmittel und Drogeriewaren. Aperiodische Sortimente sind Sortimente mit mittel- bis langfristigem Beschaffungsrhythmus, zum Beispiel Bekleidung, Unterhaltungselektronik, Haushaltswaren oder Möbel. Die Träger der Regionalplanung können in den regionalen Raumordnungsprogrammen im Einzelfall Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte mit aperiodischem Kernsortiment außerhalb des kongruenten Zentralen Ortes in einem benachbarten Mittel- oder Grundzentrum festlegen. Voraussetzung ist, dass den Grundsätzen und Zielen zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen in gleicher Weise entsprochen wird wie bei einer Lage innerhalb des kongruenten Zentralen Ortes."

- **[2.3 (04) Z]** „Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot)."
- **[2.3 (05) Z]** „Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortiment zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in der städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist; Satz 2 bleibt unberührt."

- **[2.3 (6) Z]** „Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig,
 - wenn die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt oder
 - wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzept 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.“
- **[2.3 (07) Z]** „Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen (Abstimmungsgebot).“
- **[2.3 (07) G]** „Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelsentwicklungskonzepte erstellt werden. Zur Verbesserung in Grenzräumen soll eine grenzüberschreitende Abstimmung unter Berücksichtigung der Erreichbarkeiten und gewachsenen Strukturen erfolgen.“
- **[2.3 (08) Z]** „Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).“
- **[2.3 (10) Z]** „Abweichend von Ziffer 02 Satz 1 sowie den Ziffern 03 bis 05 sind neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente auf mindestens 90 vom Hundert der Verkaufsfläche periodische Sortimente sind, auch zulässig, wenn
 - sie an Standorten errichtet werden, die im regionalen Raumordnungsprogramm als Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung festgelegt sind,
 - sie den Anforderungen der Ziffern 07 (Abstimmungsgebot) und 08 (Beeinträchtungsverbot) entsprechen,
 - sie im räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Ortskern oder mit Wohnbebauung liegen und
 - ihr jeweiliges Einzugsgebiet den zu versorgenden Bereich im Sinne des Satzes 4 nicht überschreitet.

Die Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung dürfen die Funktion und Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte nicht beeinträchtigen und sind im Benehmen mit der jeweiligen Gemeinde- oder Samtgemeinde festzulegen.“

- **[2.3 (10) G]** „Sie sollen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.“
- **[2.3 (10) Z]** „Das Regionale Raumordnungsprogramm muss für jeden dieser Standorte einen zu versorgenden Bereich festlegen.“

Die räumlich-funktionalen Zielstellungen und Konzeptbausteine der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes wurden unter Orientierung an den Inhalten des LROP Niedersachsen in der Fassung vom 26.09.2017 erarbeitet.

Regionalplanerische Vorgaben

Der für die Stadt Wittingen relevante regionale Raumordnungsplan (Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008) des Großraums Braunschweig aus 2008 hat einige aufgeführte Ziele und Grundsätze des LROP Niedersachsen aus dem Jahr 2007 nachrichtlich übernommen und durch eigene Ziele und Grundsätze ergänzt. Mit in Kraft treten des überarbeiteten LROP Niedersachsen 2017 sind die Festlegungen der neuen Fassung (s. o.) in der jeweils gültigen Fassung bindend. Dementsprechend beinhaltet das RROP folgende relevante regionale Zielsetzungen zur Einzelhandelssteuerung:

- **[I 1.1 (6) Z] Ausgeglichene Einzelhandelsentwicklung sichert die zentralen Standorte:**
„Eine regional abgestimmte Einzelhandelsentwicklungspolitik führt zu einer attraktiven Handelslandschaft. Sie sichert die grundzentralen Versorgungskerne und stützt eine ausgewogene Nahversorgung. Versorgungsdisparitäten der Gemeinden werden untereinander abgebaut. Die mittel- und oberzentralen Handelsfunktionen der Innenstädte werden gestärkt.“
- **[II 1.1.1 (7) Z] Zentrale-Orte-Konzept:**
„[...] Das Mittelzentrum Wittingen besteht aus den Ortsteilen Wittingen und Glüsing. Dem Hafen Wittingen kommt ebenfalls mittelzentrale Bedeutung zu. Der Ortsteil Knesebeck übernimmt Versorgungsfunktionen innerhalb des Stadtgebietes Wittingen und bietet aufgrund der vorhandenen Gewerbebetriebe weitere Entwicklungsmöglichkeiten im gewerblichen Bereich [...].“
- **[2.1. (1) Z]** „Die Funktionsfähigkeit und Nutzungsvielfalt der Zentren von Gemeinden, Städten, Stadt- und Ortsteilen ist durch eine ausgeglichene Einzelhandelsentwicklung unter Beachtung der zentralörtlichen Funktionen und der Nahversorgungsstrukturen interkommunal zu sichern, zu entwickeln oder wiederherzustellen.“
- **[2.1. (2) Z]** „Die Nahversorgungsstruktur als wesentliches Element kommunaler Daseinsvorsorge ist in den zentralen Standorten, leistungsfähigen Ortsteilen in den Gemeinden und Stadtteilzentren der Städte (integrierte Versorgungsstandorte) bedarfsgerecht zu modernisieren, zu sichern und zu entwickeln.“
- **[2.1. (3) Z]** „Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).“
- **[2.1. (4) Z]** „Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Kongru-

enzgebot). Der Umfang neuer Flächen bestimmt sich auch aus den vorhandenen Versorgungseinrichtungen, der innergemeindlichen Zentrenstruktur sowie dem jeweiligen Verkaufsflächenbesatz im Einzugsbereich.“

- **[2.1. (5) G]** „Die Raumverträglichkeit eines Vorhabens wird über die mittlere Verkaufsflächendichte im Einzugsbereich bzw. Nahversorgungsbereich ermittelt. Die mittlere Verkaufsflächendichte wird auf Branchen bezogen und der jeweiligen Zentralitätsstufe entsprechend aus dem aktuellen Verkaufsflächenbesatz im Großraum Braunschweig sowie unter Verwendung landesweiter Vergleichszahlen bestimmt. Wird durch das Vorhaben die mittlere Verkaufsflächendichte im Einzugsbereich überschritten, ist die Raumverträglichkeit durch ein geeignetes Marktgutachten und entsprechender Umsatzumverteilungsprognosen nachzuweisen.“
- **[2.1. (6) Z]** „Neue Einzelhandelsgroßprojekte von überörtlicher Bedeutung sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes bzw. seiner integrierten Versorgungsstandorte zulässig (Konzentrationsgebot).“
- **[2.1. (7) Z]** „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.“
- **[2.1. (8) Z]** „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 maximal 800 m² beträgt oder b) wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortimentes ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumordnungsverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das innenstadtrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.“
- **[2.1. (9) Z]** „Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen in den regional bedeutsamen Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkten zulässig und auf diese zu konzentrieren [...]“
- **[2.1. (10) Z]** „Hersteller-Direktverkaufszentren sind Einzelhandelsgroßprojekte und aufgrund ihrer besonderen Ausprägung und Funktion nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Abs. (3) bis (8) und (11) entsprechen.“
- **[2.1. (11) Z]** „Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind ab einer Verkaufsfläche von 800 m² interkommunal abzustimmen (Abstimmungsgebot).“
- **[2.1. (12) G]** „Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten soll das Regionale Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Großraum Braunschweig regelmäßig aktualisiert werden.“
- **[2.1. (13) G]** „Zur Feinabstimmung einer raumverträglichen Einzelhandelsentwicklung sind die Städte und Gemeinden in Abstimmung mit dem Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzept gehalten, kommunale Einzelhandelsentwicklungskonzepte aufzustellen, ihre zentralen Versorgungsgebiete gemäß §§ 2 Abs. 2 und 34 Abs. 3a BauGB zu definieren und gemäß

Abs. (2) und (3) in den leistungsfähigen Ortsteilen und Stadtteilzentren die integrierten Versorgungsstandorte zur Sicherung und Entwicklung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu bestimmen.“

Die regionalen Rahmenvorgaben zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Wittingen sind in der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes entsprechend berücksichtigt worden. Das kommunale Einzelhandelsentwicklungskonzept konkretisiert diese Zielstellungen auf der gesamtstädtischen Ebene und ist künftig als die entscheidende Abwägungsgrundlage im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Regionales Einzelhandelsentwicklungskonzept

In der Fortschreibung des regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (REHK) für den Großraum Braunschweig in der Fassung vom 03.08.2018 finden sich **Leitlinien** zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels. Diese werden für die Einzelhandelssteuerung in Wittingen bei der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Stadt Wittingen mitbedacht. Im Folgenden werden die relevanten Inhalte zusammenfassend dargestellt.

- **Leitlinie 1: Sicherung einer zukunftsfähigen Nahversorgung**
„Die Nahversorgungsstruktur als wesentliches Element der Daseinsvorsorge wird in den zentralen Standorten, leistungsfähigen Ortsteilen, in den Gemeinden und Stadtteilzentren der Städte unter Beachtung des demographischen Wandels bedarfsgerecht modernisiert, gesichert und so entwickelt, dass ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“
- **Leitlinie 2: Abbau von Versorgungsdisparitäten**
„Die quantitative Optimierung der Versorgungssituation (der Nachfrage angepasste Verkaufsflächenausstattung im periodischen Bedarf) ist eine wichtige Leitlinie der Einzelhandelsentwicklung. Das bedeutet, flächendeckend ausgeglichene Versorgungsstrukturen anzustreben und Versorgungsdisparitäten abzubauen. Nicht mehr für den Handel verwendbare Immobilien werden im Rahmen der kommunalen Liegenschaftspolitik oder mittels eines kommunalen Leerstandsmanagements anderen Nutzungen zugeführt.“
- **Leitlinie 3: Sicherung und Entwicklung der mittel- und oberzentralen Handelsfunktion**
„Neben der grundzentralen Versorgung gehört zu einer attraktiven Handelslandschaft vor allem die Sicherung und Entwicklung der mittel- und oberzentralen Handelsfunktion. Dies erfordert einerseits ausreichend Spielraum für den normalen interkommunalen Wettbewerb. Die weitere Handelsentwicklung darf nicht zu Funktionsverlusten anderer Zentren führen. Eine offene und nachvollziehbare Anwendung raumordnungsrechtlicher Abstimmungsmechanismen unterstützt die Umsetzung dieser Leitlinie.“
- **Leitlinie 4: Sicherung der Zentrenfunktion**
„Die Sicherung und Entwicklung der grund-, mittel- und oberzentralen Handelsfunktion geht auf der Grundlage kommunaler Einzelhandelsentwicklungskonzepte einher mit der Festsetzung von zentralen Versorgungsbereichen gem. § 2 Abs. 2 und § 34 Abs. 3 und 3a BauGB. Die räumliche

Abgrenzung solcher zentralen Versorgungsbereiche ist ein wesentlicher Bestandteil der planungsrechtlichen und nachhaltigen Sicherung der Innenstadt-, Ortsteil bzw. Zentrenfunktion.“

▪ **Leitlinie 5: Attraktive Handelslandschaft**

„Das Regionale Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Großraum Braunschweig trägt durch Offenlegung der unterschiedlichen Entwicklungspotenziale dazu bei, eine attraktive Handelslandschaft zu sichern und zu entwickeln. Hierzu ist eine sorgfältige Abstimmung zwischen dem Träger der Regionalplanung, den Trägern der Bauleitplanung, der Wirtschaftsförderung und den Handelsorganisationen geboten. Kommunale Einzelhandelsentwicklungskonzepte einschließlich der Festsetzung zentraler Versorgungsbereiche entstehen als Ergebnis solcher Abstimmungsprozesse, manifestieren den gemeindlichen Gestaltungswillen und stärken die kommunale Planungshoheit gegenüber individuellen Investoreninteressen.“

▪ **Leitlinie 6: Transparenz mittels vergleichbarer Daten der Handels- und Regionalforschung**

„Die raumordnerische Abstimmung großflächiger Einzelhandelsvorhaben erfolgt mittels vergleichbarer Erhebungsdaten und Orientierungswerte der Handelsforschung. Zur stetigen Verbesserung der Abstimmungsergebnisse werden im Großraum Braunschweig regelmäßig die Einzelhandelsdaten aktualisiert und sorgen somit für mehr Transparenz und Akzeptanz der Abstimmungsergebnisse.“

Die räumlich-funktionalen Zielstellungen und Konzeptbausteine der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes wurden unter Orientierung an den Inhalten der Fortschreibung des regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (REHK) für den Großraum Braunschweig in der Fassung vom 03.08.2018 erarbeitet.

3 Methodik

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

Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurden im Rahmen des vorliegenden Einzelhandelsentwicklungskonzeptes folgende Leistungsbausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt:

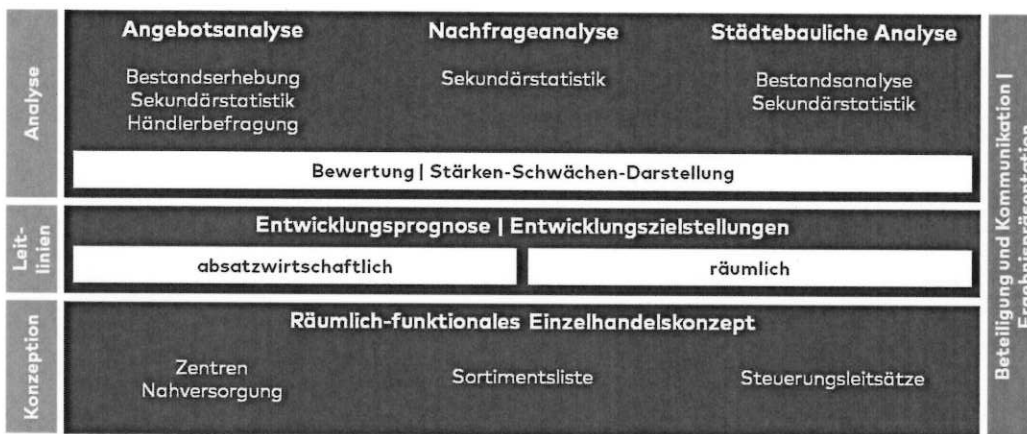


Abbildung 1: Erarbeitungsschritte des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Städtebauliche Analyse

Für zentrale Versorgungsbereiche und sonstige durch Einzelhandelsagglomerationen geprägte Standorte erfolgt eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen orientierte städtebauliche Analyse. Ein wesentlicher Aspekt ist, angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung, die räumliche Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen. Eine entsprechend städtebaulich-funktional abgeleitete, angepasste Abgrenzung bildet die Basis zukünftiger sortimentspezifischer und räumlicher Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

Begriff der städtebaulich integrierten Lage

In diesem Bericht werden Lagebereiche hinsichtlich ihrer städtebaulichen Integration (d. h. hinsichtlich ihres räumlich-funktionalen Zusammenhangs zu Wohnbebauung und ihrer fußläufigen Erreichbarkeit) bewertet. Dieser Begriff der städtebaulichen Integration ist nicht mit dem Begriff der städtebaulich integrierten Lage i. S. d. LROP Niedersachsen 2017 gleichzusetzen. In abweichenden Fällen wird explizit darauf hingewiesen.

Empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistische Quellen

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung der angebots- und nachfrageseitigen Analysen kommen die nachfolgend benannten empirischen Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen zur Anwendung:

Tabelle 1: Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen

	Datengrundlage	Zeitraum	Methode	Inhalt
Bestands- erhebung	Erhebung durch Stadt + Handel	07-08/2019	Flächendeckende Vollerhebung	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe, städtebauliche Analyse, zentrenergän- zende Funktionen, Leerstände
Händler- befragung	Befragung durch Stadt + Handel	08-09/2019	Flächendeckende Verteilung von standardisierten Fragebö- gen im Stadtgebiet sowie On- linebefragung (Rücklauf: n = 10; 16 %)	Umsatzherkunft/Einzugsbereiche, Um- satzentwicklung, Standorteinschät- zung, Geschäftsentwicklung, Ange- botslücken, Stärken-Schwächen-Ana- lyse

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Die Markt- und Standortanalyse besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen dieses Einzelhandelsentwicklungskonzepts wichtigen Angebots- und Nachfragedaten, andererseits aus einer flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte und der Nahversorgungsstruktur in Wittingen. Einführend werden zunächst die relevanten Trends im Einzelhandel sowie die wesentlichen Standortrahmenbedingungen erörtert.

4.1 TRENDS IM EINZELHANDEL

Der Einzelhandel unterliegt als dynamischer Wirtschaftsbereich einem fortwährenden Veränderungsprozess. Maßgeblich sind dabei bundesweite Veränderungen auf der Nachfrage- und Angebotsseite. Betriebswirtschaftliche Konzepte, Standortwahl und Verbraucherverhalten determinieren sich dabei wechselseitig, weswegen eine klare Differenzierung zwischen „Triebfeder“ und „Folgeeffekt“ nicht immer zweifelsfrei möglich und sinnvoll ist. Aus diesen wechselseitigen Trends ergeben sich spezielle Herausforderungen für die Stadt Wittingen als Mittelzentrum, sowie Rückschlüsse für den zukünftigen Umgang mit der örtlichen Zentrenstruktur.

4.1.1 Nachfrageseitige Aspekte

Wertewandel: Mit jeder Generation ändern sich Wertvorstellungen, Gewohnheiten und Ansprüche an die Lebensumwelt. Folge dieser zunehmenden Pluralisierung sind deutlich stärker ausdifferenzierte und neue Lebensstile u. a. mit Fokus auf körperliches Wohlbefinden und Nachhaltigkeit⁵, an denen sich auch der Handel hinsichtlich seiner Angebote und Betriebstypen ausrichtet und diversifiziert. Insbesondere mit dem Bedeutungsgewinn des bewussten Konsums steigt die Ausgabebereitschaft (eines Teils) der Konsumenten für Lebensmittel wieder an. Zudem wird dem Konsum neben der materiellen Bedeutung auch zunehmend ein immaterieller Erlebniswert (s. u.) beigemessen.

Individualisierung: Die Zahl der Privathaushalte steigt in Deutschland weiter an, wobei sich die durchschnittliche Personenzahl je Haushalt stetig reduziert.⁶ Neben dieser quantitativen Entwicklung führen auch qualitative Aspekte der Individualisierung (z. B. Ausdifferenzierung von Zielgruppen, Individualisierung von Lebensbiografien) zu neuen Konsumverhaltensmustern (s. u.).

Demografischer Wandel: Die Bevölkerung in Deutschland wird insgesamt – trotz kurzfristiger, migrationsbedingter Sondereffekte – weniger und durchschnittlich älter, wobei mit erheblichen regionalen Unterschieden zu rechnen ist. Zudem nimmt innerhalb der Gruppe der Über-65-Jährigen der Anteil der Hochbetagten zu.⁷ Relevant ist diese Entwicklung vor allem für die örtliche Nahversorgungsstruktur.

⁵ LOHAS (Lifestyles of Health and Sustainability)

⁶ 2016: rd. 41 Mio. Haushalte, davon rd. 41 % Einpersonenhaushalte; 2035: rd. 43 Mio. Haushalte, davon rd. 56 % Einpersonenhaushalte (vgl. Mikrozensus und Haushaltsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes).

⁷ 2015: rd. 20 % älter als 65 Jahre, rd. 5 % älter als 79 Jahre; 2060: rd. 33 % älter als 65 Jahre, rd. 13 % älter als 79 Jahre (vgl. Statistisches Bundesamt 2015).

tur, da die Nahraumversorgung für diese Kundengruppe gerade dann an Bedeutung gewinnt, wenn mit dem Alter die motorisierte Individualmobilität eingeschränkt wird. Der Handel selbst reagiert auf diese Entwicklungen bereits in Ansätzen mit bestimmten Betriebsformaten, angepasster Ladengestaltung und Serviceleistungen für Senioren (z. B. Bringdienste).

Online-/Sharing-Affinität: Eine wesentliche Triebfeder des Strukturwandels im Einzelhandel ist die zunehmende Digitalisierung aller Lebensbereiche. Auch bei älteren Bevölkerungsgruppen steigt die Online-Affinität deutlich an. Der damit einhergehende Sharing-Gedanke („Nutzen statt Besitzen“) wird auf Konsumentenseite immer deutlicher – die reine Nutzungsmöglichkeit wird wichtiger als der eigentliche Besitz. Die Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel sind entsprechend disruptiv. Allerdings zeigen sich die für Kleinstädte wie Wittingen so wichtigen Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs als überaus „robust“. Dies liegt zum einen in der Natur der Sache (schnell zu verbrauchende Konsumgüter lassen sich nicht teilen bzw. mieten), zum anderen aber auch an einer (noch) vorhandenen Skepsis beim Online-Einkauf von frischen Lebensmittel sowie der dafür nicht ausgelegten Transportlogistik (z. B. Kühlkette). Es ist jedoch davon auszugehen, dass mittel- bis langfristig auch in diesem Marktsegment gesellschaftliche und technische Hürden überwunden werden. Die Entwicklung wird allerdings zunächst Großstädte bzw. hoch verdichtete Großstadtregionen betreffen.



Abbildung 2: Gesellschaftliche Wandlungsprozesse

Quelle: Fotos © M-SUR/Fotolia, © Worawut/AdobeStock, © oneinchpunch/Fotolia, © zapp2photo/Fotolia.

Kopplung und Entkopplung von Konsum: Aufgrund der bereits skizzierten gesellschaftlichen Wandlungsprozesse, des hohen Motorisierungsgrades und sinkender Zeitkontingente (insb. durch die individualisierten Lebensformen und die „doppelte“ Erwerbstätigkeit in Familien) wird der Einkaufsaufwand weiter durch weniger, aber dafür umfassendere Einkäufe reduziert. Das so genannte *one-stop-shopping* begünstigt die Bildung von flächenintensiven Kopplungsstandorten. Der Vorteil der Bequemlichkeit und der Angebotsvielfalt schlägt dabei aus Kundensicht oft das Kriterium der räumlichen Nähe von Versorgungsstandorten. Einkaufswege werden dabei zumeist mit beruflichen oder freizeitbedingten Wegen gekoppelt. Auf der anderen Seite führt die weiter zunehmende Nutzerfreundlichkeit von Online-Einkäufen (insb. durch die Entwicklung des Mobile Commerce auf dem Smartphone) zu einer zeitlichen und räumlichen Entkopplung von Konsum – der Einkauf „abends auf der Couch“ ist keine Seltenheit. Dieser Faktor kann

durchaus auch positive Impulse auf die generelle einzelhandelsbezogene Ausgabebereitschaft haben.

Erlebnisorientierung: Der Erlebniseinkauf spielt nicht nur beim klassischen „Einkaufsbummel“ eine wichtige Rolle. Auch im Bereich der Nahversorgung versuchen die Anbieter durch hochwertigere Warenpräsentation, Erhöhung der Angebotsvielfalt (insb. auch regionale und zielgruppenspezifische Produkte) sowie spezielle Serviceangebote die Aufmerksamkeit der Kunden zu gewinnen. Der Einkauf wird dabei ähnlich emotional aufgeladen wie in anderen Branchen auch. Dies führt u. a. zu einem erhöhten Platzbedarf und damit verbunden höheren Verkaufsflächenansprüchen.

Segmentierung der Nachfragemärkte: Im Wesentlichen können vier Typen des situativen Konsumverhaltens unterschieden werden: Erlebniseinkauf (*lifestyle shopping*), Bequemlichkeitseinkauf (*convenience shopping*), Preiseinkauf (*discount shopping*) und Schnäppcheneinkauf (*smart shopping*). Neben dem für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel immer noch prägenden preisbewussten Einkauf haben in den vergangenen Jahren zunehmend der Bequemlichkeitseinkauf und in gewissen sozialen Milieus auch durchaus der Erlebniseinkauf an Bedeutung gewonnen. Je nach aktueller Preisorientierung und aktuellem Bedarf bzw. der jeweiligen Zeitsensibilität verfällt der so genannte „hybride Verbraucher“ je nach Situation in eine der entsprechenden Konsumtypen.

Preis-/Zielgruppenpolarisierung: Obwohl insgesamt ein Wachstum der Haushaltseinkommen zu verzeichnen ist, führt die Einkommenssteigerung erst seit den letzten Jahren wieder zu einer minimalen Erhöhung des einzelhandelsrelevanten Ausgabeanteils. Ein stetig wachsender Teil des Budgets der privaten Haushalte wird weiterhin für Wohnen (steigende Mieten und Mietnebenkosten) sowie freizeitorientierte Dienstleistungen ausgegeben. Darüber hinaus schlägt sich die zu beobachtende Einkommenspolarisierung auch in einer Polarisierung von Zielgruppen und Nachfrage nieder: Hochwertige und hochpreisige Angebote finden ebenso ihren Absatz wie discountorientierte Produkte. Mittelpreisige Anbieter ohne klaren Zielgruppenfokus geraten hingegen unter Druck. Gerade in kleineren Städten wie Wittingen beschränkt sich daher die Entwicklungsdynamik auf discountorientierte Angebote (z. B. Lebensmitteldiscounter, Tedi, Kodi, Kik, Action) sowie Supermärkte mit z. T. auch höherpreisigen Angebotssegmenten.

4.1.2 Angebotsseitige Aspekte

Filialisierung/Konzentration: Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe ist in Deutschland bereits seit Jahrzehnten rückläufig – besonders deutlich wird dies insbesondere in kleineren Städten wie Wittingen. Neben dem absoluten Rückgang der Betriebszahlen ist auch eine Verschiebung innerhalb der Betriebsformen des Einzelhandels zu erkennen. Hierbei kann man von einem Trend zur Großflächigkeit und einer stark ausgeprägten Filialisierung sprechen. Dies betrifft im besonderen Maße den Lebensmitteleinzelhandel (siehe Abbildung 3). Eine wohnungsnah (fußläufige) adäquate Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ist damit insbesondere im ländlichen Raum und in Gebieten mit negativer Bevölkerungsentwicklung häufig nicht mehr gesichert oder nur schwer zu erreichen.

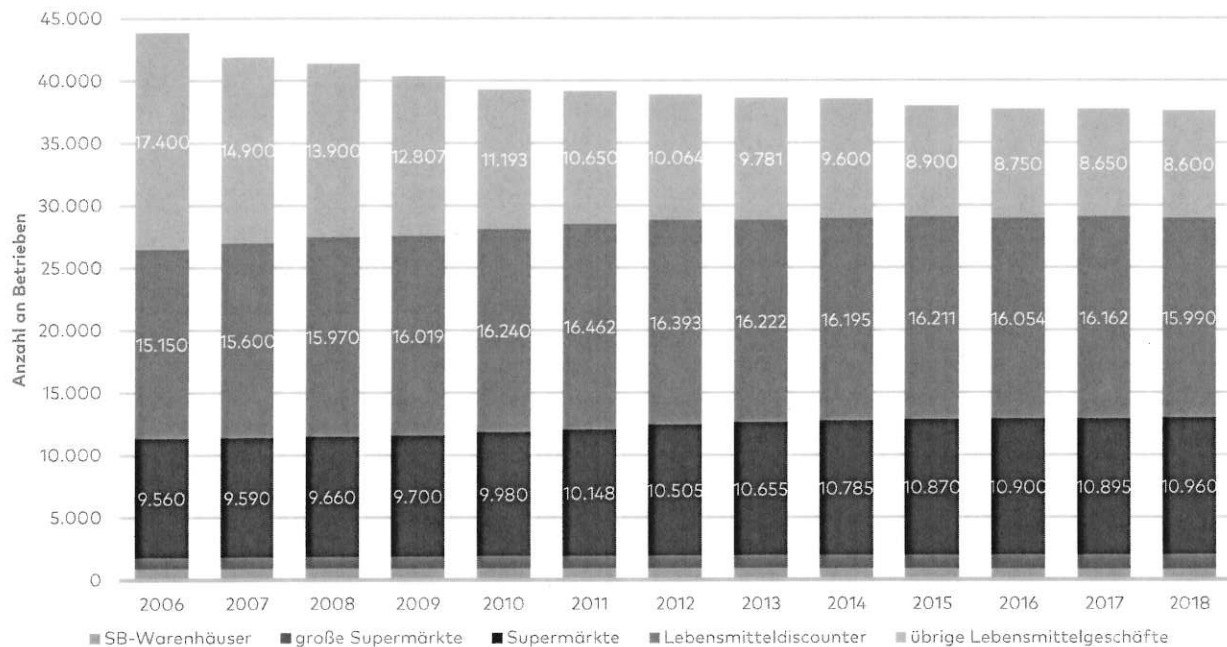


Abbildung 3: Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: EHI Retail Institute.

Bei Drogeriefachmärkten lässt sich aktuell als Reaktion auf Unternehmensinsolvenzen ein lebhaftes Expansionsgeschehen beobachten, welches sich im besonderen Maße auf rentable Standorte mit einer hohen Mantelbevölkerung fokussiert. Für kleinere Städte gestaltet es sich jedoch zunehmend anspruchsvoll, ein qualitativ hochwertiges Angebot in der Warengruppe Drogeriewaren vorzuhalten, da insbesondere grenzrentable Standorte im ländlichen Raum oder in Grundzentren von den Konzentrationsprozessen im Drogeriewarensegment betroffen sind.

Verkaufsflächen- und Standortansprüche: Parallel zu der sinkenden Anzahl der Verkaufsstätten ist sowohl im Lebensmittel- als auch im Drogeriewarenhandel eine Zunahme der Gesamtverkaufsfläche zu beobachten, die sich aus Anpassungsstrategien der Marktteilnehmer an den demografischen Wandel (z. B. Verbreiterung der Gänge, Reduktion der Regalhöhen), den wachsenden Konsumansprüchen sowie einer steigenden Sortimentsbreite und -tiefe (z. B. Frischware, Bio- und Convenience-Produkte, Singlepackungen) ergibt.⁸ Auch wenn es für Supermärkte (und neuerdings auch verstärkt für Lebensmitteldiscounter) kleinere City- und Metropolfilialkonzepte gibt, ist für kleinere Städte und ländliche Räume aktuell von einer Mindestgröße von 800 m² bis 1.200 m² VKF bei Neuansiedlungen auszugehen⁹ (siehe Abbildung 4). Auch die Anforderungen an den Mikro- und Makrostandort steigen zusehends und entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel sind neben flächenseitigen Aspekten (Flächenangebot) und verkehrsseitigen Aspekten (innerörtliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) in erster Linie absatzwirtschaftliche Gesichts-

⁸ Entwicklung der durchschnittlichen Verkaufsfläche: Lebensmitteldiscounter 2006 rd. 706 m², 2016 rd. 804 m² (+14 %); (große) Supermärkte 2006 rd. 1.063 m², 2016 rd. 1.245 m² (+17 %).

⁹ Werte gelten für Lebensmitteldiscounter, Supermärkte i. d. R. mit deutlich höheren Verkaufsflächenansprüchen.

punkte (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsstruktur, Zentralität des Ortes). Je nach Standortqualität (und damit auch je nach Renditeerwartung) sind Betreiber auch zunehmend bereit, von ihren standardisierten Marktkonzepten abzuweichen (z. B. Realisierung im Bestand, geringere Parkplatzzahl, Geschossigkeit, Mix aus Handel und Wohnen). Dies betrifft jedoch i. d. R. hoch verdichtete und hochfrequentierte Lagen in Großstadtregio- nen oder Standorte mit vergleichbaren Rahmenbedingungen.

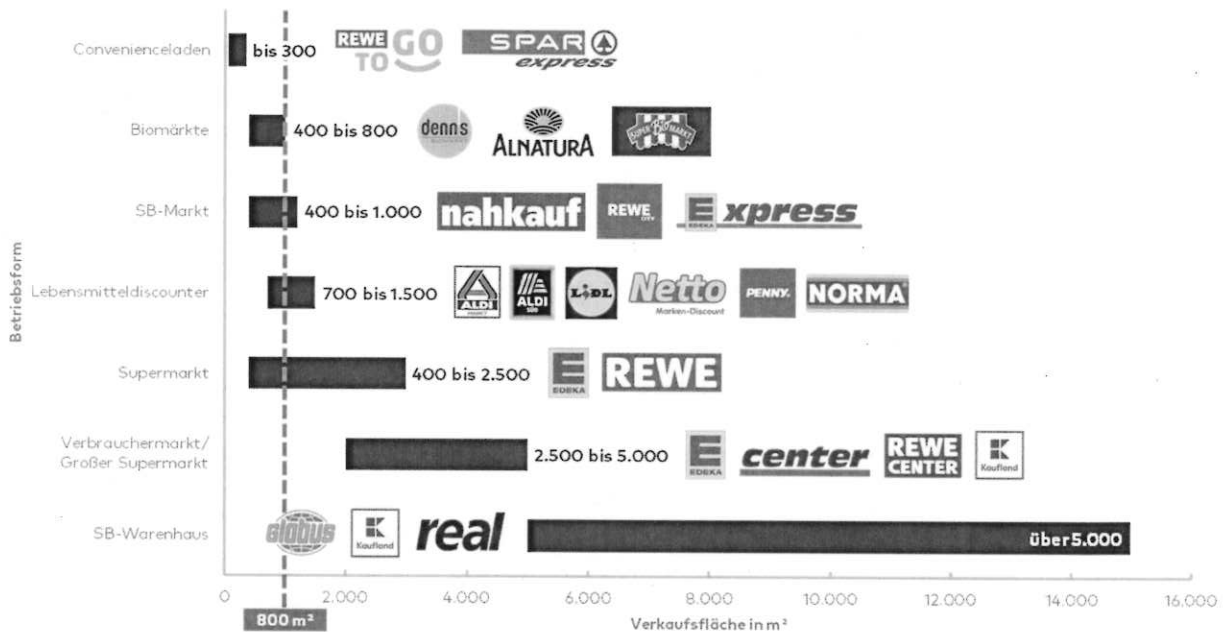


Abbildung 4: Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten
Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Basis ILG Gruppe 2016 (leicht modifiziert und ergänzt).

Wandel der Betriebsformen: Differenziert man die Gesamtwerte anhand der jeweiligen Betriebstypen, sind deutlich unterschiedliche Entwicklungen festzustellen. Signifikante Steigerungen der Marktanteile (Betriebe und Umsatz) ergeben sich insbesondere für (große) Supermärkte, welche maßgeblich vom Wertewandel profitieren. Demgegenüber befindet sich die Betriebsform der Lebensmitteldiscounter nach einer dynamischen Entwicklung in den 1990er und 2000er Jahren im Übergang zur Reifephase. Diese Entwicklung ist maßgeblich auf die Optimierung des Bestandsnetzes infolge eines Trading-Up-Prozesses sowie einer Neuausrichtung des Betriebstypus zurückzuführen und vollzieht sich (aufgrund des günstigen Marktumfeldes) bei gleichzeitig steigenden Umsatz- und Flächenleistungen. Auch Drogeriefachmärkte stellen zunehmend hybride Betriebskonzepte dar und positionieren sich als „Kleinkaufhäuser“ mit einem entsprechend großen Warenspektrum. Die somit gleichermaßen hohe Bedeutung für die Nahversorgung und für die zentralen Versorgungsbereiche gilt es daher verstärkt und sorgfältig abzuwägen.

Umsatzentwicklung: Der bis 2009 zu beobachtende Trend zurückgehender Flächenproduktivitäten im Einzelhandel hat sich umgekehrt – seit 2014 steigen stationärer Einzelhandelsumsatz und Flächenproduktivitäten deutlich an. Neben einem dauerhaft verbesserten Konsumklima wird dies jedoch vornehmlich durch die

weiter oben beschriebenen Entwicklungen im Lebensmittel- und Drogeriewarenhandel bedingt.¹⁰ Insbesondere in innenstadtaffinen Sortimentsbereichen (z. B. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Glas/Porzellan/Keramik) sinken (stationäre) Umsätze und Flächenproduktivitäten vieler Betriebe v. a. bedingt durch den Online-Handel und mit räumlichen Fokus auf Klein- und Mittelstädte.

Nachfolgeproblematik: Insbesondere in kleineren Städten mit einem hohen Anteil inhabergeführter Geschäfte stellt sich im Zuge des demografischen Wandels auch die Frage der Geschäftsinhabernachfolge. Aufgrund hoher Arbeitsbelastung, langen Ladenöffnungszeiten, hoher Konkurrenz durch Filialisten und den Online-Handel, eigentümergeitigen Erwartungen an die Miethöhe und den weiteren oben skizzierten sozioökonomischen Rahmenbedingungen wird die Nachfolgersuche jedoch zunehmend anspruchsvoller. So stehen Ladenlokale nach dem Wechsel der Eigentümer in den Ruhestand oftmals leer. Immobilienseitige Defizite (z. B. geringe Verkaufsfläche, fehlende Barrierefreiheit, Renovierungs-/Sanierungsstau) erschweren die Situation weiter.

Neue Handelsformen und -formate: Fachgeschäfte haben ihre Funktion als Leitbetriebe der Ortskerne größtenteils verloren. In Kleinstädten stellen stattdessen filialisierte Anbieter des täglichen Bedarfs (insbesondere Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Drogeriefachmärkte) sowie discountorientierte Anbieter des mittelfristigen Bedarfs (u. a. Non-Food-Discounter in den Bereichen Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, GPK¹¹/Hausrat/Einrichtungszubehör) die wichtigsten Magnetbetriebe dar. Weitere Handelsformen wie z. B. Shopping-Center und Factory-Outlet-Center sind primär in größeren Städten zu finden. Lediglich kleinere, zumeist autokundenorientierte Fachmarktzentren stellen eine gängige Handelsagglomeration in Kleinstädten dar, die aufgrund ihres Flächenanspruchs und oftmals mangelnder städtebaulichen Qualität nur schwer in integrierte Siedlungslagen bzw. zentrale Versorgungsbereiche einzubinden sind.

Digitalisierung: Die Bedeutung des Online-Handels am gesamten Einzelhandelsumsatz wächst kontinuierlich und wird laut Prognosen im Jahr 2019 bei rd. 57,8 Mio. Euro (rd. 10,8 % des Einzelhandelsumsatzes) liegen (siehe Abbildung 5). Es sind allerdings sortimentspezifisch große Unterschiede festzustellen.

¹⁰ In den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren wird rd. 49 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes erwirtschaftet (vgl. EHI Retail Institute 2017).

¹¹ GPK = Glas, Porzellan, Keramik.

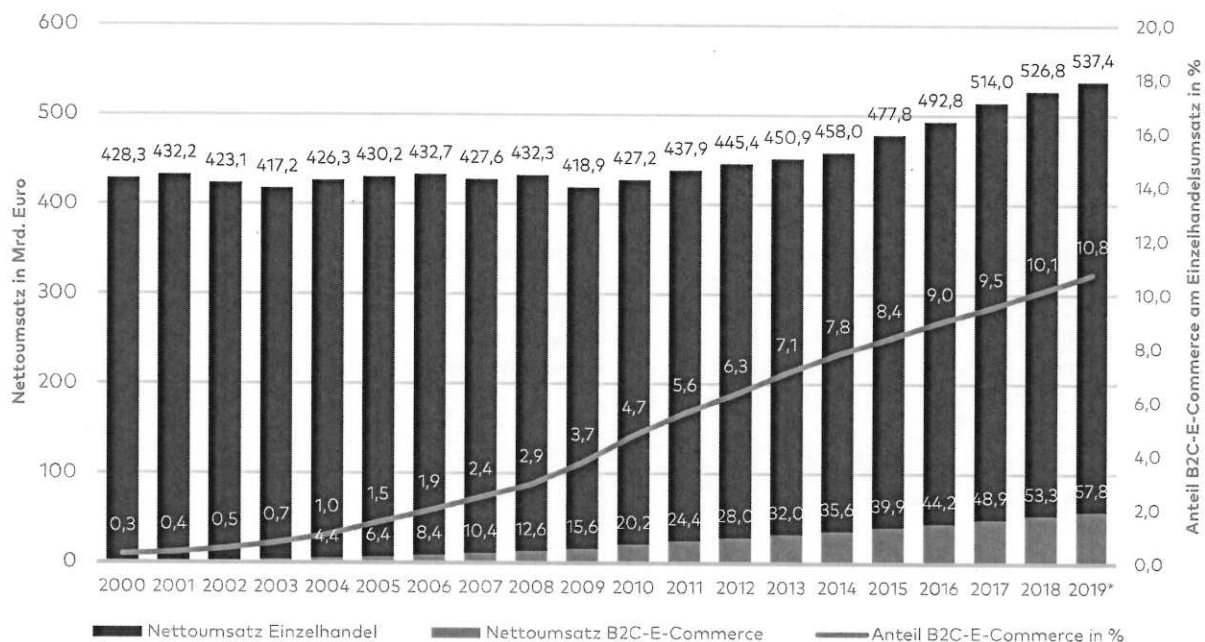


Abbildung 5: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE); * Prognose.

Während der Online-Umsatzanteil v. a. in innenstadtaffinen Warengruppen am höchsten ist¹², sind im Bereich des Lebensmittel- und Drogeriewarenhandels bislang nur rd. 1,7 % noch vergleichsweise geringe Online-Umsatzanteile festzustellen¹³ (siehe dazu auch Kapitel 4.1.1). Auch wenn dieses Segment langfristig an Dynamik gewinnen wird, so konzentrieren sich erste Entwicklungen auf Metropolen und Ballungsräume, in denen aktuell bereits erfolgsversprechende Modelle zur Online-Bestellung von Lebensmitteln umgesetzt werden. Für Städte wie Wittlingen werden sich in der mittleren Frist voraussichtlich nur geringe onlinebedingte, strukturprägende Veränderungen im Bereich des qualifizierten Grundbedarfs ergeben. Im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich entfaltet die Digitalisierung allerdings eine bereits jetzt erkennbare, disruptive Wirkung. Neben einem erhöhten (und für kleinere, inhabergeführte Fachgeschäfte oftmals nicht wirtschaftlichen) Wettbewerb gegenüber Online-Vertriebsformen, kann die Digitalisierung jedoch auch gewisse Chancen bieten (u. a. Erhöhung der Sichtbarkeit/Erreichbarkeit, Realisierung von Liebhaber- und Spezialhandelsgeschäften mit sehr spitzen Zielgruppen, Multi- und Cross-Channel-Marketingstrategien).

4.2 SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Im Folgenden werden die relevanten siedlungsräumlichen Faktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur vorgestellt. Eine Darstellung weiterer relevanter angebots- und nachfrageseitiger Parameter folgt in den Kapiteln 4.3 bis 4.6.

¹² Unterhaltungselektronik rd. 25,7 %, Fashion & Accessoires rd. 23,5 %, Freizeit & Hobby rd. 22,9 %, Büro & Schreibwaren rd. 22,8 % (vgl. HDE/IFH 2017).

¹³ Vgl. HDE/IFH 2017.

SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Versorgungsfunktion

Zentralörtliche Funktion Mittelzentrum

Einwohner im mittelzentralen Kongruenzraum (periodischer Bedarfsbereich) 11.670

Nächstgelegene Mittelzentren (Pkw-Fahrzeit)

Uelzen (34 min)
Gifhorn (36 min)
Salzwedel (39 min)




Nächstgelegene Oberzentren (Pkw-Fahrzeit)

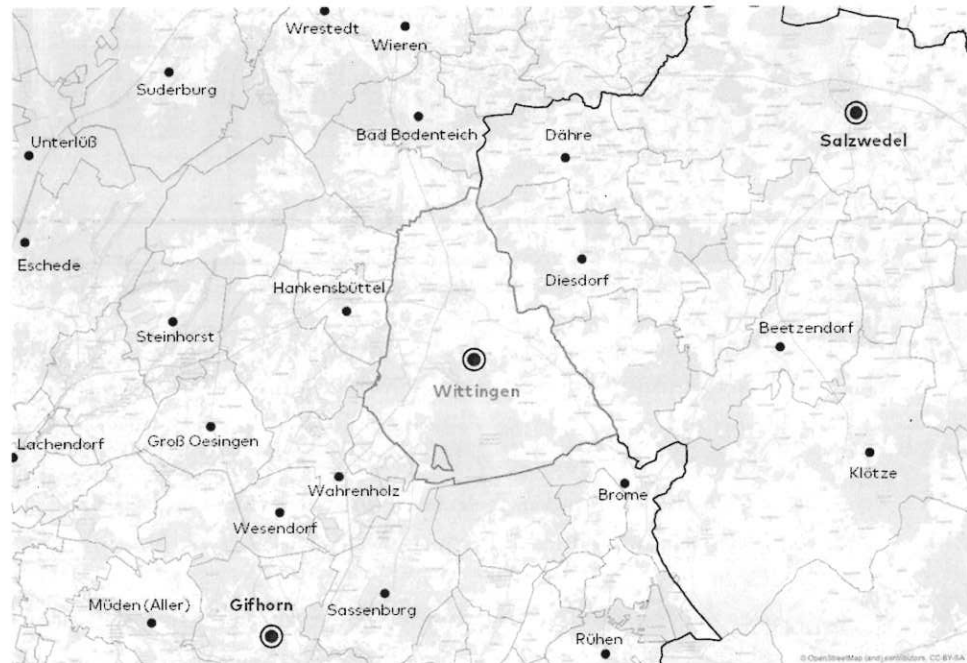
Wolfsburg (45 min)
Celle (54 min)
Braunschweig (60 min)

Zentralörtliche Funktion

-  Oberzentrum
-  Mittelzentrum
-  Grundzentrum

Administrative Grenzen

-  Untersuchungskommune
-  Kommune
-  Bundesland



Siedlungsstrukturelle Kennwerte Gesamtstadt

Einwohner	11.670
Relative Einwohnerentwicklung bis 2024	+0,3 %

Einwohner nach Stadtteilen

Wittingen (Hauptort)	4.698 (40 %)
Knesebeck	2.685 (23 %)
Rade	163 (1 %)
Teschendorf	108 (1 %)
Vorhop	528 (5 %)
Lüben	114 (1 %)
Ohrdorf	389 (4 %)
übrige Stadtteile	2.904 (25 %)

Verkehrliche Anbindung

Motorisierter Individualverkehr	Verkehrliche Anbindung an die nächstgelegenen zentralen Orte über die B 244
Öffentlicher Personennahverkehr	Anbindung an das Regionalbahnnetz (u. a. Braunschweig, Uelzen) sowie an das Busliniennetz (u. a. Wolfsburg, Brome)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Einwohner: Stadt Wittingen (31.12.2018); Einwohnerprognose: Landesamt, Bertelsmann Stiftung. Meso; Zentralörtliche Funktionen: BBSR 2008 (aktualisiert durch Stadt + Handel); Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

4.3 GESAMTSTÄDTISCHE NACHFRAGEANALYSE

Neben den siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen sind bei einer Markt- und Standortanalyse auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird auf sekundärstatistische Rahmendaten der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, der Bundesagentur für Arbeit sowie der IFH Retail Consultants GmbH zurückgegriffen.

Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Die folgenden Tabellen stellen die sozioökonomischen Rahmendaten der Stadt Wittingen im Verlauf der letzten Jahre im Vergleich zum Landkreis Gifhorn dar. Aus den Daten lassen sich wichtige Rückschlüsse zum Versorgungsgebiet von Wittingen und den daraus resultierenden Kaufkraftströme ziehen.

Tabelle 2: Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Stadt Wittingen

Wittingen	2016	2017	2018	Entwicklung
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort	4.065	4.153	4.146	2,0 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort	4.631	4.686	4.764	2,9 %
Einpendler Arbeitsort (Einpendlerquote)	2.312 (57 %)	2.383 (57 %)	2.387 (58 %)	3,2 %
Auspendler Wohnort (Auspendlerquote)	2.878 (62 %)	2.916 (62 %)	3.005 (63 %)	4,4 %
Pendlersaldo	-566	-533	-618	9,2 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Stichtag: 30.06.).

Tabelle 3: Sozioökonomische Rahmenbedingungen des Landkreises Gifhorn

Landkreis Gifhorn	2016	2017	2018	Entwicklung
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort	40.712	41.150	41.976	3,1 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort	69.956	70.398	71.533	2,3 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Stichtag: 30.06.).

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist in Wittingen im Untersuchungszeitraum leicht gestiegen – allerdings schwächer als der allgemeine Entwicklungstrend im Landkreis Gifhorn. Die wirtschaftliche Entwicklung in Wittingen ist damit als leicht unterdurchschnittlich zu bezeichnen. Das zunehmend negative Pendlersaldo von Wittingen deutet zudem darauf hin, dass die Bedeutung von Wittingen als Arbeitsort in den letzten Jahren leicht abgenommen hat. Die Mobilität der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist – bezogen auf die Pendlerzahlen – relativ hoch.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die Stadt Wittingen verfügt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Höhe von rd. 75,6 Mio. Euro. Dies entspricht einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 6.472 Euro je Einwohner, wobei der größte Anteil der Kaufkraft mit rd. 2.479 Euro je Einwohner auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke) entfällt.

Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen

Warengruppe	Kaufkraft in Mio. Euro	Kaufkraft je Einwohner in Euro
Nahrungs- und Genussmittel	28,9	2.479
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	4,3	367
Blumen, zoologischer Bedarf	1,3	115
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	2,0	172
Kurzfristiger Bedarfsbereich	36,6	3.132
Bekleidung	6,3	536
Schuhe/Lederwaren	1,8	155
Pflanzen/Gartenbedarf	1,3	109
Baummarktsortiment i. e. S.	5,7	485
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	0,8	69
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	1,6	136
Sportartikel/Fahrräder/Camping	1,8	156
Mittelfristiger Bedarfsbereich	19,2	1.645
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	1,8	153
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	0,8	68
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	0,7	60
Möbel	4,0	340
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	2,3	195
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	4,6	396
Uhren/Schmuck	0,9	73
Sonstiges	4,8	409
Langfristiger Bedarfsbereich	19,8	1.695
Gesamt	75,6	6.472

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2017; PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; GPK = Glast, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Briefmarken, Münzen; Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer¹⁴ beträgt in Wittingen rd. 100,5 und liegt damit sowohl über dem Durchschnitt von Niedersachsen (rd. 96,9) als auch über dem Bundesdurchschnitt von 100. Dabei ist die Kaufkraftkennziffer im ehemaligen Gemeindegebiet Knesebeck gegenüber den weiteren Bereichen des

¹⁴ Die Kaufkraftkennziffer beschreibt die Höhe des verfügbaren Einkommens der Einwohner einer Kommune, welches im Einzelhandel ausgegeben wird, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100).

Stadtgebiets leicht überdurchschnittlich. Auch die südlichen Nachbarkommunen verfügen über ein eher überdurchschnittliches Kaufkraftniveau und profitieren von den starken Unternehmensstandorten Hannover, Braunschweig und Wolfsburg. Insbesondere in den östlich angrenzenden Kommunen im Bundesland Sachsen-Anhalt ist jedoch eine deutlich unterdurchschnittliche Kaufkraftausstattung zu attestieren (siehe Abbildung 6).

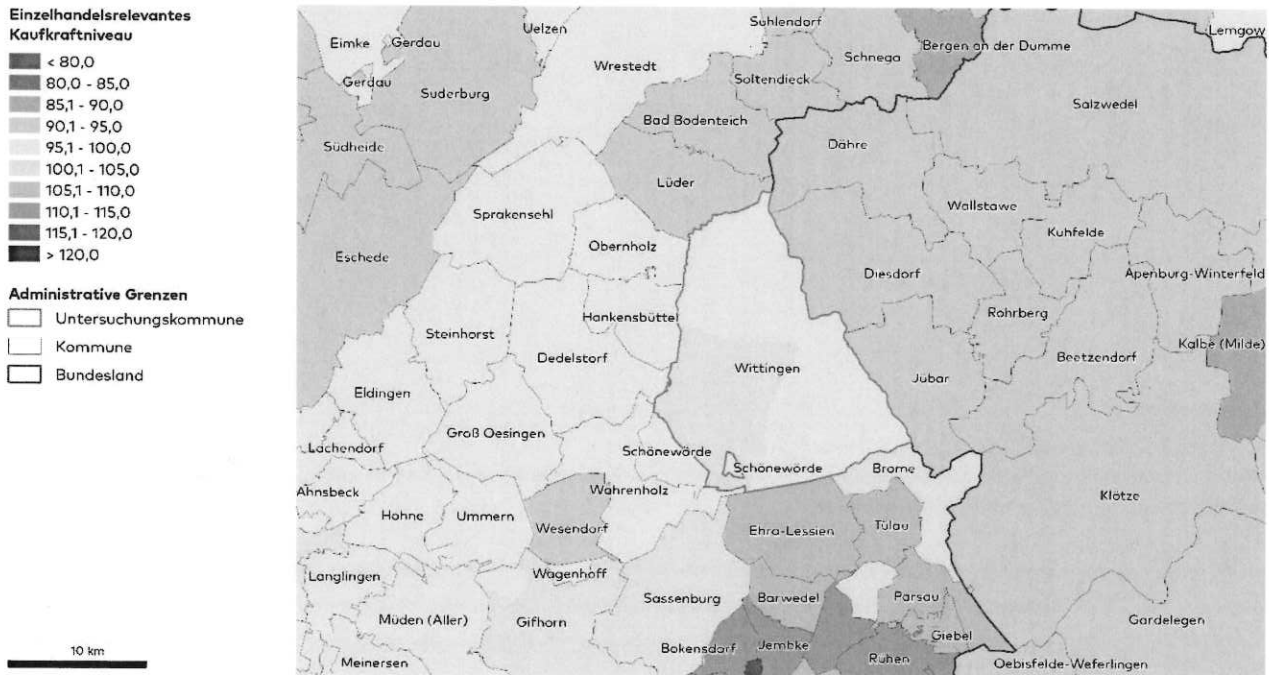


Abbildung 6: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Wittingen und Umgebung

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2017; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, Digital Data Services GmbH (DDS) 2014.

Einzugsgebiet der Stadt Wittingen

Das Einzugsgebiet des Einzelhandels der Stadt Wittingen lässt sich grundsätzlich durch die Kongruenzräume abbilden, welche im REHK Braunschweig aus dem Jahr 2018 definiert wurden. Entsprechend den Regelungen des LROP (Abschnitt 2.2 Ziffer 03 S.8-9) begrenzt das Konzept den periodischen Kongruenzraum auf das Stadtgebiet Wittingens. Entsprechend soll die Nahversorgung für die Einwohner jeweils in der eigenen Kommune möglich sein.

Der Kongruenzraum für den aperiodischen Bedarfsbereich für das Mittelzentrum Wittingen orientiert sich an den Hauptkriterien des Versorgungsauftrags Wittingens sowie der Umlandkommunen und der verkehrlichen Erreichbarkeit. Darüber hinaus finden grenzüberschreitende Verflechtungen (hier insb. zu den Kommunen im Bundesland Sachsen-Anhalt) in der Herleitung Betrachtung. Nachfolgend sind die Kongruenzräume der Stadt Wittingen kartografisch abgebildet:

Kongruenzraum

- periodisch
- aperiodisch

Administrative Grenzen

- Kommunalgrenze

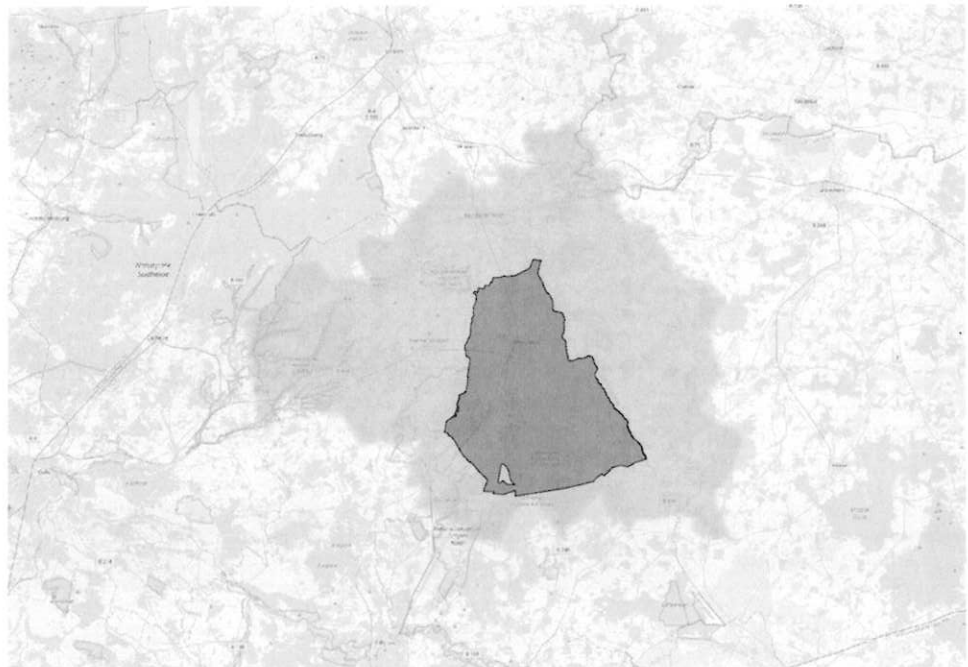


Abbildung 7: Einzugsgebiet der Stadt Wittingen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, Gebietsabgrenzung: Stadt Wittingen; OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die Kongruenzräume können als modellhafte Abbildung eines Einzugsgebietes verstanden werden, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil Wittingens stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb und Abflüsse von innerhalb liegen in der Natur der Sache. Entsprechende Einschätzungen liefern auch die Aussagen aus der **Händlerbefragung**. Die Händler schätzen die Herkunft ihrer Kunden zu rd. der Hälfte auf das eigene Stadtgebiet (s. Abbildung 8). Auffällig ist zudem der hohe Anteil (34 %) an Kunden aus dem weiteren Umland, die maximal 15 Minuten Fahrzeit in Anspruch nehmen, was für ein Mittelzentrum einen ansprechenden Wert darstellt, jedoch aufgrund der geringen Fallzahl und der eher qualitativen Einschätzung der Händler zu relativieren ist.

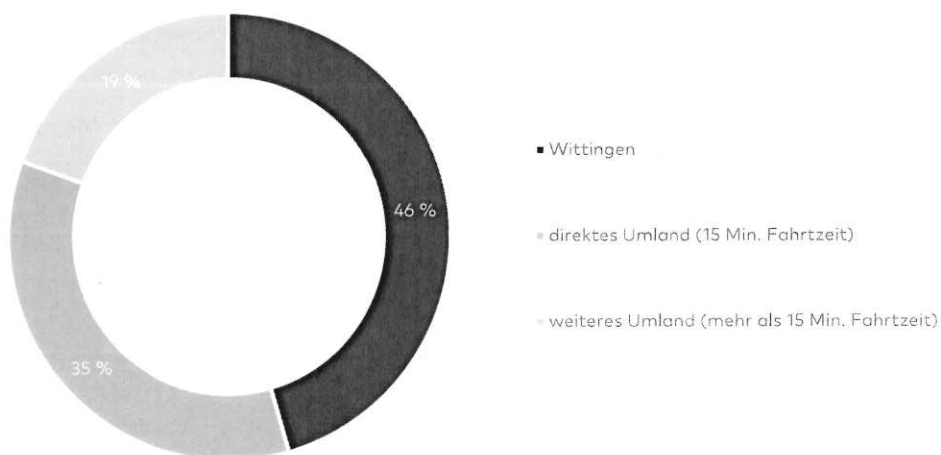


Abbildung 8: Geschätzte Herkunft der Kunden (n = 9)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Händlerbefragung: Stadt + Handel 09-10/2019.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Aspekte kann für die Stadt Wittingen festgehalten werden, dass das Einzugsgebiet vornehmlich durch die Kongruenzräume des REHK Braunschweig abgebildet wird. Dabei stellt sich das Stadtgebiet Wittingens als **Kerneinzugsbereich** dar, in welchem vor allem die lokale Kaufkraft im periodischen und aperiodischen Bedarfsbereich gebunden werden kann. Darüber hinaus sind aufgrund der ländlichen Strukturen mit erhöhten Distanzen zu den Zentren sowie der bestehenden Ausstattungssituation im kurzfristigen Bedarfsbereich Kaufkraftzuflüsse aus den umliegenden Kommunen zu erwarten. Der über das Stadtgebiet hinausgehende mittelzentrale Kongruenzraum im aperiodischen Bedarfsbereich beachtet die Nähe und Funktionsstärke umliegender Mittelzentren und bildet somit das **erweiterte Einzugsgebiet** des Einzelhandels in Wittingen. Hier ist insbesondere in den entfernteren Bereichen des Kongruenzraum mit zurückgehenden Kaufkraftzuflüssen zu rechnen, da insbesondere die Städte Uelzen und Gifhorn z. T. über eine bessere Ausstattung verfügen.

4.4 GESAMTSTÄDTISCHE ANGEBOTSANALYSE

Im Stadtgebiet von Wittingen wurden im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung (07-08/2019) insgesamt 66 Einzelhandelsbetriebe erfasst, welche über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 29.900 m² verfügen (siehe Tabelle 5). Um eine Bewertung vornehmen zu können, wird die Gesamtverkaufsfläche auf die Einwohnerzahl bezogen. Hierbei zeigt sich, dass Wittingen mit einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 2,56 m² je Einwohner deutlich über dem Bundesdurchschnitt (rd. 1,50 m² VKF/Einwohner¹⁵) liegt.

Tabelle 5: Einzelhandelsbestand in Wittingen

Strukturdaten	Erhebung 07-08/2019
Einwohner	11.670
Anzahl der Betriebe	66
Gesamtverkaufsfläche in m ²	29.900
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	2,56

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 07-08/2019; Einwohner: Stadt Wittingen (Stand: 31.12.2018); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Bei einer Differenzierung nach Lagen wird deutlich, dass in Wittingen Einzelhandelsbetriebe nur mit rd. 36 % der Verkaufsfläche in städtebaulich integrierten Lagen (rd. 33 % in ZVB, rd. 3 % in sonstigen städtebaulich integrierten Lagen) angesiedelt sind. Die übrigen Betriebe mit einem Verkaufsflächenanteil von rd. 63 % sind in städtebaulich nicht integrierten Lagen verortet. Abbildung 9 stellt die in Wittingen erfasste Verkaufsfläche differenziert nach Warengruppen und Lagebereichen dar.

¹⁵ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

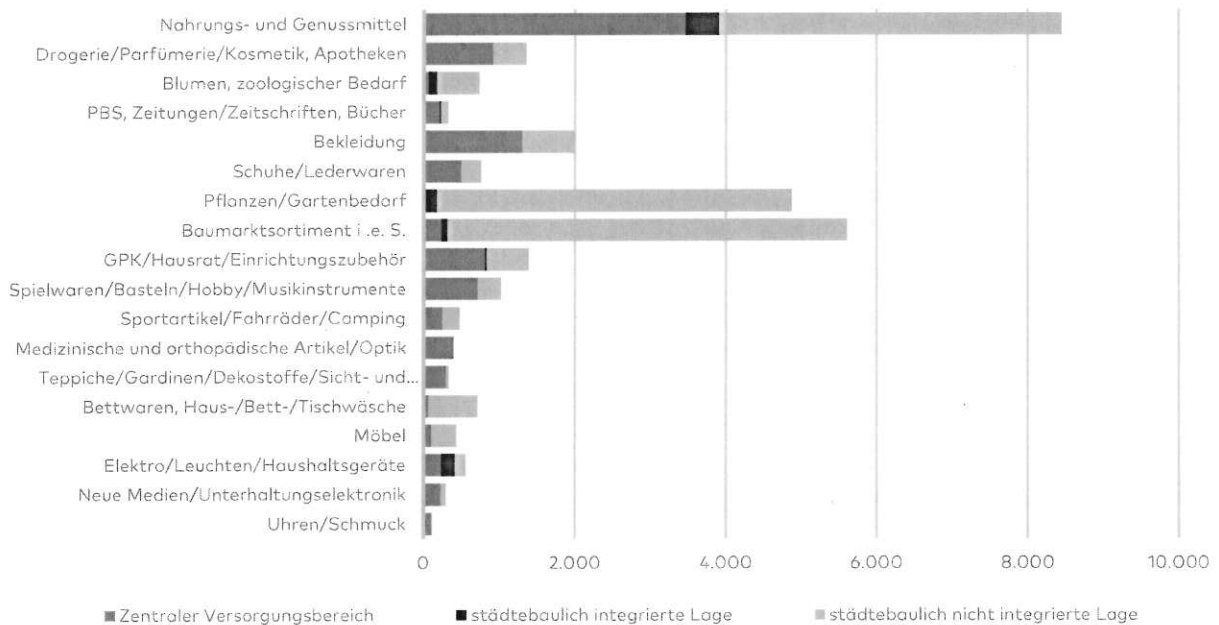


Abbildung 9: Einzelhandelsbestand in Wittingen nach Warengruppen und Lagebereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 07-08/2019; ZVB-Abgrenzung: EHK Wittingen 2011; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Hinsichtlich der sortimentspezifischen Verkaufsfläche und deren städtebaulicher Integration sind insbesondere die folgenden Punkte von höherer Relevanz für die weiteren konzeptionellen Empfehlungen:

- Das Einzelhandelsangebot in Wittingen ist hinsichtlich der Verkaufsfläche überwiegend geprägt durch die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung, Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsortiment im engeren Sinne. Dies begründet sich v. a. durch mehrere großflächige Angebotsformen (u. a. E-Center, Penny, Rewe, Lidl, sowie mehrere Pflanzen- und Gartenfachmärkte und einen Sonderpostenmarkt), die im Stadtgebiet vorzufinden sind.
- Der hohe Verkaufsflächenanteil in der Warengruppe Pflanzen/Gartenbedarf ist mit dem für ein Mittelzentrum überdurchschnittlichen Angebot außerhalb des ZVB Innenstadtzentrum Wittingen zu begründen.
- In den klassischen innerstädtischen Leitsortimenten (insb. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör) ist sowohl absolut als auch relativ betrachtet ein hoher Anteil der Verkaufsfläche im ZVB Innenstadtzentrum Wittingen verortet. Das Einzelhandelsangebot ist hier überwiegend kleinteilig strukturiert. Gleichzeitig finden sich verschiedene Filialisten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und stellen dort einen Angebotsschwerpunkt im Lagebereich Bahnhofstraße dar.
- Eine deutliche Prägung erfährt der ZVB Innenstadtzentrum Wittingen durch zwei großflächige Lebensmittel-Anbieter und einen Drogerie-Fachmarkt. Gleichzeitig finden sich jedoch zu einem nicht unerheblichen Anteil Verkaufsflächen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche.
- So werden an Standorten in städtebaulich z. T. nicht integrierter Lage in einem nicht unerheblichen Umfang auch Waren aus den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel angeboten. Innerhalb dieser Warengruppen ist

von Wettbewerbsbeziehungen insbesondere zwischen dem ZVB Innenstadtzentrum Wittingen und den Standorten in städtebaulich nicht integrierter Lage auszugehen. Dies ist vornehmlich auf die nur partielle städtebauliche Integration der Lebensmittelmärkte am Sonderstandort Celler Straße zurückzuführen, die nur bedingt in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zu Wohnsiedlungsgebieten stehen jedoch in Teilen eine Nahversorgungsfunktion für den westlichen Teil des Hauptortes Wittingen übernehmen.

- Das weitere Verkaufsflächenangebot in städtebaulich nicht integrierten Lagen besteht überwiegend aus den Warengruppen Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsortiment im engeren Sinne. Betriebe mit diesen Sortimenten sind aufgrund ihres flächenintensiven Charakters i. d. R. weder für eine Ansiedlung in zentralen Versorgungsbereichen geeignet noch sind diese Branchen in funktionaler Hinsicht prägend für zentrale Versorgungsbereiche.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass das Einzelhandelsangebot in Wittingen hinsichtlich der Anzahl der Betriebe und der gesamtstädtischen Verkaufsfläche als gut für ein Mittelzentrum zu bewerten ist. Die städtebauliche Integration der Einzelhandelsbetriebe ist in den relevanten Warengruppen jedoch in Teilen als nicht vollumfänglich zu bewerten.

Umsatzschätzung und Zentralität

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze¹⁶ im Einzelhandel von Wittingen basiert auf allgemein und für die Stadt Wittingen spezifizierten angebots- und nachfrageseitigen Eingangsparametern.

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung werden grundlegende **nachfrageseitigen Rahmenbedingungen** (siehe dazu Kapitel 4.3) berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die einzelhandelsrelevante Kaufkraft sowie sozioökonomische Strukturdaten (insb. die Bedeutung von Wittingen als Arbeitsort in der Region).
- Im Rahmen einer Desk-Research werden die **relevanten Wettbewerbsstrukturen im engeren und weiteren Umfeld** identifiziert und hinsichtlich ihrer Wechselwirkung mit den Angeboten in Wittingen beurteilt. Dabei sind die Nahversorgungsstrukturen im engeren Umfeld sowie die großflächigen Einzelhandelsstandorte und Innenstädte der Nachbarkommunen im weiteren Umfeld von besonderer Bedeutung.
- Unter Beachtung der Kongruenzräume des REHK Braunschweig sowie der Ergebnisse der Händlerbefragung werden ein **Kerneinzugsgebiet** sowie ein **erweitertes Einzugsgebiet** der Stadt Wittingen abgegrenzt, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil von Wittingen stammt.
- Die über die zuvor dargestellten Arbeitsschritte ermittelten sortimentspezifischen Umsätze werden abschließend mit Hilfe von Stadt + Handel vorliegenden **durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen** sowie **spezifische Kennwerte einzelner Anbieter** plausibilisiert. Das umfangreiche Datenportfolio von Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der Fachliteratur aktualisiert.

¹⁶ Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe zudem die **konkrete Situation vor Ort** berücksichtigt werden. So fließen in Einzelfällen zum einen die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen und zum anderen die, mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage, in die Umsatzberechnung der Betriebe mit ein.

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rd. 73,2 Mio. Euro brutto je Jahr ermitteln. Gemessen an der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 75,6 Mio. Euro ergibt sich somit eine Einzelhandelszentralität¹⁷ von rd. 0,97. Diese ist angesichts der zentralörtlichen Funktion Wittlingens als Mittelzentrum sowie unter Beachtung des zugeordneten Kongruenzraumes als angemessen zu bewerten. Wie Tabelle 6 zu entnehmen ist, fällt die Zentralität in Wittlingen je nach Warengruppe sehr differenziert aus.

¹⁷ Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) gibt das Verhältnis des örtlichen Einzelhandelsumsatzes zur örtlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft wieder. Bei einer Zentralität von über 1,00 ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 1,00 ist im Saldo von Nachfrageabflüssen auszugehen.

Tabelle 6: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Wittingen

Warengruppe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	8.450	37,9	28,9	1,31
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	1.400	5,9	4,3	1,39
Blumen, zoologischer Bedarf	700	1,5	1,3	1,15
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	300	1,3	2,0	0,65
Kurzfristiger Bedarfsbereich	10.900	46,7	36,6	1,28
Bekleidung	2.000	4,5	6,3	0,72
Schuhe/Lederwaren	750	1,6	1,8	0,91
Pflanzen/Gartenbedarf	4.900	2,7	1,3	2,10
Baummarktsortiment i. e. S.	5.600	4,4	5,7	0,78
GPK/Hausrat/Einrichtungszu- behör	1.400	1,4	0,8	1,74
Spielwaren/Basteln/Hobby/Mu- sikinstrumente	1.000	1,9	1,6	1,22
Sportartikel/Fahrräder/Cam- ping	500	1,0	1,8	0,55
Mittelfristiger Bedarfsbereich	16.100	17,6	19,2	0,92
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	400	2,1	1,8	1,17
Teppiche/Gardinen/Deko- stoffe/Sicht- und Sonnenschutz	300	0,6	0,8	0,70
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tisch- wäsche	700	1,0	0,7	1,49
Möbel	450	0,7	4,0	0,17
Elektro/Leuchten/Haushaltsge- räte	550	1,8	2,3	0,79
Neue Medien/Unterhaltungs- elektronik	300	2,0	4,6	0,44
Uhren/Schmuck	100	0,7	0,9	0,83
Sonstiges	0	0	4,8	0,00
Langfristiger Bedarfsbereich	2.900	8,9	19,8	0,45
Gesamt	29.900	73,2	75,6	0,97

-Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2019; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2017; PBS = Papier, Büro-, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

In den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken können mit Zentralitäten von rd. 1,31 bzw. rd. 1,39 deutliche Kaufkraftzuflüsse festgestellt werden (siehe Abbildung 10). In den Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe ist in der Summe mit einer Zentralität von rd. 1,28 auch insgesamt ein Kaufkraftzufluss festzustellen. Wit-

tingen erfüllt somit durch seine über die Stadtgrenzen hinausgehende Versorgungsfunktion im Bereich des Grundbedarfs seinen mittelzentralen Versorgungsauftrag.

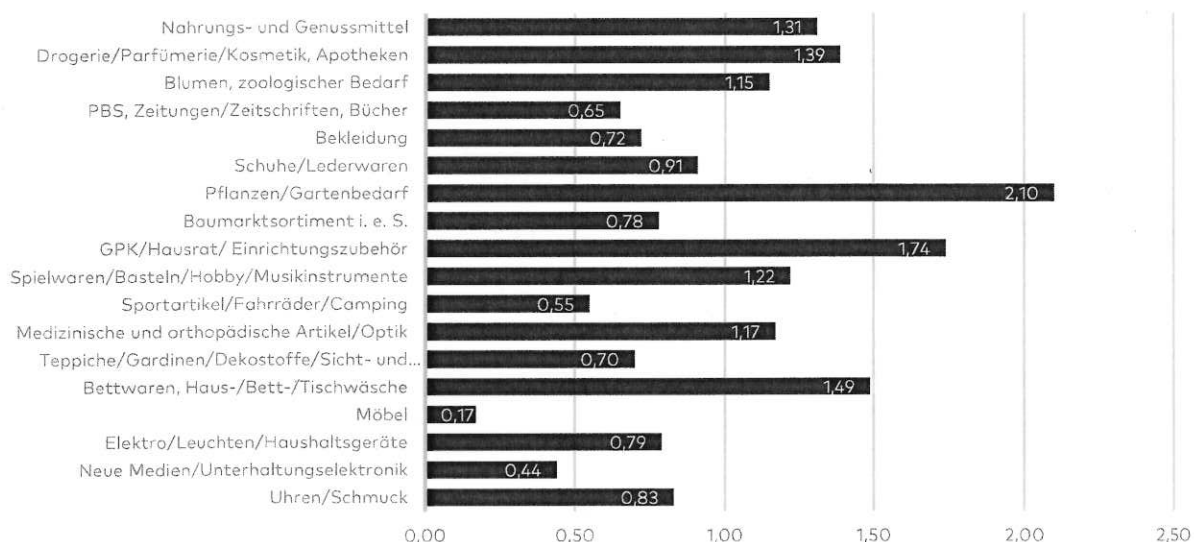


Abbildung 10: Sortimentspezifische Einzelhandelszentralität von Wittingen

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Im Bereich des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches weist Wittingen hingegen mit nur rd. 0,92 und rd. 0,45 deutlich niedrigere Zentralitäten auf, die für ein Mittelzentrum und vor dem Hintergrund der in Kapitel 4.1 skizzierten Rahmenbedingungen eher als unterdurchschnittlich zu bewerten sind. Der Wert im mittelfristigen Bedarfsbereich wird vor allem durch die Warengruppen Pflanzen/Gartenbedarf (rd. 2,10) und GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör (rd. 1,74) erreicht und ist auf entsprechend ausgeprägte Angebotsstrukturen (u. a. Raiffeisenmarkt, Tedi) zurückzuführen. Innerstädtische Leitsortimente wie z. B. Bekleidung und Schuhe/Lederwaren sind mit Zentralitäten von rd. 0,72 und rd. 0,91 für ein Mittelzentrum durchschnittlich ausgeprägt und sowohl auf entsprechende Fachmarktstrukturen (ABC Schuhcenter, Kik, Takko) als auch größere Fachgeschäfte zurückzuführen.

Benchmarking: Gesamtstädtische Kennwerte

Im Folgenden werden die gesamtstädtischen Kennwerte der Stadt Wittingen mit Daten vergleichbarer Kommunen im Rahmen eines Benchmarkings verglichen (siehe Tabelle 7). Bei der Auswahl der Vergleichskommunen wurde u. a. die Einwohnerzahl, die zentralörtliche Funktion, die siedlungsräumliche Dichte und Lage¹⁸, die räumliche Nähe sowie das Bundesland berücksichtigt.

¹⁸ Grundlage für die Auswahl bilden u. a. die vom BBSR definierten Raumtypen 2010, die sich aus Bevölkerungs- dichte, Siedlungsflächenanteil und potenziell erreichbarer Tagesbevölkerung ergeben.

Tabelle 7: Gesamtstädtische Kennwerte im Vergleich

Strukturdaten	Wittingen	Walsrode	Uelzen	Gardelegen
Veröffentlichungsjahr	2019	2017	2016	2017
Einwohner	11.670	24.589	33.997	23.147
Anzahl der Betriebe Gesamtstadt	66	181	250	151
Gesamtverkaufsfläche in m ²	29.900	65.800	119.600	58.600
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	2,58	2,68	3,52	2,53
Zentralität	0,97	1,18	1,70	0,99

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: laufend aktualisierte Datenbank Stadt + Handel (beinhaltet auch Fremdgutachten); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Das Benchmarking bestätigt die im Bundesvergleich bereits als überdurchschnittlich bewertete Verkaufsflächenausstattung. Jedoch verfügt Wittingen nur gegenüber Gardelegen mehr Verkaufsfläche in m² je Einwohner.

Ergebnisse der Händlerbefragung

Die Händlerbefragung gibt einen Indikator für Betriebsstruktur in Wittingen. Dabei ist jedoch festzuhalten, dass abschließende Aussagen aufgrund der geringen Rücklaufquote nur bedingt getroffen werden können. Unter den antwortenden Betrieben besteht eine Tendenz zu mehr alteingesessenen als jungen Unternehmen. Auffällig ist dabei, dass 4 von 9 Unternehmen seit mehr als 51 Jahren am aktuellen Standort bestehen (siehe Abbildung 11). Gleichzeitig handelt es sich bei 70 % der Rückmeldungen um selbstständige Unternehmen ohne weitere Filialen. Lediglich ein Betrieb gab an, selbstständig zu sein und weiteren Filialen zu betreiben. Bei 20 % der Betriebe handelt es sich um bundesweit bzw. überregional tätige Unternehmen (siehe Abbildung 12).

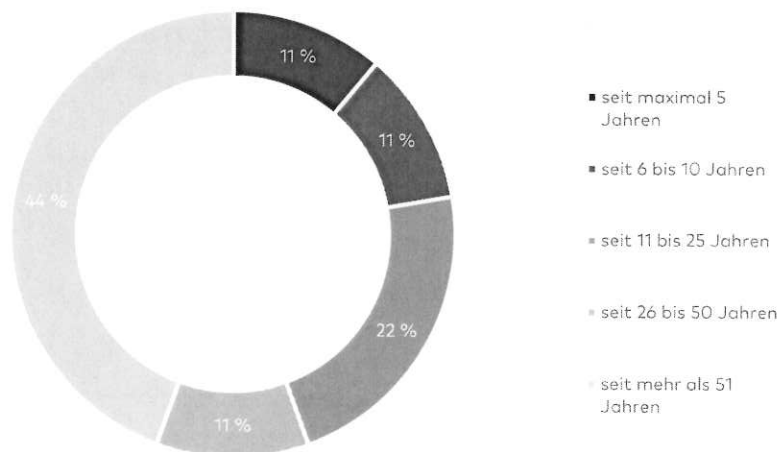


Abbildung 11: Alter der Betriebe (n = 9)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Erhebung Stadt + Handel 09-10/2019.

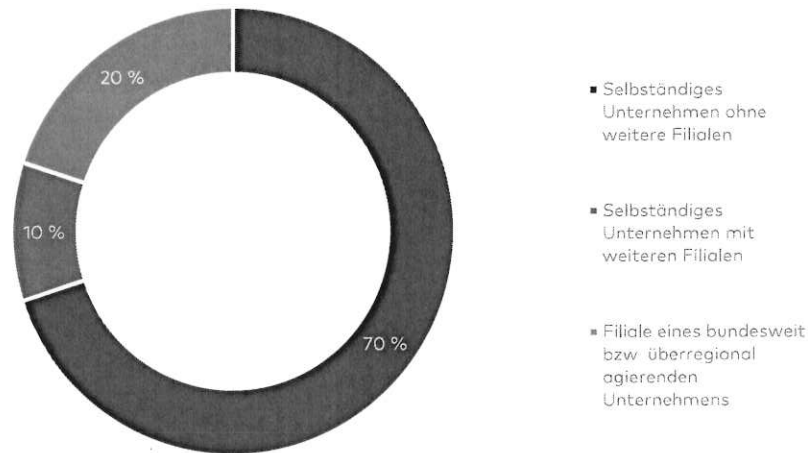


Abbildung 12: Art des Unternehmens (n = 10)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Erhebung Stadt + Handel 09-10/2019.

Bei der Frage nach betrieblichen Veränderungen in den letzten drei Jahren oder geplanten Veränderungen in den nächsten drei Jahren ist auffällig, dass alle Betriebe angegeben haben, Mitarbeiterschulungen durchgeführt zu haben oder zu planen. Die Hälfte hat die Mitarbeiterzahl schon erhöht bzw. ist in Planung diese zu erhöhen. Demgegenüber besteht bei keinem Unternehmen der Bedarf nach einer Reduzierung der Mitarbeiter. Ebenfalls kein Bedarf besteht an der Expansion in Form von Neueröffnungen von Filialen und Ladenlokalen. Allerdings gab es eine Schließung einer anderen Filiale bzw. eine Schließung ist in Planung.

Die Unternehmen sind zudem aktiv bei der Umgestaltung ihrer Betriebe. Bis auf ein Unternehmen gaben alle an, Umbaumaßnahmen oder Renovierungen vorgenommen oder geplant zu haben. Gleichzeitig gibt es einen geringen Bedarf an Sortiments- und Verkaufsflächenverkleinerung sowie einem gleichen Anteil an Vergrößerung der genannten Aspekte (siehe nachfolgende Abbildung). Dies zeigt, dass die Einzelhändler bereits aktiv ihre Geschäfte an die geänderten Anforderungen entsprechend der genannten Trends, umgestalten bzw. umstrukturieren.

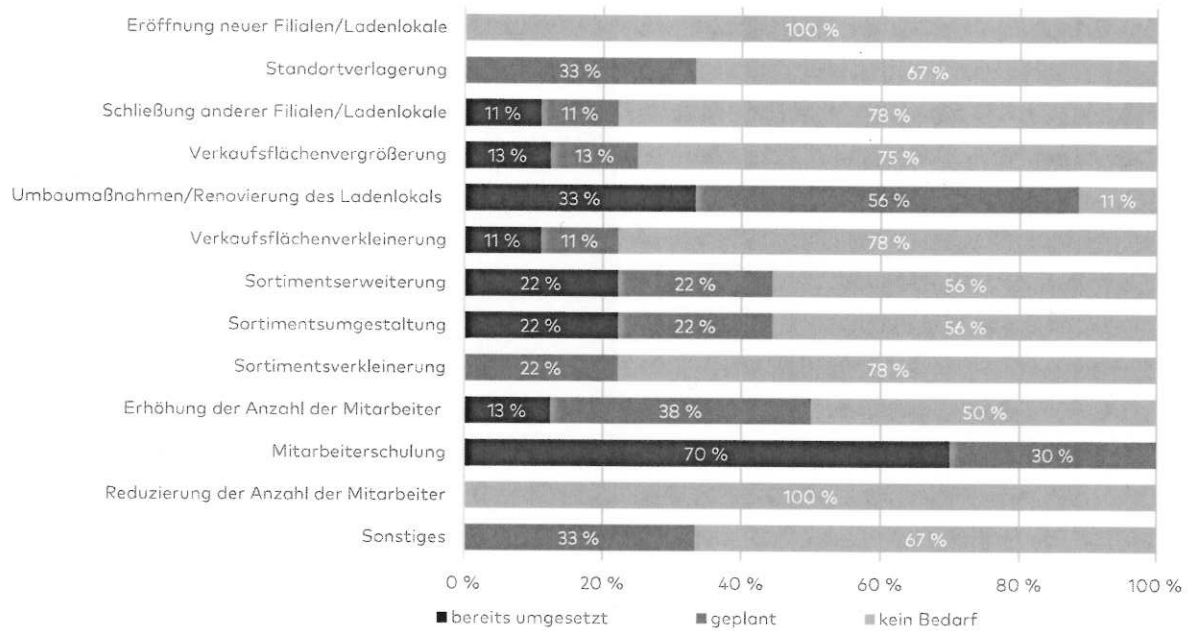


Abbildung 13: Betriebliche Veränderungen (n = 3-10)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Erhebung Stadt + Handel 09-10/2019.

Des Weiteren wurden die Händler nach der digitalen Infrastruktur ihrer Betriebe gefragt. Dabei wurde deutlich, dass nahezu alle antwortenden Betriebe über eine eigene Website, eine Homepage oder einen eigenen Blog verfügen. Ebenfalls 90 % gaben an, dass sie Informationen, wie Öffnungszeiten oder Bilder, an Google Maps weitergeben oder Interesse an der Veröffentlichung haben. Andere gern verwendete Instrumente sind der E-Mail-Newsletter (30 %), ein Social-Media-Profil (40 %), die Suchmaschinenoptimierung (75 %) und der eigene Onlineshop (33 %).

Die digitale Bereitstellung von Gutscheinen und Vergünstigungen wird zurzeit von lediglich einem Betrieb verwendet. Allerdings haben die Hälfte der Händler angegeben, dass diese Option für ihren Betrieb interessant wäre. Zudem ist ein Großteil der antwortenden Unternehmensinhaber an Werbeanzeigen oder Banner interessiert bzw. nutzen dieses Angebot bereits (siehe Abbildung 14).

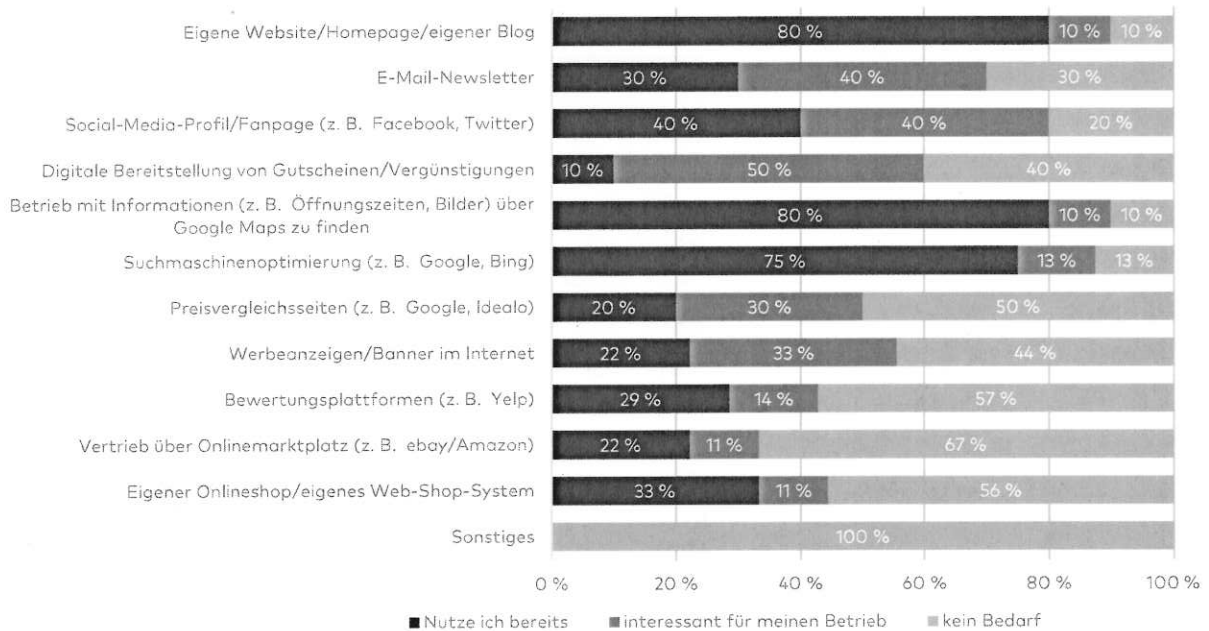


Abbildung 14: Digitale Infrastruktur der Betriebe (n = 3-10)
 Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Erhebung Stadt + Handel 09-10/2019.

Die wirtschaftliche Situation stellt sich für die Einzelhändler als durchschnittlich gut dar. Es gibt lediglich zwei Betriebe, die die aktuelle Situation als ausreichend einschätzen (siehe Abbildung 15). Die gute wirtschaftliche Lage wird durch die Einschätzung der Umsatzentwicklung der letzten drei Jahre unterstützt. Nur ein Händler gab an, einen geringeren Umsatz im Vergleich zu vor drei Jahren zu erzielen. Jeweils ein Drittel gaben an, eine Umsatzentwicklung von bis zu +3 Prozent bzw. bis zu +10 Prozent zu verzeichnen. Ein Betrieb gab sogar an, dass der Umsatz um 10 Prozent gestiegen sei (siehe Abbildung 16).

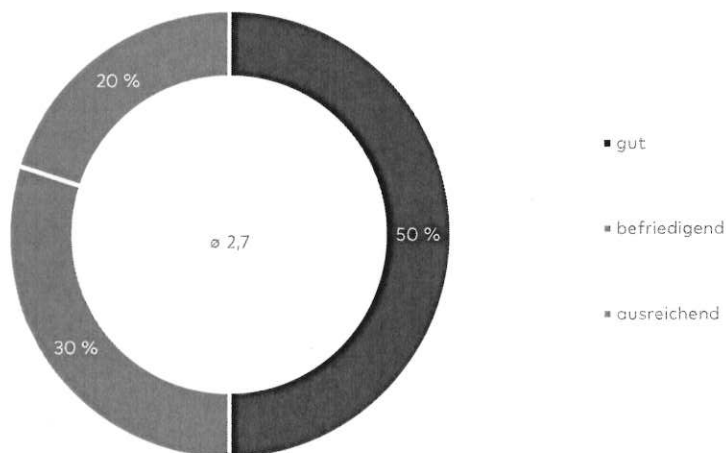


Abbildung 15: Wirtschaftliche Situation der Betriebe (n = 10)
 Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Erhebung Stadt + Handel 09-10/2019.

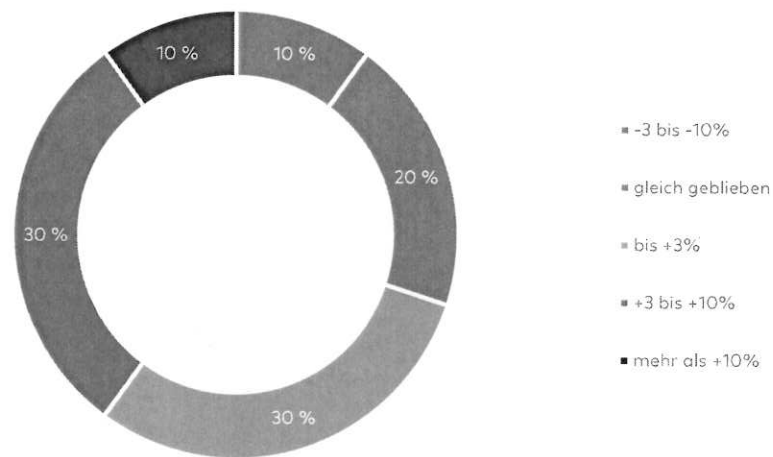


Abbildung 16: Umsatzentwicklung der Betriebe (n = 10)
 Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Erhebung Stadt + Handel 09-10/2019.

4.5 STÄDTEBAULICHE ANALYSE

Im Rahmen der Markt- und Standortanalyse und unter Berücksichtigung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Stadt Wittingen aus dem Jahr 2012 können neben dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Wittingen und dem Nahversorgungszentrum Knesebeck keine weiteren strukturprägenden Standortbereiche in Wittingen identifiziert werden, welche die Kriterien für einen zentralen Versorgungsbereich erfüllen. Die zentralen Versorgungsbereiche werden im Folgenden hinsichtlich ihrer städtebaulich-funktionalen Aspekte analysiert.

ZVB INNENSTADTZENTRUM WITTINGEN I

Räumliche Analyse

Versorgungsbereich

Stadt Wittingen

Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- Kurzfristiger Bedarf
- Mittelfristiger Bedarf
- Langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

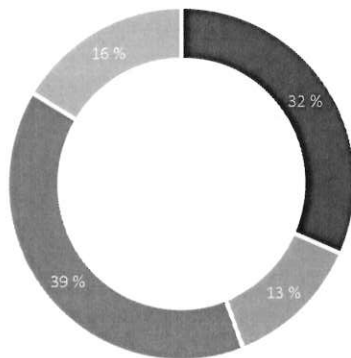
- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung EHK 2012
- Sonderstandort EHK 2012



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Siedlungsstruktur

Einwohner (Gesamtstadt)	11.670
Relative Einwohnerentwicklung bis 2024	+0,3 %

Einzelhandelsstruktur

	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	34	52 %
Gesamtverkaufsfläche in m ² *	8.600	29 %
Anzahl der Leerstände**	19	36 %
Zentrenergänzende Funktionen	29	-

Magnetbetriebe

Rewe, Rossmann, Lidl, Fachhaus Glaubitz, Modehaus Dress

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 07-08/2019; Einwohner: Stadt Wittingen (Stand: 31.12.2018); Kartengrundlage: Stadt Wittingen; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt; ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

ZVB INNENSTADTZENTRUM WITTINGEN II

Räumliche Integration



zentrale Lage im Hauptsiedlungsbereich der Stadt Wittingen; vornehmlich geprägt durch historischen Ortskern; vornehmlich durch Wohngebiete sowie Krankenhaus im Norden umlagert; insgesamt gelungene städtebauliche Integration in umliegende Wohnquartiere; südlich abgesetzter Fachmarkt-Bereich lediglich in südliche Richtung mit Nachverdichtungspotenzial

Verkehrliche Erreichbarkeit



äußere Erreichbarkeit über B 244 mit Anbindung an die umliegenden Grund-, Mittel- und Oberzentren; Lange Straße sowie Junkerstraße als zentrale innere Erschließungsstraßen des historischen gewachsenen Ortszentrums; straßenbegleitendes Parken sowie größere Stellplatzflächen im Bereich der Fachmärkte sowie zwischen Achterstraße und Hindenburgwall; Anbindung an das regionale Bus-Netz über Haltestellen entlang der südlich verlaufenden B 244 (u. a. Hindenburgwall/Umweg); Bahnhof mit Linien des Regionalverkehrs in rd. 900 m westlicher Entfernung; Fußwegeverbindung zwischen historischem Ortskern sowie Fachmarktgebiet nur bedingt wahrnehmbar und mit fehlenden Querungshilfen

Versorgungsfunktion



Versorgungsfunktion im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich für die Gesamtstadt sowie angrenzende Grundzentren im Kongruenzraum; Fokussierung der Bestandsbetriebe auf den ZVB (52 %), jedoch nur 29 % der Verkaufsfläche im Innenstadtzentrum verortet mit Fokus auf die südlich abgesetzten Fachmarktstrukturen; deutliche Standortkonkurrenz im kurzfristigen Bedarfsbereich zum Sonderstandort Celler Straße sowie im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich mit dem Lagebereich entlang der Bahnhofstraße

Einzelhandelsbesatz



differenziertes Preis- und Sortimentsniveau nach Lagebereichen; Fachmarkt-Lage im mittelfristigen Bedarfsbereich mit eher preisorientiertem Angebot; differenziertes Angebot entlang der Lange Straße mit höchster Einzelhandelsdichte im östlichen Bereich; z.T. einsetzende Trading-Down-Prozesse im westlichen Bereich der Junkerstraße mit verschärfter Leerstandsituation; insgesamt hohe Leerstandsquote im Innenstadtzentrum; Fachmarkt-Bereich bildet Hauptfrequenzlage mit bedingt wahrnehmbarer Anbindung an die kleinteiligen Strukturen des historischen Kerns; Warenpräsentation der Fachgeschäfte z. T. mit Verbesserungspotenzial

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



gewachsene Bereiche des IZ kleinteilig strukturiert mit wenigen größeren Fachgeschäften (im östlichen Bereich der Langen Straße); Fachmarkt-Lage südlich der B 244 mit diversen Magnetbetrieben im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich mit marktüblichem Auftritt in einem gemeinsamen Gebäudekomplex mit separaten Eingängen; stark filialisiertes Angebot im südlichen Bereich; zentrale Lage eher durch inhabergeführte Fachgeschäfte geprägt; insgesamt eher generalisiertes Angebot mit verschiedenen Fachgeschäften mit Angebotsmix ohne konkreten Zielgruppenfokus

Zentrenergänzende Funktionen



Fokussierung der zentrenergänzenden Funktionen auf die westliche Lange Straße sowie die Junkerstraße; z. T. Nachnutzung von ehemaligen Einzelhandelsgeschäften mit geringer Verkaufsflächengröße; eher geringes Angebot im Sinne des mittelzentralen Versorgungsauftrages; Rathaus als wichtiger handelsferner Frequenzbringer mit Lage außerhalb des IZ; einzelne Mindernutzungen (Spielhalle) und eher preisorientiertes Gastronomieangebot im westlichen Bereich

Städtebauliche Struktur



topographisches ebenes Zentrum mit geringer Kompaktheit durch angelagerten Fachmarkt-Bereich; B 244 als städtebauliche Dominante mit Trennwirkung; hoher städtebaulich-funktionaler Zusammenhang entlang der Langen Straße mit Funktionsmischung von Einzelhandel oder Dienstleistungen in den EG und Wohnnutzungen in den OG; westliche Eingangssituation des ZVB stark autokundenorientiert durch breiten Straßenraum; funktionale Anlage des Fachmarktgebietes mit Ausrichtung auf den MIV; insgesamt fehlender städtebaulich-funktionaler Zusammenhang zwischen Fachmarktgebiet und Langen Straße durch fehlenden Besatz und fehlende Sichtbeziehungen

Städtebauliches Erscheinungsbild



in Teilen markante Fachwerk-Architektur im historischen Zentrumsbereich; Bausubstanz in Teilen verbesserungswürdig (Fasadengestaltung); Marktplatz als zentrale Platzlage mit geringer Verweil- und Aufenthaltsqualität durch fehlendes Stadtmobiliar und Spielmöglichkeiten für Kinder; gelungene Gestaltung des westlichen Eingangsbereiches zum ZVB mit Skulpturen mit Wiedererkennungswert; südlicher Fachmarkt-Bereich klar funktionale gestaltet und durch große Stellplatzflächen auf Autoverkehre ausgelegt

Markante Entwicklungen seit 2012



zunehmende Leerstandproblematik entlang der westlichen Langen Straße; z. T. Umnutzungen von leerstehenden Ladenlokalen für Wohnnutzungen im Zentrumsbereich; Auszug des Edeka-Marktes als wichtigem Frequenzbringer aus historischem Bereich des IZ

Zukunftsfähigkeit

begrenzte Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten durch kleinteilige Struktur des gewachsenen Ortskerns; bedingte Verfügbarkeit von Potenzialflächen im IZ; Aufnahme in Städtebauförderung als wichtiges Instrument zur Aufwertung des Zentrums

Gesamtbewertung

bipolares Innenstadtzentrum mit gewachsener Hauptlage mit inhabergeführten Fachgeschäften und funktionaler Fachmarktlage mit filialisierendem Einzelhandel im kurz- und mittelfristigem Bedarfsbereich; untergeordnete Bedeutung gegenüber weiteren Einzelhandelsstandorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche; bedingte Erlebbarkeit als Zentrum durch fehlenden städtebaulich-funktionalen Zusammenhang

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Ergebnisse der Händlerbefragung

Für die Einschätzung der Attraktivität der Innenstadt, wurden die Händler nach verschiedenen Aspekten für den Geschäftserfolg gefragt. Die am häufigsten genannten Aspekte waren der Gesamteindruck, die Warenvielfalt und die Passantenfrequenz mit je 64 %. Die Erreichbarkeit mit dem PKW ist für etwas mehr als die Hälfte der Befragten (55 %) besonders relevant. Einen leicht geringeren Anteil haben die Aspekte der Ladenöffnungszeiten (45 %), des Parkflächenangebots bzw. der Parkflächenverfügbarkeit (45 %) und des Ortsbilds und der Straßenraumgestaltung (45 %) (siehe nachfolgende Abbildung).

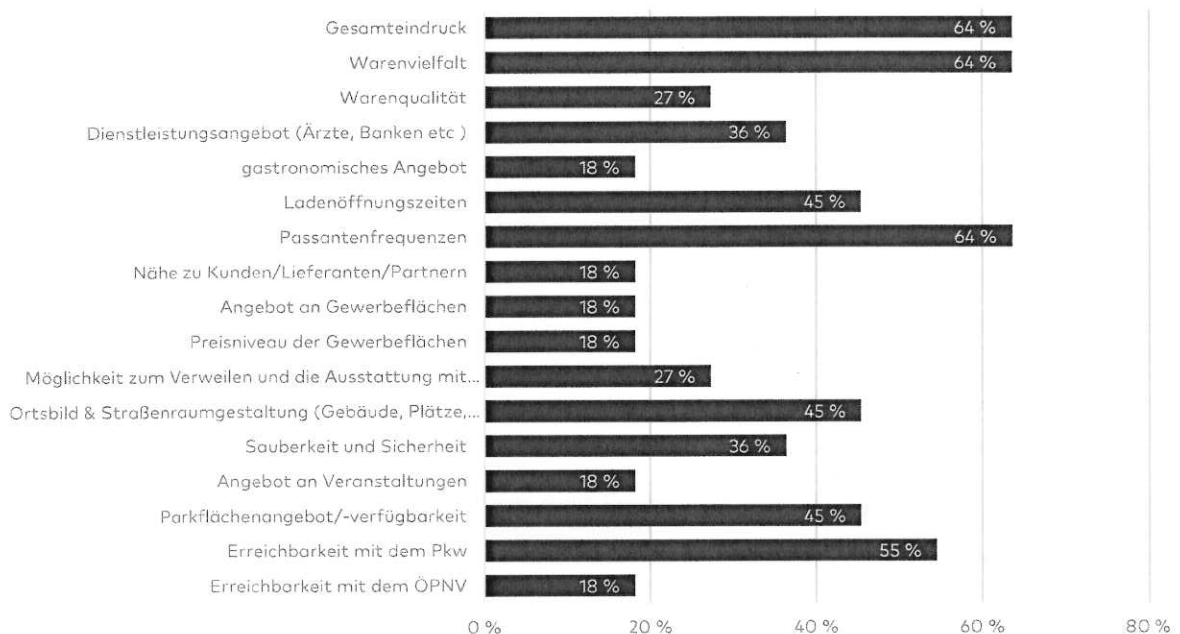


Abbildung 17: Für Geschäftserfolg relevante Aspekte in der Innenstadt (n = 11; Mehrfachnennung möglich)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Erhebung Stadt + Handel 09-10/2019.

Gleichzeitig gaben die Händler Bewertungen in Form von Schulnoten von (1 bis 5) für die verschiedenen Aspekte der Innenstadt. Der Gesamteindruck, die Warenvielfalt sowie die Passantenfrequenz wurden entgegen der Erfolgsfaktoren hauptsächlich mit befriedigend oder schlechter bewertet. Auffällig positive Bewertungen sind den drei zusammengehörigen Aspekten Parkflächenangebot/-verfügbarkeit, Parkkosten und Erreichbarkeit mit dem PKW zuzuordnen, wohin-

gegen die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV deutlich schlechter abschneidet. Ebenfalls als eher negativ werden die Möglichkeiten zum Verweilen, die Sauberkeit und das Ortsbild bzw. die Straßenraumgestaltung bewertet (siehe Abbildung 18). Diese Ergebnisse bestätigen die gutachterlichen Eindrücke auf Basis der städtebaulichen Analyse und Begehung des Innenstadtzentrums.

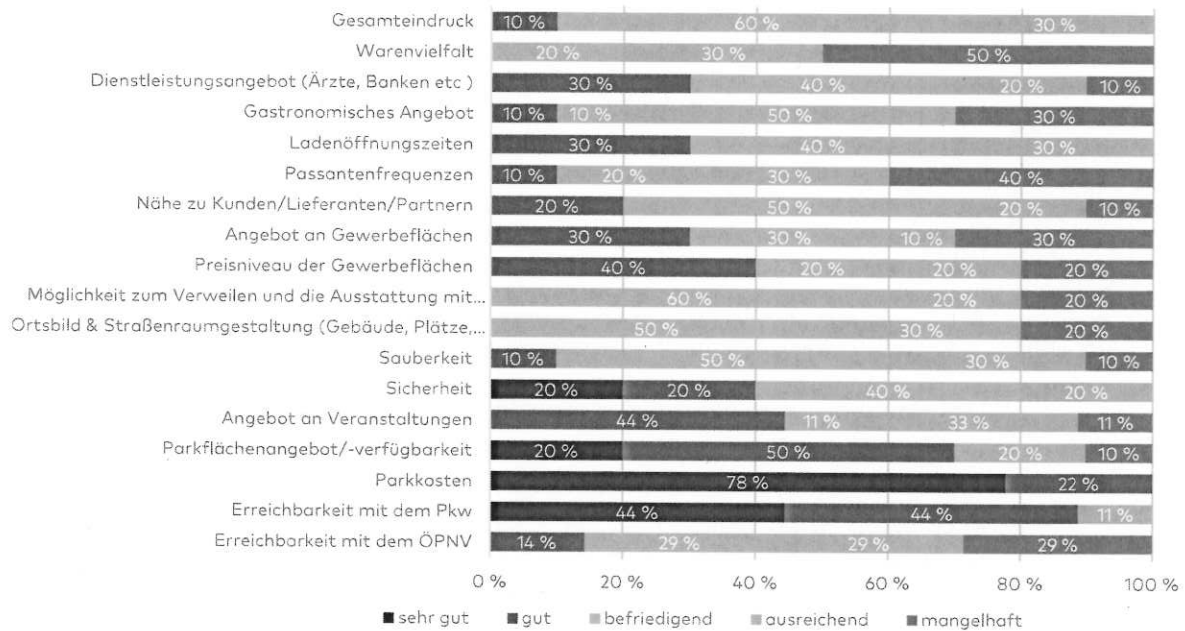


Abbildung 18: Attraktivität der Innenstadt (n = 5-10)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Erhebung Stadt + Handel 09-10/2019.

Benchmarking: Innenstadtrelevante Kennwerte

Im Folgenden werden die innenstadtrelevanten Kennwerte des ZVB Innenstadtzentrum Wittingen mit Daten vergleichbarer Kommunen im Rahmen eines Benchmarkings gegenübergestellt (siehe Tabelle 8). Bei der Auswahl der Vergleichskommunen wurde u. a. die Einwohnerzahl, die zentralörtliche Funktion, die siedlungs-räumliche Dichte und Lage¹⁹, die räumliche Nähe sowie das Bundesland berücksichtigt.

¹⁹ Grundlage für die Auswahl bilden u. a. die vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) definierten Raumtypen 2010, die sich aus Bevölkerungsdichte, Siedlungsflächenanteil und potenziell erreichbarer Tagesbevölkerung ergeben.

Tabelle 8: Innenstadtrelevante Kennwerte im Vergleich

Strukturdaten	Wittingen	Walsrode	Uelzen	Gardelegen
Veröffentlichungsjahr	2019	2017	2016	2017
Anzahl der Betriebe Orts-/Innenstadtzentrum	34	101	115	58
Anteil der Betriebe Orts-/Innenstadtzentrum	52 %	56 %	47 %	38 %
Anzahl der Leerstände Orts-/Innenstadtzentrum	19	26	25	*
Leerstandsquote Orts-/Innenstadtzentrum	36 %	21 %	18 %	*
Verkaufsfläche in m ² Orts-/Innenstadtzentrum	8.600	18.300	19.400	5.100
Verkaufsflächenanteil Orts-/Innenstadtzentrum	29 %	28 %	16 %	9 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: laufend aktualisierte Datenbank Stadt + Handel (beinhaltet auch Fremdgutachten); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * Daten nicht in Originalquelle ausgewiesen.

Das Benchmarking zeigt auf, dass Wittingen hinsichtlich der Anzahl der Betriebe und der Verkaufsfläche im Innenstadtzentrum Wittingen unterdurchschnittliche Werte für ein Mittelzentrum aufweist. Berücksichtigt man weitere ausgewählte Mittelzentren im Umland ist der Verkaufsflächenanteil von rd. 29 % im Innenstadtzentrum bezogen auf die Gesamtstadt als positiv hervorzuheben, wobei hier der Fachmarkt-Bereich als funktionale Ergänzung außerhalb der historischen Altstadtstruktur dient.

Die Leerstandsquote lässt sich aufgrund der fehlenden Kennzahlen in Fremdgutachten in diesem Benchmarking lediglich mit Walsrode und Uelzen vergleichen. Hier ist festzustellen, dass Wittingen über eine deutlich höhere Leerstandsquote verfügt (siehe Tabelle 8).

ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM KNESEBECK I

Räumliche Analyse

Versorgungsbereich

Knesebeck

Funktion

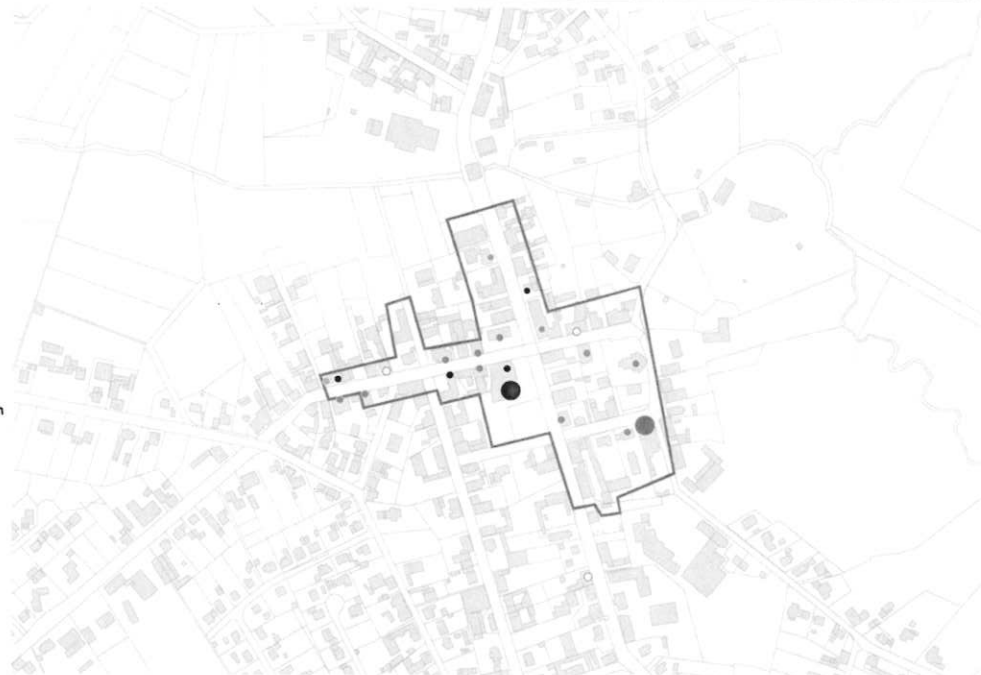
- Nahrungs- und Genussmittel
- Kurzfristiger Bedarf
- Mittelfristiger Bedarf
- Langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

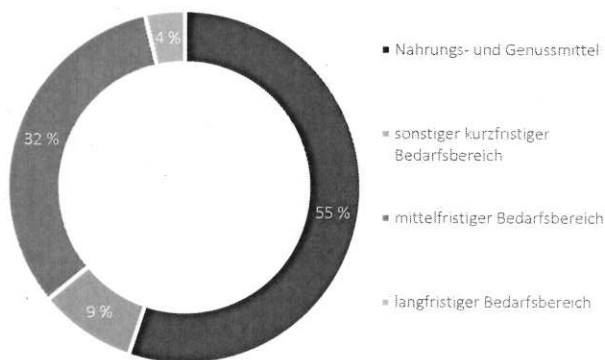
- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ▭ ZVB-Abgrenzung EHK 2012
- ▭ Sonderstandort EHK 2012
- ▭ ZVB-Abgrenzung EHK 2019



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Siedlungsstruktur

Einwohner (Versorgungsbereich)	2.685
Relative Einwohnerentwicklung bis 2024	+0,3 %

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	8	13 %
Gesamtverkaufsfläche in m ² *	1.400	5 %
Anzahl der Leerstände**	2	20 %
Zentrenergänzende Funktionen	10	-

Magnetbetriebe

NP, Lilie

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 07-08/2019; Einwohner: Stadt Wittingen (Stand: 31.12.2018); Kartengrundlage: Stadt Wittingen; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt; ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM KNESEBECK II

Räumliche Integration



nördliche Lage im Ortsteil Knesebeck entlang der Wittinger Straße und der Marktstraße; Nähe zur nördlichen Schützenhalle sowie zur südöstlich verorteten Grundschule; im südlichen Bereich von Wohnbebauung umgeben; nördlicher Bereich eher bandstrukturartig mit Acker- und Grünflächen westlich und östliche der Wittinger Straße

Verkehrliche Erreichbarkeit



Zentrale Erschließung über Wittinger Straße als Nord-Süd-Achse des Zentrums mit Anbindung an den Hauptort Wittingen; Marktstraße als westliche Erschließungsstraße mit Weiterführung in Richtung der westlich laufenden B 4; straßenbegleitendes Parken und Stellplatzflächen des NP-Marktes als Parkmöglichkeiten im Zentrum; breit angelegte Fußwege; Radverkehr ohne eigene Fahrspur im Straßenraum; Anbindung an ÖPNV über Bushaltestelle Rathaus (diverse Buslinien) sowie westlich liegenden Bahnhof Knesebeck (rd. 800 m)

Versorgungsfunktion



Nahversorgungsfunktion für den gesamten Ortsteil Knesebeck sowie für angrenzende Ortsteile der Stadt Wittingen (u. a. Hagen, Vorhop); angemessene Dimensionierung in Bezug auf gegebene Versorgungsfunktion; deutliche Unterordnung zum ZVB Innenstadtzentrum sowie zum Sonderstandort Celler Straße

Einzelhandelsbesatz



disperser Besatz ohne spezielle lagebezogene Angebotsbündelung; Nahversorgungsangebot preisorientiert; Keine prägenden Leerstandimmobilien; nur bedingt Kundenläufe, Ausrichtung auf den MIV; Modernität des Magnetbetriebes durch geringe Verkaufsfläche eingeschränkt

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Angemessene Betriebsgrößenstruktur mit einem Magnetbetrieb im kurzfristigen Bedarfsbereich sowie Ergänzung um ein größeres inhabergeführtes Fachgeschäft in der Mittelstraße; darüber hinaus vornehmlich kleinteiliger, ergänzender Besatz mit NVZ-typischen Geschäften (Apotheke, Bäcker, Kiosk)

Zentrenergänzende Funktionen



Bündelung der Angebote im Kreuzungsbereich Wittinger Straße/Marktstraße; Knesebecker Hof als zentrale gastronomische Nutzung; weitere NVZ-typische Nutzungen (Bank, Kirche, Kindergarten); insgesamt kleines standardisiertes Angebot an ergänzenden Funktionen

Städtebauliche Struktur



weitläufiges Zentrum ohne zentralen Angebotsschwerpunkt; disperser Besatz mit Einzelhandel durchsetzt von Wohnnutzungen; Wittinger Straße sowie Marktstraße mit Trennwirkung erschweren Kundenläufe; Eingangssituation aus nördlicher und westlicher Richtung durch einsetzenden Nutzungsmix aus Wohnen, Handel und Dienstleistern erfahrbar, jedoch autokundenorientiert strukturiert

Städtebauliches Erscheinungsbild



Magnetbetrieb durch bestehende Bausubstanz mit verbesserungswürdigen Marktauftritt; Baustilmix zwischen alten Hof-Strukturen, Einfamilienhäusern und älteren Fachwerkstrukturen; fehlende zentrale Platzanlage mit Verweilqualität; Freifläche westlich der Lindenstraße pflegebedürftig; aufgeräumtes, sauberes Zentrum

Markante Entwicklungen seit 2012



leergefallener Getränkehandel im nördlichen Bereich des Nahversorgungszentrums; z. T. Umnutzungen von Ladenlokalen zu Wohnnutzungen; Schaffung der Freifläche südlich des NP-Marktes durch Abriss von Bestandsimmobilien

Zukunftsfähigkeit



Erweiterungspotenzial durch Freifläche südlich des NP-Marktes gegeben; Sicherung und Stärkung der bestehenden Versorgungsfunktion als Zielstellung zum Erhalt der Funktion als Nahversorgungszentrum

Gesamtbewertung



kleines, angemessen dimensioniertes Nahversorgungszentrum zur Versorgung der Einwohner im südwestlichen Stadtgebiet; ergänzender Besatz durch kleinere Fachgeschäfte und zentrenergänzender Funktionen; eingeschränkte Wahrnehmbarkeit des Zentrums aufgrund fehlende Kompaktheit und dispersen Besatz

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

4.6 NAHVERSORGUNGSANALYSE

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bürger, wird die Nahversorgungsstruktur von Wittlingen im Folgenden vertieft analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung **quantitativ**, **qualitativ** und **räumlich** gewährleistet wird. Zu den Trends im Bereich der Nahversorgung sei auf Kapitel 4.1 verwiesen.

Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Wittlingen

Wittlingen weist insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 8.400 m² in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. von rd. 1.400 m² in der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken²⁰ auf, was einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,72 m² je Einwohner (Nahrungs- und Genussmittel) bzw. rd. 0,12 m² je Einwohner (Drogeriewaren) entspricht. Mit diesem quantitativen Ausstattungsniveau liegt die Stadt im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel deutlich über dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,40 m² je Einwohner²¹ und im Bereich der Drogeriewaren ebenfalls über dem Niveau des Bundesdurchschnitts von rd. 0,08 m² je Einwohner²².

Die Zentralitäten von rd. 1,31 im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und rd. 1,39 im Bereich Drogeriewaren verdeutlichen zudem, dass die lokale Kaufkraft in diesen Sortimenten im Gebiet der Stadt gebunden werden kann und darüber hinaus Kaufkraft aus dem Umland zufließt. Tabelle 9 fasst die relevanten Rahmenbedingungen zusammen und schließt mit einer Bewertung der quantitativen und qualitativen Nahversorgungssituation in Form einer Ampel.

²⁰ Die Warengruppe wird in diesem Kapitel aufgrund der Lesbarkeit im Folgenden mit Drogeriewaren abgekürzt.

²¹ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m²); inkl. Non-Food-Flächen; ohne reine Getränkemärkte.

²² Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Erhebungen.

Tabelle 9: Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Wittingen

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Einwohner (inkl. Entwicklung bis 2024)	11.670 (+0,3 %)					
Sortimentspezifische Verkaufsfläche in m ²	8.400			1.400		
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	0,72			0,12		
Sortimentspezifische Zentralität	1,31			1,39		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	41 % ZVB	5 % siL	54 % niL	65 % ZVB	2 % siL	33 % niL
Betriebstypenmix	1x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus			1x Drogeriefachmarkt		
	1x Lebensmittelsupermarkt			4x sonstige Einzelhandelsbetriebe**		
	4x Lebensmitteldiscounter					
	17x sonstige Lebensmittelmärkte*					
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp***	63 % Lebensmittelvollsortimenter			82 % Drogeriefachmärkte		
	37 % Lebensmitteldiscounter			18 % sonstige Einzelhandelsbetriebe**		
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner nach Betriebstyp***	0,51 Lebensmittelvollsortimenter			0,05 Drogeriefachmärkte		
	0,29 Lebensmitteldiscounter					
Quantitative Nahversorgungssituation	○○●			○○●		
Qualitative Nahversorgungssituation	○○●			○○●		

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 07-08/2019; Einwohner: Stadt Wittingen (Stand: 31.12.2018); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * mit Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel; ** mit Hauptsortiment Drogeriewaren; *** Verkaufsfläche inkl. Non-Food-Flächen.

Insgesamt sind im Stadtgebiet sechs strukturprägende Lebensmittelmärkte (VKF > 400 m²) vorhanden. Davon sind vier Betriebe Lebensmitteldiscounter, bei einem weiteren Betrieb handelt es sich um einen Supermarkt und ein Betrieb ist ein Verbrauchermarkt. Ergänzt wird das Angebot durch 17 sonstige Betriebe mit einem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel. Bedingt durch die vorhandenen Anbieter ist das Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln in Wittingen hinsichtlich des Betriebstypenmixes als ausgewogen zu bewerten. Dies wird auch durch die Verkaufsflächenrelation (siehe dazu Abbildung 19) und die Verkaufsflächenausstattung nach Betriebstyp deutlich, die mit rd. 0,30 m² je Einwohner für Lebensmittelvollsortimenter und rd. 0,20 m² je Einwohner für Lebensmitteldiscounter deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnitt (Lebensmittelvollsortimenter: rd. 0,13 m² je Einwohner, Lebensmitteldiscounter: rd. 0,15 m² je Einwohner) liegt.²³

²³ Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute; inkl. Non-Food-Flächen.

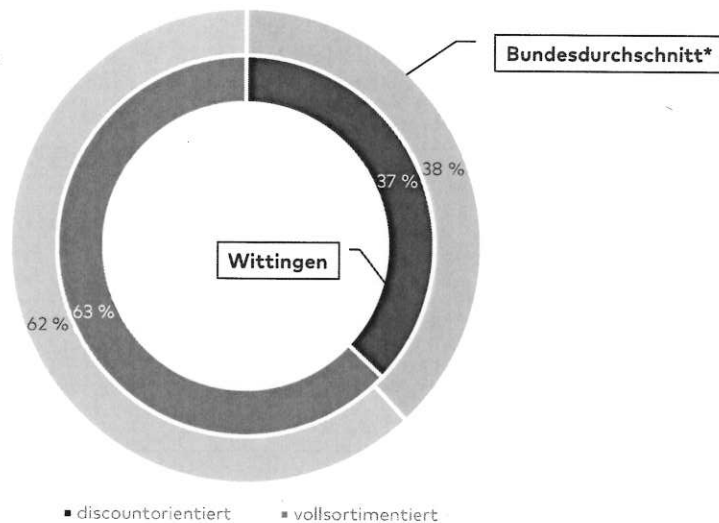


Abbildung 19: Verkaufsflächenanteile im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt
 Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2019, EHI Retail Institute; Verkaufsfläche inkl. Non-Food-Flächen; innerer Ring: Stadt Wittingen; äußerer Ring: Bundesdurchschnitt.

Die Versorgung im Sortimentsbereich Drogeriewaren wird neben den oben genannten Lebensmittelmärkten (hier jedoch nur als Randsortiment) hauptsächlich durch einen Drogeriefachmarkt sichergestellt. Vier weitere Einzelhandelsbetriebe mit einem entsprechenden Hauptsortiment sind Apotheken. Die Verkaufsflächenrelation und die Verkaufsflächenausstattung resultiert hier direkt aus den in Wittingen vorhandenen Anbietern im Sortimentsbereich Drogeriewaren.

Die quantitative Nahversorgungssituation der Stadt Wittingen ist insbesondere aus den oben genannten Gründen als **überdurchschnittlich gut** zu bezeichnen. Die qualitative Nahversorgungssituation bietet hingegen **minimales Optimierungspotenzial** hinsichtlich des Marktauftritts einzelner Betriebe. Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der quantitativen und qualitativen Nahversorgung finden sich in Kapitel 6.2.

Benchmarking: Nahversorgungsrelevante Kennwerte

Im Folgenden werden die nahversorgungsrelevanten Kennwerte der Stadt Wittingen mit Daten vergleichbarer Kommunen im Rahmen eines Benchmarkings verglichen (siehe Tabelle 10). Bei der Auswahl der Vergleichskommunen wurde u. a. die Einwohnerzahl, die zentralörtliche Funktion, die siedlungsräumliche Dichte und Lage²⁴, die räumliche Nähe sowie das Bundesland berücksichtigt.

²⁴ Grundlage für die Auswahl bilden u. a. die vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) definierten Raumtypen 2010, die sich aus Bevölkerungsdichte, Siedlungsflächenanteil und potenziell erreichbarer Tagesbevölkerung ergeben.

Tabelle 10: Nahversorgungsrelevante Kennwerte im Vergleich

Strukturdaten	Wittingen	Walsrode	Uelzen	Gardelegen
Veröffentlichungsjahr	2019	2017	2016	2017
Einwohner	11.670	24.589	33.997	23.147
Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel in m ²	8.400	17.100	27.800	14.600
Verkaufsfläche Drogeriewaren in m ²	1.400	2.800	6.686**	1.500
Verkaufsflächenausstattung NuG in m ² je Einwohner	0,72	0,69	0,82	0,63
Verkaufsflächenausstattung Drog in m ² je Einwohner	0,12	0,11	0,20	0,06
Zentralität Nahrungs- und Genussmittel	1,31	1,20	1,68	1,21
Zentralität Drogeriewaren	1,39	1,19	1,41	0,95

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: laufend aktualisierte Datenbank Stadt + Handel (beinhaltet auch Fremdgutachten); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * Daten nicht in Originalquelle ausgewiesen; ** Warengruppe inkl. Optik/Akustik/Sanitätsbed.

Das Benchmarking bestätigt die im Bundesvergleich bereits als überdurchschnittlich bewertete Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Insbesondere im Verhältnis zur Kommune Gardelegen sowie Walsrode verfügt Wittingen über mehr Verkaufsfläche je Einwohner. Eine Ausnahme bildet die Hansestadt Uelzen mit ihren umfassenden Nahversorgungsstrukturen (im Verhältnis zur Einwohnerzahl).

Räumliche Nahversorgungssituation in Wittingen

In der räumlichen Analyse der Nahversorgungsangebote werden im Folgenden Lebensmittelmärkte ab 300 m² VKF dargestellt, da ab dieser Betriebsgröße i. d. R. ein ausreichendes Warensortiment – insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel – handelsseitig bereitgestellt werden kann. Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, sind die Nahbereiche der relevanten Lebensmittelmärkte als Isochronen von 8 Minuten bis 12 Minuten gekennzeichnet. (siehe Abbildung 20). Sofern Siedlungsbereiche innerhalb einer Gehzeit-Isochrone von 10 Minuten liegen, kann dort von einer ausreichenden Nahversorgung ausgegangen werden.²⁵ In Gebieten außerhalb dieser gekennzeichneten Bereiche ist die räumliche Nahversorgungssituation als nicht optimal zu bewerten.

²⁵ Eine Luftlinienentfernung von 500 bis 700 m wird allgemein als Kriterium der Versorgungsqualität angenommen, da diese Entfernung einer Wegelänge von 700 bis 1.000 m bzw. einem Zeitaufwand von rd. 10 Gehminuten entspricht.

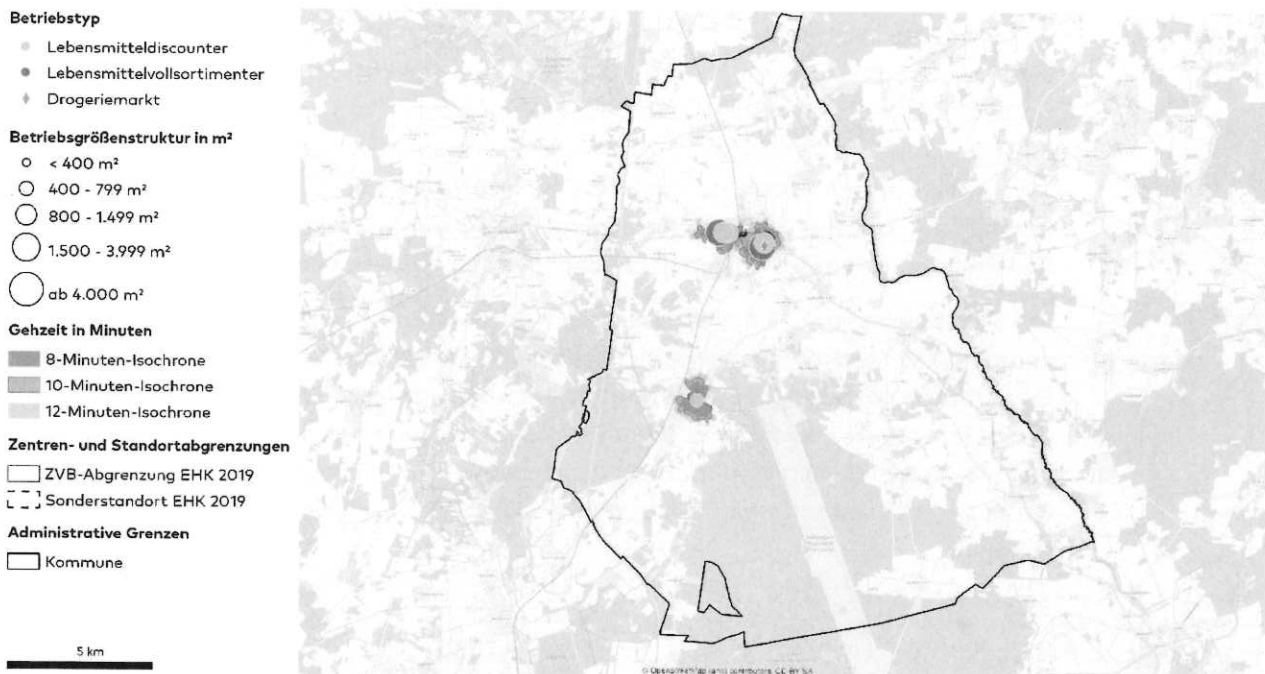


Abbildung 20: Räumliche Nahversorgungssituation von Wittingen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2019; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Abbildung 20 verdeutlicht, dass hinsichtlich der räumlichen Nahversorgungssituation in Wittingen **im südöstlichen Stadtgebiet Optimierungspotenzial** zu erkennen ist: hier finden sich verschiedene Ortsteile des Kommunalgebietes außerhalb der dargestellten Nahversorgungsradien der bestehenden Lebensmittelmärkte und weisen weite Fahrtstrecken zu den nächstgelegenen Nahversorgungsbetrieben auf.

Nachfolgend wird die Nahversorgungssituation im Hauptort Wittingen und im Ortsteil Knesebeck genauer betrachtet.



Abbildung 21: Räumliche Nahversorgungssituation im Hauptort Wittingen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2019; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Im Hauptort Wittingen (s. Abbildung 21) wird die Versorgung vornehmlich durch die Lebensmittelbetriebe im zentralen Versorgungsbereich und am Sonderstandort Celler Straße gewährleistet. Hier lassen sich im nördlichen und im östlichen Siedlungsbereich Wohnlage identifizieren, welche aktuell keine fußläufige Nahversorgung erfahren. Aufgrund der Nähe zum zentralen Versorgungsbereich und der fehlenden Mantelbevölkerung erscheint die Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelbetriebes in diesen Bereichen jedoch nur eingeschränkt möglich.

Die Versorgung im Ortsteil Knesebeck wird durch den Lebensmitteldiscounter im zentralen Versorgungsbereich sichergestellt. Dieser ermöglicht dem Großteil der Bewohner Knesebecks eine fußläufige Versorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs. Lediglich in Ortsrandlagen finden sich Bereiche, welche nicht innerhalb der 10- bzw. 12-Minuten-Gehzeit-Isochronen des Lebensmittelmarktes liegen. Diese werden jedoch trotz der erhöhten Distanz durch den Bestandsmarkt mitversorgt.



Abbildung 22: Räumliche Nahversorgungssituation im Ortsteil Knesebeck

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2019; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der quantitativen und qualitativen Nahversorgung finden sich in Kapitel 6.2.

4.7 ENTWICKLUNG SEIT 2012

Im Rahmen der Konzeptfortschreibung wird auch die Entwicklung des Einzelhandels seit der Konzeptfortschreibung aus dem Jahr 2012 (Stadt + Handel) bewertet. Dazu werden die relevanten Strukturdaten aus der aktuellen Analyse aus dem Jahr 2019 mit den Daten aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept aus dem Jahr 2012 verglichen (siehe Tabelle 11).

Die Entwicklung der angebots- und nachfrageseitigen Einzelhandelsstrukturdaten der Stadt Wittingen werden im Folgenden näher erläutert und hinsichtlich der bundesweiten Trends eingeordnet.

- Die Stadt Wittingen hat in den vergangenen Jahren einen leichten Einwohnerrückgang verzeichnet. Für die kommenden Jahre wird jedoch eine positive Entwicklung prognostiziert.
- Im Zuge der Bestandserhebung ist ein Rückgang der Betriebszahl um rd. 11 % auf 93 Betriebe festgestellt worden. Diese Entwicklung geht mit einem Rückgang der Verkaufsflächen um rd. 20 % einher. Der Rückgang der Betriebszahl entspricht weitestgehend dem bundesdeutschen Trend und unterstreicht insbesondere den Einfluss des Online-Handels auf die inhabergeführten Fachgeschäfte.
- Der damit einhergehende Rückgang der Verkaufsflächen lässt sich einerseits auf die zunehmende Leerstandsituation im Zentrum zurückführen. Gleichzeitig hat sich seit der Fortschreibung aus dem Jahr 2012 keine signifikante Änderung der Verkaufsflächen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ergeben, sodass die Triebfeder des aktuellen Verkaufsflächenwachstums sich nur bedingt auf Wittingen ausgewirkt hat.
- Insgesamt zeigt sich die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner somit rückläufig, jedoch weiterhin deutlich überdurchschnittlich (Bundesdurchschnitt: 1,50 m²/EW).
- Die Kaufkraft in Wittingen ist seit 2011 um rd. 13,3 Millionen Euro angestiegen (aktuell rd. 75,6 Mio. Euro). Damit einher geht ein Anstieg des Kaufkraftniveaus um 0,5 Punkte auf 100,5, welches sich somit leicht überdurchschnittlich im Bundesvergleich darstellt.
- Die Gesamtzentralität ist seit 2012, durch den Rückgang der Verkaufsfläche und der gleichzeitigen Steigerung der Kaufkraft, von 3,16 auf 2,56 gesunken. Dies deutet auf einen leichten Bedeutungsrückgang des Einzelhandels in Wittingen hin.

Tabelle 11: Relevante Kenndaten im Vergleich

Strukturdaten	2012	2019	Entwicklung	
Einwohner	11.847	11.670	- 1,5 %	↓
Anzahl der Betriebe	104	93	- 11,0 %	↓
Gesamtverkaufsfläche in m ²	37.400	29.900	- 20,2 %	↓
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	3,16	2,56	- 0,60	↓
Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in m ²	7.770	8.445	+ 8,7 %	↑
Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in m ² je Einwohner	0,66	0,72	+ 0,06	↑
Kaufkraft in Mio. Euro	62,3	75,6	+ 13,3 %	↑
Kaufkraftniveau	100	100,5	+ 0,5	↑
Umsatz in Mio. Euro	74,5	73,2	- 1,7 %	↓
Zentralität	1,20	0,97	- 0,23	↓

Zentralität in der Warengruppe
Nahrungs- und Genussmittel

1,27

1,31

+ 0,04



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 07-08/2019, Einwohner: Stadt Wittingen (Stand: 31.12.2018, nur Hauptwohnsitz), Institut für Handelsforschung (IFH) 2019; EHK Wittingen 2012; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

Neben der gesamtstädtischen Perspektive liegt ein besonderer Fokus der Betrachtung auf dem Innenstadtzentrum als historisches Zentrum des Einzelhandels, der Dienstleistung und der Kultur in Wittingen:

- Der Rückgang der Betriebszahl in der Gesamtstadt ist vor allem auf die Entwicklungen im Innenstadtzentrum zurückzuführen. Hier ist seit 2012 ein Rückgang um 35 % auf 34 Betriebe zu erkennen. Auch die Verkaufsfläche ist hier rückläufig, jedoch signifikant geringer als in der Gesamtstadt, da vornehmlich kleine Ladenlokale im kleinteilig strukturierten Innenstadtzentrum geschlossen wurden.
- Im Vergleich zu der vorhergegangenen Bestandserhebung ist die Anzahl der Betriebe um 14 (rd. -35 %) zurückgegangen. Gleichzeitig wurden jedoch rd. 100 m² (rd. +1,1 %) Verkaufsfläche mehr erfasst. Der Rückgang der Betriebszahl entspricht weitestgehend dem bundesdeutschen Trend und unterstreicht insbesondere den Einfluss des Online-Handels auf die inhabergeführten Fachgeschäfte. Insgesamt hat sich die durchschnittliche Verkaufsflächengröße der Betriebe in Wittingen jedoch somit erhöht, welches ebenfalls bundesweiten Trends entspricht.

Tabelle 12: Relevante Kenndaten des Innenstadtzentrums im Vergleich

Strukturdaten	2012	2019	Entwicklung	
Einwohner (Gesamtstadt)	11.847	11.670	-1,5 %	
Anzahl der Betriebe	52	34	- 35 %	
Gesamtverkaufsfläche in m ²	10.200	8.600	- 16 %	

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 07-08/2019, Einwohner: Stadt Wittingen (Stand: 31.12.2018, nur Hauptwohnsitz), Institut für Handelsforschung (IFH) 2019; EHK Wittingen 2012; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

4.8 ZWISCHENFAZIT

Hinsichtlich der Analyse der gesamtstädtischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen sowie unter gleichzeitiger Berücksichtigung der dargestellten Trends im Einzelhandel sind folgende wesentlichen Erkenntnisse und Rückschlüsse festzuhalten, die im weiteren Verlauf als Grundlage für die Ableitung von konzeptionellen Handlungsansätzen zur Fortentwicklung der Zentren- und Standortstruktur in Wittingen dienen.

RÜCKSCHLÜSSE AUS DEN BISHERIGEN ANALYSEERGEBNISSEN

Rahmenbedingungen

- Die Stadt Wittingen ist durch ein weniger stark ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld umgeben, welches vornehmlich durch Grundzentren (u. a. Hankensbüttel, Diesdorf, Warenholz) geprägt ist. In größerer zeitlicher und räumlicher Distanz finden sich die Mittelzentren Uelzen, Gifhorn

sowie Salzwedel. Mit Blick auf das Umfeld gilt es, insbesondere auch im Kontext der Versorgungsfunktion als Mittelzentrum und den Entwicklungen im Online-Handel, das **Einzelhandelsangebot** in Wittingen zukünftig qualitativ und quantitativ zu **stärken und weiterzuentwickeln**.

- Trotz der durchschnittlichen Kaufkraftausstattung Wittingens ist in Anbetracht der eher unterdurchschnittlichen Ausstattung der Kommunen im Kongruenzraum insgesamt mit hohen **prognostizierten Umsatzrückgängen** im stationären Einzelhandel bis 2025 zu rechnen, mit denen sich zukünftig gerade **inhabergeführte Fachgeschäfte** in kleineren Städten konfrontiert sehen müssen. Hieraus erwächst die Notwendigkeit die inhabergeführten Fachgeschäfte im Bereich von möglichen Nachfolge-Regelungen sowie im Wettbewerb zum Online-Handel zu unterstützen.

Zentren der Stadt Wittingen

- Das **Innenstadtzentrum Wittingen** vereint bereits heute nur 29 % der Verkaufsfläche auf sich, wovon ein Großteil auf den funktionalen Ergänzungsbereich südlich des historischen Ortskerns entfällt. Zukünftig gilt es die leerstehenden Ladenlokale (Leerstandsquote: 36 %) für den Handel zu aktivieren, um das Innenstadtzentrum als wichtigsten Einkaufsort der Kommune zu stärken.
- Die **städtebauliche Struktur** des Innenstadtzentrums wird durch das kleinteilige, gewachsene Zentrum im Bereich der Langen Straße, Junkerstraße und Achterstraße sowie rund um den Marktplatz gebildet und durch den funktionalen Ergänzungsbereich südlich der B 244 ergänzt. Zukünftig gilt es Synergieeffekte zwischen den beiden Bereichen zu erzeugen, um die historischen Bereiche (auch im Zuge der Städtebauförderung) aufzuwerten.
- Das **Nahversorgungszentrum Knesebeck** übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für den Ortsteil Knesebeck sowie die unmittelbar umgebenen kleineren Ortsteile im Bereich der Nahversorgung und sollte daher zukünftig erhalten und gestärkt werden.

Nahversorgung

- Die quantitative und qualitative Nahversorgungssituation ist hinsichtlich der Vielfalt der Betriebsstrukturen (u. a. Supermärkte, Discounter) als ausgewogen zu bewerten. Es besteht in Teilen **Optimierungsbedarf** in Bezug auf die z. T. nicht mehr vollumfänglich marktgängigen Lebensmittelanbieter (z. B. Lebensmitteldiscounter im Nahversorgungszentrum Knesebeck).
- Die räumliche Nahversorgungsanalyse zeigt, dass der Kernsiedlungsbereich von Wittingen durch die Anbieter am Sonderstandort Celler Straße sowie im Innenstadtzentrum versorgt werden. Der Sonderstandort nimmt, durch seine nicht integrierte Lage, eine deutlich untergeordnete Funktion in Bezug auf die fußläufige Versorgung ein. Entsprechend sollten vor allem die Betriebe im Innenstadtzentrum in ihrer Existenz gesichert werden.
- Der **südöstliche Bereich der Stadt Wittingen** weist ein **Defizit in der Nahversorgung auf**. Entsprechend sollte konzeptionell geprüft werden, ob die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Versorgung der südöstlich liegenden, abgesetzten Ortschaften, möglich ist.

Ergänzendes Angebot der Sonderstandorte

- Der **Sonderstandort Celler Straße** vereint einen Großteil der Verkaufsflächen (v. a. im zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich) auf sich. Zudem finden sich im **Lagebereich Bahnhofstraße** verschiedene Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment. Vor dem Hintergrund der Expansionsanforderungen einiger Branchen, gilt es zukünftig diese **Konzentration des Einzelhandels** auf Lagebereiche außerhalb des Innenstadtzentrums zu vermeiden. Sinnvolle Ergänzungen des Angebots durch Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment können hingegen auch außerhalb des Zentrums die Angebotsfunktion stärken.

Handlungsbedarf ergibt sich darüber hinaus für die Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen in Wittingen auf der einen Seite

und der Sicherung des Innenstadtzentrums als soziale, wirtschaftliche und kulturelle Mitte der Stadt auf der anderen Seite. Der Einzelhandel kann als wesentlicher (jedoch nicht einziger) Frequenzbringer, durch eine konsequente und zielführende bauleitplanerische Steuerung, seinen Beitrag dazu leisten. Der Anspruch an eine entsprechende konzeptionelle Grundlage steigt dabei weiter. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund fortschreitender Konzentrations- und Filialisierungsprozesse, der Nachfolgeproblematik im inhabergeführten Einzelhandel, dem Online-Handel und geänderten Konsumverhaltensmustern.

Entsprechende Handlungs- und Lösungsansätze sind in den nachfolgenden Teilbausteinen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes sowohl aus funktionaler als auch aus städtebaulicher Sicht zu erarbeiten.

5

Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Bevor aufbauend auf die Markt- und Standortanalyse konkrete Instrumente zur konzeptionellen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung vorgestellt werden können, sind zunächst der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen und die daraus resultierenden übergeordneten Entwicklungszielstellungen für Wittingen zu überprüfen.

5.1 ABSATZWIRTSCHAFTLICHER ENTWICKLUNGSRAHMEN

Die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. Im Entwicklungsrahmen werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht.

5.1.1 Vorbemerkung zum ermittelten Entwicklungsrahmen

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

- Insbesondere im Zusammenhang mit dem aktuellen Urteil des EuGH in der Sache Visser/Appingedam soll der hier aufgezeigte Entwicklungsrahmen **keinen abschließenden städtebaulichen Begründungszusammenhang** liefern sondern eine erste Einschätzung bzgl. der Auswirkungsintensität neuer Entwicklungen. Diese sind sodann zwingend hinsichtlich ihrer jew. städtebaulichen Wirkungen im Einzelfall zu untersuchen.
- Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen kann und soll somit grundsätzlich **keine „Grenze der Entwicklung“** (etwa als oberer Grenzwert) darstellen. Er ist vielmehr eine von mehreren Abwägungsgrundlagen zur künftigen städtebaulich begründeten Steuerung des Einzelhandels.
- Auch Vorhaben, die den absatzwirtschaftlich Entwicklungsrahmen **überschreiten**, können im Einzelfall zur gewünschten Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebotes beitragen, sofern sie mit den übergeordneten Entwicklungszielstellungen sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Wittingen korrespondieren. Dies kann der Fall sein, wenn eine Ansiedlung an einem stadtentwicklungspolitisch gewünschten und konzeptionell konformen Standort (z. B. Innenstadtzentrum) erfolgen soll.
- 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 das städtebaulich präferierte Zentrum und weitere Standorte durch verhältnismäßig hohe **Umsatzumverteilungseffekte** im Einzelfall gefährden.
- Dies impliziert, dass der hier beschriebene absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen im engen Kontext mit den übergeordneten Entwicklungszielstellungen und dem Zentren- und Standortkonzept 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 darüber hinaus Entwicklungsspielräume auch oberhalb der hier dargestellten Angaben in den jeweiligen Warengruppen grundsätzlich denkbar, da sie in der aktuellen Analyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb der Stadt Wittingen gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber möglichen Neuansiedlungen größtenteils neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist.

5.1.2 Methodik und Berechnung

Grundsätzlich ist anzumerken, dass für eine zuverlässige Entwicklungsprognose die vergangenen, gegenwärtigen und prognostizierten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie die versorgungsstrukturellen und stadtentwicklungspolitischen Zielgrößen einbezogen werden. Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation von Angebot und Nachfrage in Wittingen werden der Berechnung die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt.

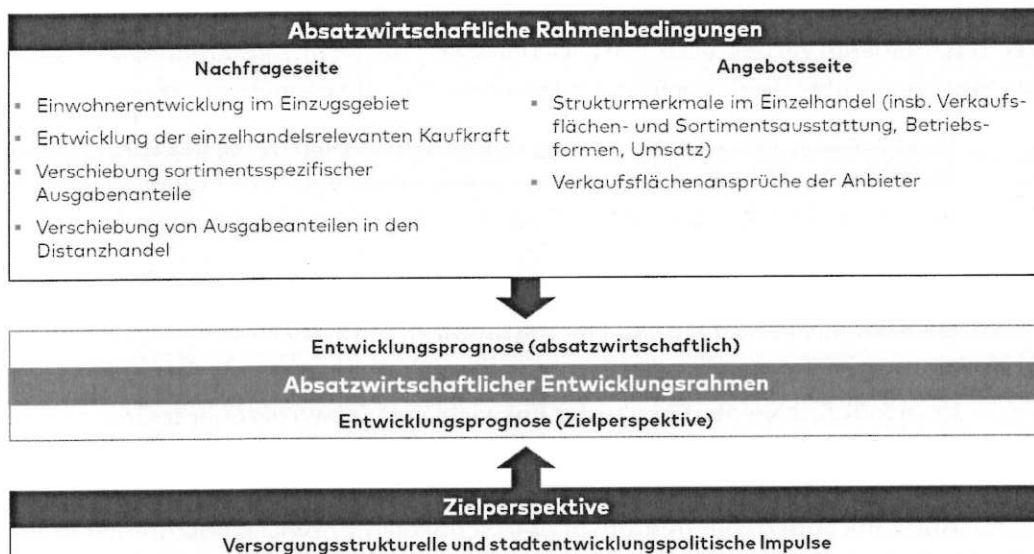


Abbildung 23: Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen ist der Versorgungsauftrag einer Kommune bei der Definition möglicher Entwicklungsimpulse von Bedeutung. Der anzustrebende Versorgungsgrad einer Kommune korrespondiert mit ihrer seitens der Landes- und Regionalplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in der Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt. So soll Wittingen als Mittelzentrum z. B. breit gefächerte Einzelhandelsangebote auch für den zugeordneten mittelzentralen Kongruenzraum im aperiodischen Bedarfsbereich wahrnehmen. Grundzentren hingegen kommt die wohnstandortnahe Versorgung mit dem qualifizierten Grundbedarf zu. Dieser planerisch und rechtlich zugebilligte Versorgungsauftrag wird hier als so genannte Zielperspektive aufgegriffen.

Im Folgenden werden die Eingangsgrößen für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens für das **Prognosejahr 2024** einzeln erläutert.

Einwohnerentwicklung im Einzugsgebiet

Zur Untersuchung der zukünftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Wittlingen werden Prognosedaten des Landesamtes für Statistik Niedersachsen zu Grunde gelegt. Die kleinräumige Bevölkerungsprognose des Landesamtes für Statistik Niedersachsen berücksichtigt einen geringfügigen Bevölkerungszuwachs um rd. 0,33 % bis zum Prognosejahr 2024.

Aus der künftigen Bevölkerungsentwicklung sind insgesamt keine starken Impulse, aber auch keine Einbußen im Hinblick auf das künftige einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial zu erwarten.

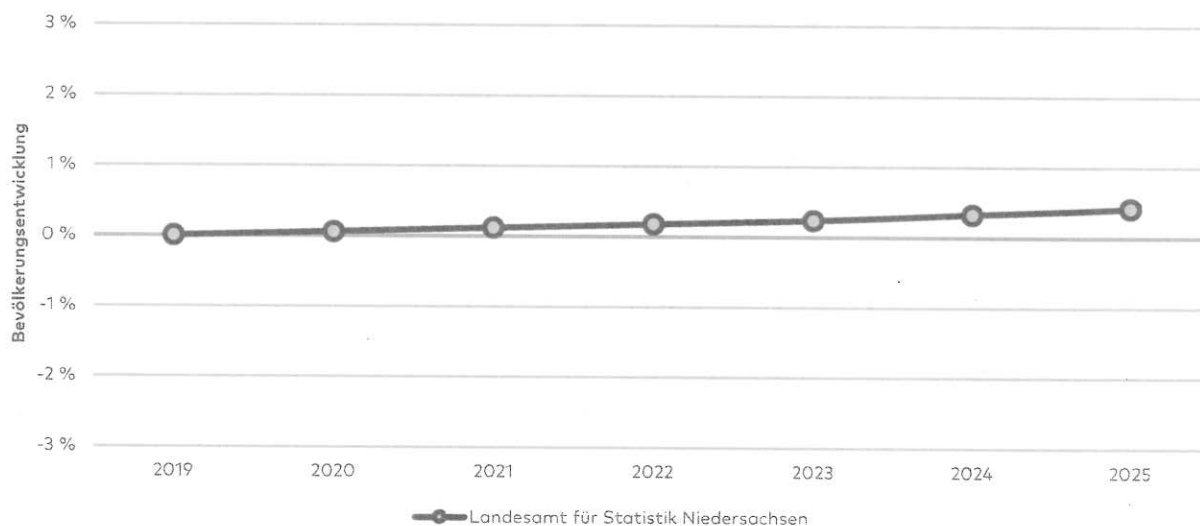


Abbildung 24: Einwohnerprognose für Wittlingen

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Einwohnerprognose: siehe Legende.

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft

Der Nettoumsatz im Einzelhandel stagnierte zwischen den Jahren 2000 und 2010 bei knapp über 400 Mrd. Euro pro Jahr. Seit etwa 2010 ist ein spürbarer Anstieg der einzelhandelsbezogenen Ausgaben festzustellen, sodass diese im Jahr 2017 bei rd. 512,8 Mrd. Euro liegen. Dies entspricht einem Wachstum von rd. 15 % in den letzten fünf Jahren. Im Gegensatz dazu sind die allgemeinen Konsumausgaben in den letzten fünf Jahren lediglich um rd. 12 % gestiegen. Der Einzelhandelsanteil an den privaten Konsumausgaben liegt nach deutlichen Rückgängen in den 2000er Jahren seit 2010 insgesamt relativ stabil bei rd. 31 %. Der spürbar gestiegene Einzelhandelsumsatz ist u. a. auf eine höhere Ausgabebereitschaft bei Lebensmitteln, hohen Umsatzsteigerungen im Online-Handel und auf das insgesamt positive Konsumklima der letzten Jahre zurückzuführen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der Nettoumsatz im Einzelhandel sowohl den stationären als auch den Online-Einzelhandelsumsatz beschreibt. Die Online-Ausgaben haben sich im gleichen Zeitraum deutlich erhöht (s. u.).

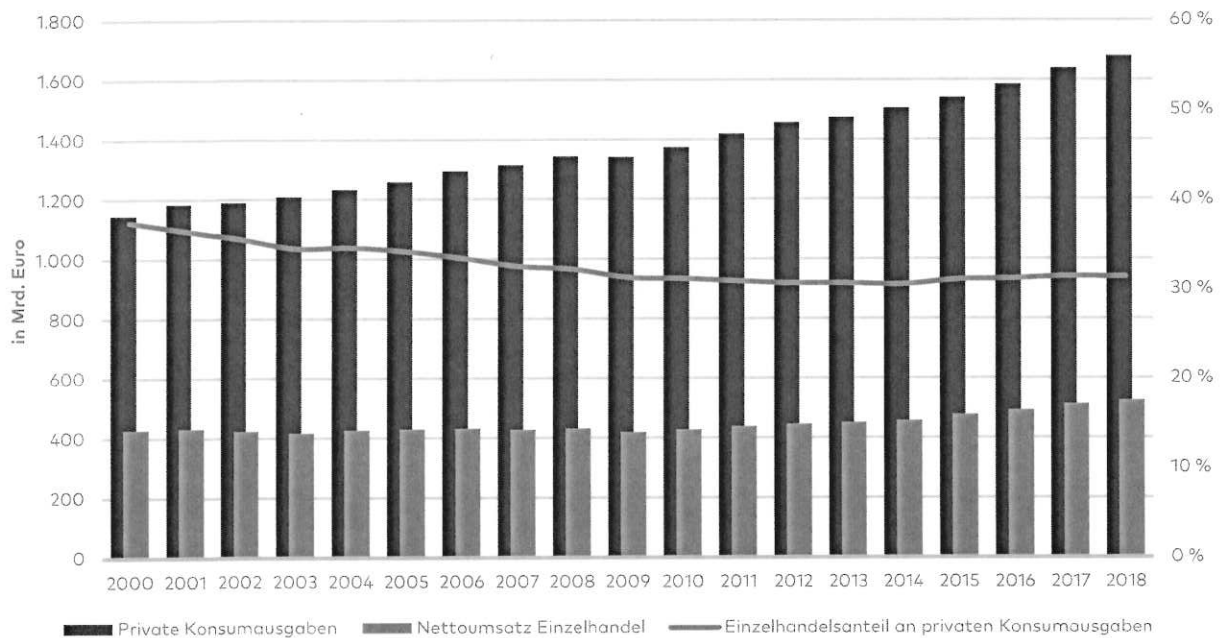


Abbildung 25: Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

In der Summe ist somit eine moderate Steigerung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben zu verzeichnen. Ob dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist angesichts aktueller Unsicherheiten in der Entwicklung des stationären Einzelhandels nicht präzise vorherzusagen. Für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens wird daher für die nächsten Jahre eine insgesamt stagnierende Entwicklung der stationär relevanten Kaufkraft mit sortimentspezifischen Unterschieden angenommen. Für einzelne Sortimente ergeben sich allerdings deutliche Unterschiede: Während die stationär relevante Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel z. B. in den nächsten Jahren aufgrund der nur moderat zu erwartenden Steigerung des Online-Anteils, der Preisentwicklung sowie dem veränderten Konsumverhalten weiter deutlich ansteigt, ist insbesondere bei innenstadtaffinen Sortimenten (z. B. Bekleidung, Unterhaltungselektronik) von einem weiteren Rückgang der stationär relevanten Kaufkraft (insb. aufgrund des weiter zunehmenden Online-Anteils) auszugehen.

Entwicklung des Online-Handels

Eine besondere Herausforderung für den stationären Einzelhandel stellt der Online-Handel dar, dessen Bedeutung in Deutschland im Verlauf der letzten Jahre stetig angewachsen ist. So wird für das Jahr 2019 im Online-Segment ein Einzelhandelsumsatz von rd. 57,8 Mio. Euro (rd. 10,8 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes) prognostiziert.

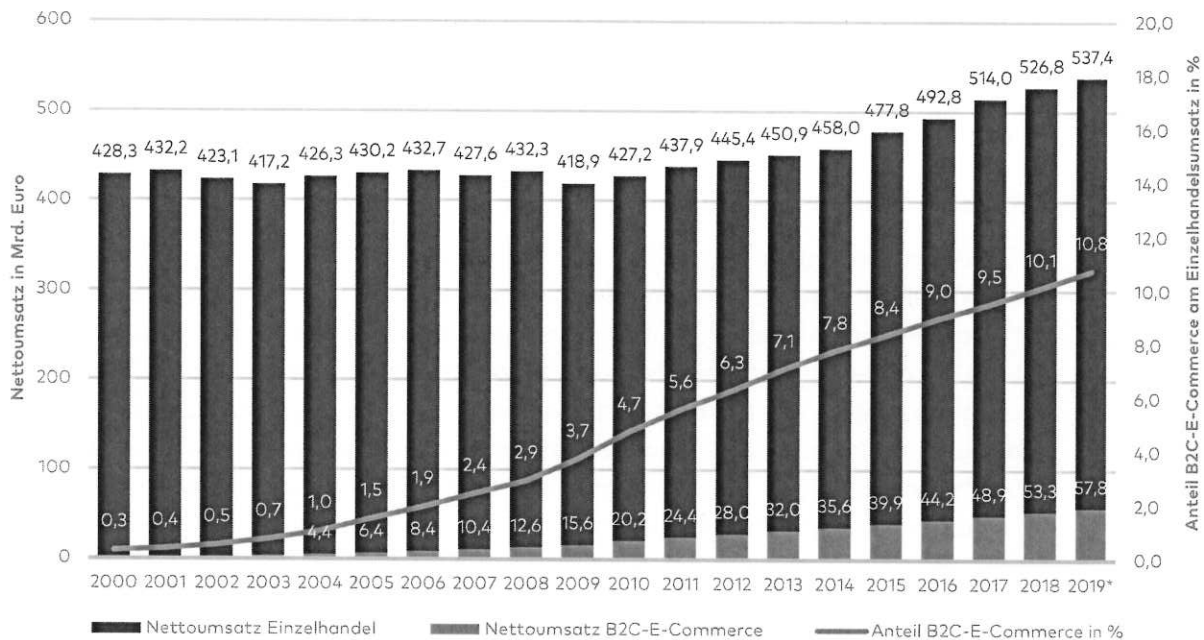


Abbildung 26: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE); * Prognose.

Der Anteil ist sortimentspezifisch allerdings deutlich unterschiedlich ausgeprägt. Insbesondere in den Warengruppen Papier/Büro/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte sowie Neue Medien/Unterhaltungselektronik nimmt der Online-Anteil am Gesamtumsatz im Einzelhandel stetig zu. Damit sind vor allem zentrenrelevante Sortimente und im besonderen Maße innerstädtische Leitsortimente betroffen.

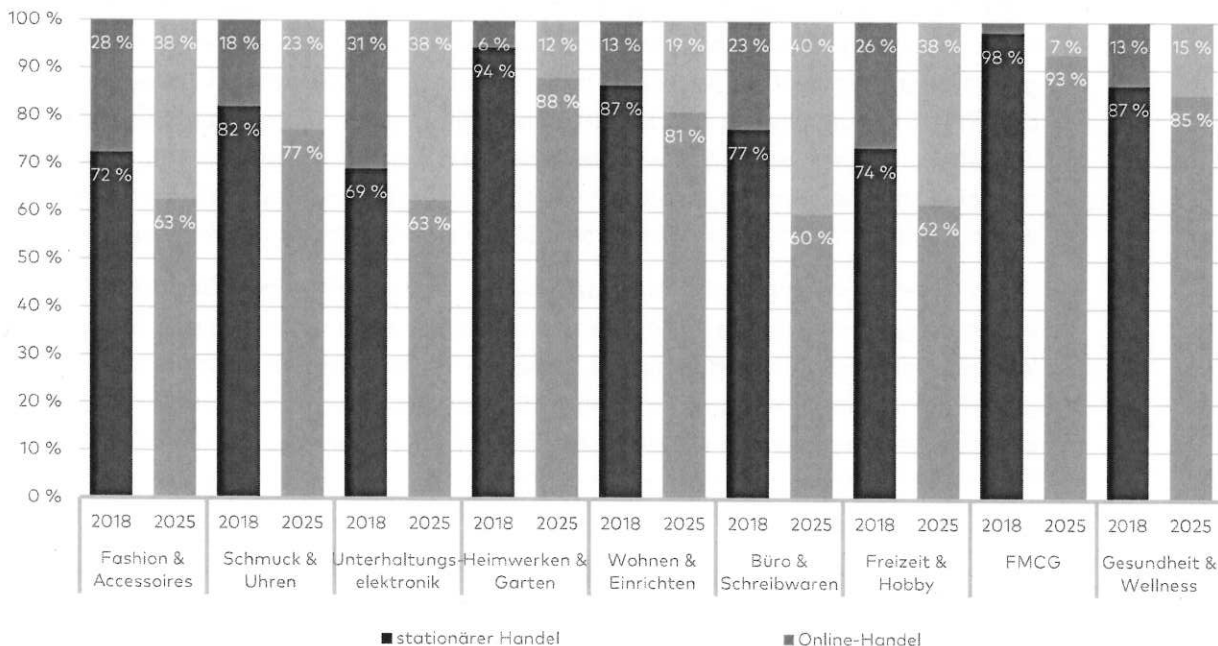


Abbildung 27: Anteil B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2016 und 2025 (Prognose)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Handelsverband Deutschland (HDE), IFH Retail Consultants GmbH 2019, BBSR 2017; Prognose: BBE/elaboratum; FMCG = Fast Moving Consumer Goods (insb. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren).

Ob oder in welchem Maße dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist derzeit allerdings nicht präzise vorherzusagen. Aktuell vorliegende Prognosen gehen davon aus, dass der Online-Anteil im Jahr 2025 je nach Sortiment zwischen rd. 7 % und rd. 40 % liegen wird.

Weitere Strukturmerkmale im Einzelhandel

Die Anforderungen an den Standort entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im (nahversorgungsrelevanten) Einzelhandel sind neben flächenseitigen (Flächenangebot) und verkehrsseitigen (mikro- und makroräumliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) Aspekten in erster Linie absatzwirtschaftliche Rahmenbedingungen (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Einwohnerentwicklung, Siedlungsstruktur, Zentralität des Ortes). Nicht selten wird auch die Nähe zu weiteren Betrieben des Einzelhandels gesucht, um Kopplungseinkäufe zu ermöglichen. Zudem ist der Einzelhandel zunehmend von nationalen und internationalen Konzernen geprägt. Die Konzentrationstendenzen betreffen im besonderen Maße den Lebensmitteleinzelhandel.

Zielperspektive

Die heutige Einzelhandelszentralität der Stadt Wittingen beträgt rd. 0,97, wobei jedoch sortimentsspezifisch deutliche Unterschiede erkennbar sind. Hieraus erwachsen für einige Warengruppen Entwicklungsimpulse im Sinne von Ansiedlungs- und Erweiterungspotenzialen.

Demnach ist für alle Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereiches aus fachgutachterlicher Sicht eine Bindung der vorhandenen sortimentsspezifischen Kaufkraft stadtentwicklungspolitisch und hinsichtlich des landesplanerischen Versorgungsauftrages für ein Mittelzentrum plausibel. Entsprechend attestiert auch das REHK Braunschweig das Stadtgebiet Wittingens als Kongruenzraum im periodischen Bedarfsbereich. Diese Sortimente sollen grundsätzlich von allen Kommunen gemessen an der jeweiligen vor Ort verfügbaren Kaufkraft im Sinne einer wohnortnahen Grundversorgung vollständig zur Verfügung gestellt werden.

Für die Mehrzahl der Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches ergeben sich Entwicklungsmöglichkeiten bis hin zu einer vollständigen Bindung der lokalen Kaufkraft. Darüber hinaus gehende Entwicklungen können aktuell aufgrund der Nähe zu weiteren leistungsstarken Mittelzentren im engeren und der attraktiven Oberzentren im weiteren Umfeld sowie des geänderten Konsumverhaltens der Verbraucher nicht als realistische Prognosevariante angesehen gelegt werden.

Aus der dargestellten Entwicklungsperspektive (siehe Abbildung 27) ergeben sich gewisse Entwicklungsmöglichkeiten für die Mehrheit der Warengruppen. Darüber hinaus gehende Entwicklungen können das Einzelhandelsangebot jedoch weiter qualifizieren, insbesondere sofern dadurch die zentralen Versorgungsbereiche gestärkt werden.

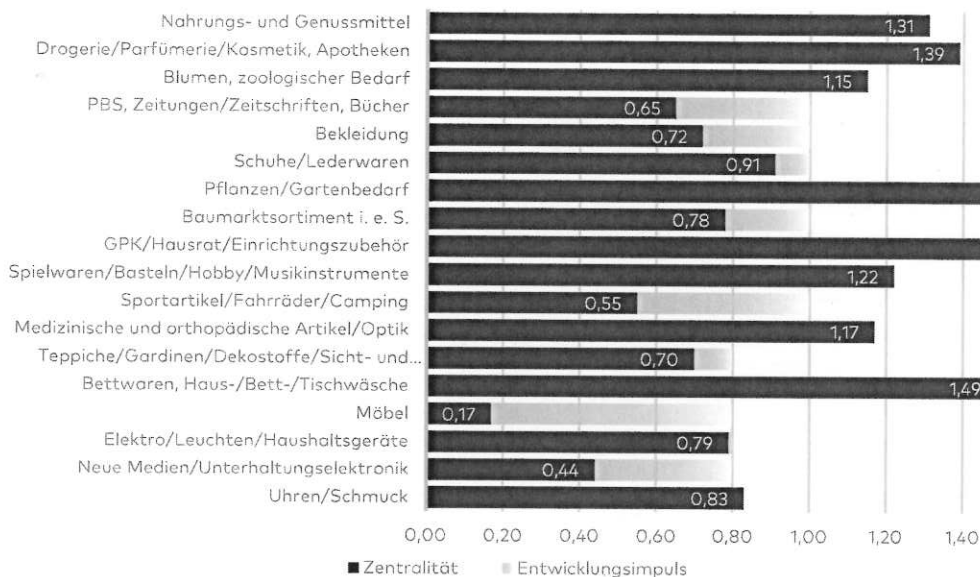


Abbildung 28: Sortimentsspezifische Zentralität und Entwicklungsimpulse

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Für die Stadt Wittingen ergeben sich damit stadtentwicklungspolitisch und versorgungsstrukturell begründbare Entwicklungspotenziale v. a. in den Warengruppen Bekleidung, Sportartikel sowie in den Warengruppen Möbel und Neue Medien/Unterhaltungselektronik.

Zusammenfassung der relevanten Rahmenbedingungen

Eine zusammenfassende Übersicht zur Entwicklung der für die Entwicklungsprognose zugrunde gelegten Parameter ist Tabelle 13 zu entnehmen.

Tabelle 13: Relevanten Rahmenbedingungen für den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen von Wittingen

Rahmenbedingung	Impuls	Entwicklungsperspektive für Wittingen bis 2024
Demografische Entwicklung	➔	leicht steigende Einwohnerentwicklung bei zunehmend höherem Anteil älterer Menschen
Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft	➔	moderate Steigerung mit Zunahme des Online-Anteils und sortimentsbezogenen Unterschieden (z. B. periodischer Bedarfsbereich)
Entwicklung der Verkaufsflächenansprüche der Anbieter	⬆️	leichte Impulse bei Filialisten insbesondere im periodischen Bedarfsbereich
Online-Handel	⬇️	konstant steigender Online-Anteil mit deutlichen sortimentspezifischen Unterschieden
Versorgungsauftrag (Ziel-Zentralität)	➔	sortimentspezifische Entwicklungspotenziale im Rahmen des den mittelzentralen Versorgungsauftrages

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

5.1.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Wittingen

Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie der Entwicklungsprognose ergeben sich für die Stadt Wittingen bis 2024 Entwicklungsmöglichkeiten, die in der Tabelle 14 in qualitativer Form dargestellt werden.

Tabelle 14: Entwicklungsmöglichkeiten für die Stadt Wittingen bis 2024

Warengruppe	Arrondierungs- spielraum	Fachgeschäft	kleiner Fachmarkt	großer Fachmarkt
Nahrungs- und Genussmittel	räumliche und qualitative Fragestellungen			
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	□	□	□	□
Blumen, zoologischer Bedarf	□	□	□	□
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	■	■	□	□
Bekleidung	■	■	■	□
Schuhe/Lederwaren	■	■	□	□
Pflanzen/Gartenbedarf	□	□	□	□
Baumarktsortiment i. e. S.	■	■	■	□
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	□	□	□	□
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstru- mente	□	□	□	□
Sportartikel/Fahrräder/Camping	■	■	■	□
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	□	□	□	□
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	■	□	□	□
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	□	□	□	□
Möbel	■	■	□	□
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	□	□	□	□
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	■	■	□	□
Uhren/Schmuck	□	□	□	□

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; ■ = absatzwirtschaftliches Potenzial vorhanden; □ = kein absatzwirtschaftliches Potenzial vorhanden. □ = Ansiedlungen im ZVB Innenstadtzentrum unter Abwägung städtebaulicher und absatzwirtschaftlicher Auswirkungen zu begrüßen.

Unterschieden wird nach den Ansiedlungsfällen „Fachgeschäft“, „kleiner Fachmarkt“ und „großer Fachmarkt“. Während bei einem **Fachgeschäft** i. d. R. eine sortimentsspezifische Verkaufsfläche von 50 bis 100 m² (in Ausnahmefällen wie z. B. Möbelfachgeschäften auch mehr) angenommen wird, so ist bei einem **kleinen Fachmarkt** i. d. R. je nach Warengruppe von einer sortimentsspezifischen Verkaufsfläche von 300 m² (z. B. Bekleidungsfachmarkt) bis 800 m² (z. B. kleiner Lebensmitteldiscounter) auszugehen. Auch hier können flächenintensive Betriebstypen (z. B. kleine Garten-, Bau- und Möbelmärkte) deutlich höhere sortimentsspezifischen Verkaufsflächen (bis zu 5.000 m²) umfassen und sind dementsprechend in der Berechnung der Entwicklungsmöglichkeiten berücksichtigt worden. **Große Fachmärkte** beginnen i. d. R. je nach Warengruppe bei einer sortimentsspezifischen Verkaufsfläche von 800 m² (z. B. Drogeriefachmärkte) bis 1.200 m² (z. B.

große Lebensmitteldiscounter). Flächenintensivere Betriebstypen beginnen hingegen bei 5.000 m² (z. B. Garten- und Baumärkte) bzw. bei rd. 20.000 m² (z. B. Möbelhäuser) Verkaufsfläche. Entwicklungspotenziale die unterhalb des Niveaus eines Fachgeschäftes liegen sind in Tabelle 14 als **Arrondierungsspielraum** ausgewiesen.

Die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale verdeutlicht Entwicklungsmöglichkeiten in verschiedenen Warengruppen. Die Stadt Wittingen übernimmt als Mittelzentrum einerseits die für das Stadtgebiet die Versorgungsfunktion im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich. Darüber hinaus stellt die Kommune Angebote im aperiodischen Bedarfsbereich für die umliegenden Kommunen im mittelzentralen Kongruenzraum bereit. Dieser Aufgabe wird Wittingen derzeit vor allem im kurzfristigen Bedarfsbereich gerecht. Darüber hinaus besteht in einige Warengruppen Möglichkeiten zur weiteren Qualifizierung des Angebotes.

Mögliche Entwicklungen im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** sollten sich stark an räumlichen und qualitativen Fragestellungen orientieren. Einerseits bedarf es einer Versorgungsmöglichkeit für den südöstlichen Stadtbereich, welcher aktuell ein deutliches Versorgungsdefizit aufweist. Darüber hinaus sollten mögliche Ansiedlungen oder Verlagerungen vornehmlich zur bedarfsgerechten Angebotssicherung an stadtentwicklungspolitisch und konzeptionell gewünschten Standorten (insb. zentrale) erfolgen. In der Warengruppe **Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheke** besteht bereits ein strukturprägender Drogeriefachmarkt im zentralen Versorgungsbereich, der zukünftig in seinem Standort gestärkt werden sollte. Auch unter Berücksichtigung der prognostizierten leicht steigenden Bevölkerungsentwicklung kann insgesamt hingegen kein dringender Handlungsbedarf für eine betriebliche Neuansiedlung eines marktgängigen Drogeriefachmarktes aufgezeigt werden.

In den sonstigen Warengruppen des **kurzfristigen Bedarfsbereiches** kann die Ansiedlung eines kleineren Buchfachgeschäftes das Einzelhandelsangebot weiter stärken. Dies gilt es im Gesamtkontext der Entwicklung des Innenstadtzentrums zu betrachten, da entsprechende Formate über ein Mindestmaß an Laufkundschaft verfügen müssen.

In den Warengruppen des **mittelfristigen Bedarfsbereiches** – insbesondere Bekleidung und Sportartikel/Fahrräder/Camping – bestehen Entwicklungsmöglichkeiten für die Ansiedlung kleinerer Fachmärkte. Insbesondere das Angebot im Bereich Sportartikel birgt aktuell Nachholbedarf. Während verschiedene Fahrradfachgeschäfte in den zentralen Versorgungsbereichen zu finden sind, finden sich Sportartikel maximal als Randsortiment der größeren Einzelhandelsgeschäfte. Entsprechend könnte eine Qualifizierung des Angebotes der Sportartikel durch eine Ansiedlung mit Fokus auf den zentralen Versorgungsbereich gefördert werden.

In den Warengruppen des **langfristigen Bedarfsbereiches** ergeben sich in verschiedenen Warengruppen Handlungsspielräume. Die Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich der kopplungsaffinen Sortimente Möbel und Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz bieten die Möglichkeit zur Ansiedlung eines größeren Fachgeschäftes mit entsprechend gemischtem Warensortiment.

Für Wittingen bedeuten die Prognoseergebnisse zum absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen, dass

- die landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion von Wittingen in einigen Warengruppen durch neue Angebote und Verkaufsflächen erweitert und verbessert werden kann,
- in den Warengruppen ohne ein nennenswertes quantitatives Entwicklungspotenzial neue Angebote und Verkaufsflächen mit höherer Wahrscheinlichkeit durch stärkere Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern allerdings nur bedingt zu),
- bei einer deutlichen Überschreitung des ermittelten Entwicklungsrahmens sowie bei Realisierung von Einzelhandelsvorhaben an nicht konzeptkonformen Standorten ein stadtentwicklungspolitisch nicht zielführender Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für die zentralen Versorgungsbereiche von Wittingen einerseits und die flächendeckende Nahversorgungsstruktur andererseits resultiert und
- bei Warengruppen mit begrenzten Entwicklungspotenzialen die Standortfrage im stadtentwicklungspolitischen Steuerungsgeschehen ein besonderes Gewicht beigemessen werden sollte.

Darüber hinaus legen Handelsunternehmen generell für ihre Markteintrittsstrategien bzw. Standortplanungen ergänzende, hier nicht berücksichtigte Marktfaktoren zugrunde. Diese können durchaus zu unternehmerischen Ansiedlungsplanungen führen, die vom hier ermittelten Entwicklungsrahmen ggf. abweichen und städtebaulich nicht zwangsläufig verträglich sind.

Wie vorausgehend beschrieben, können und sollen die **Prognosewerte keine „Grenze der Entwicklung“** darstellen, sondern vielmehr als Orientierungswert verstanden werden. Auch Vorhaben, die die beschriebene Entwicklungsprognose überschreiten, können zur Verbesserung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Wittingen korrespondieren und sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.

5.2 ÜBERGEORDNETE ENTWICKLUNGSZIELSTELLUNGEN FÜR WITTINGEN

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

1. **Stärkung der Gesamtstadt:** Erhalt und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Wittingen.
2. **Stärkung und Weiterentwicklung der Zentren**
Erhalt und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche entsprechend ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion durch Sicherung und Stärkung der Funktionsvielfalt, dabei Fokussierung von Vorhaben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auf das Innenstadtzentrum Wittingen.

3. **Sicherung und Stärkung der Nahversorgung:** Gewährleistung einer wohnortnahen Grundversorgung im Hauptort Wittingen durch eine Sicherung und Weiterentwicklung des Nahversorgungsangebotes in den Zentren bei gleichzeitiger Ermöglichung ortsteilspezifisch angepasster Nahversorgungsangebote in den kleineren Ortsteilen.
4. **Ergänzung durch Sonderstandorte:** Sinnvolle Ergänzung des städtischen Angebotes mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel bei gleichzeitiger Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung.

Abbildung 28 veranschaulicht zusammenfassend die übergeordneten Entwicklungszielstellungen für die Stadt Wittingen:

1. Ziel: Stärkung der Gesamtstadt	2. Ziel: Stärkung und Weiterentwicklung der Zentren	3. Ziel: Sicherung und Stärkung der Nahversorgung	4. Ziel: Ergänzung durch Sonderstandorte
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion ▪ Sicherung und Stärkung der Einzelhandelszentralität ▪ Ausschöpfung der absatzwirtschaftlichen Potenziale ▪ Funktionsgerechte Arbeitsteilung zwischen den Zentren 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche in ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion ▪ Sicherung und Stärkung der Funktionsvielfalt (Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Wohnen in den Zentren) ▪ Fokussierung von Vorhaben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auf das Innenstadtzentrum Wittingen ▪ Erarbeitung von Alleinstellungsmerkmalen für das Innenstadtzentrum von Wittingen (Positionierung- und Profilierung) ▪ Sicherung und Stärkung des Nahversorgungszentrums Knesebeck 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahversorgungsangebot in den Zentren sichern und weiterentwickeln ▪ Wohngebietsbezogene, kleinteilige Versorgung in integrierter Lage ▪ kleinere Ortsteile: ortsteilspezifisch angepasste Nahversorgung ermöglichen ▪ Zukunftsfähigkeit im Rahmen des demographischen Wandels beachten 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sinnvolle Ergänzung des städtischen Angebotes mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel ▪ Gleichzeitig Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die ZVB und die Nahversorgung ▪ Restriktive Handhabung zentrenrelevanter sowie zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente ▪ Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Abbildung 29: Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Wittingen
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Zwischen diesen jeweils unterschiedlichen Zielen ist nachfolgend ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium zu entwickeln, sodass die Verfolgung des einen Zieles nicht die Umsetzung eines anderen Zieles gefährdet. Vor diesem Hintergrund erfolgt in den nächsten Schritten eine räumliche und inhaltliche Konkretisierung der übergeordneten Entwicklungszielstellungen im Form eines Zentren- und Standortkonzeptes, einer Liste zentrenrelevanter und zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente (Sortimentsliste für Wittingen) sowie in Form von bei Standortfragen anzuwendenden Steuerungsleitsätzen.

6

Einzelhandelskonzept für Wittingen

Aufbauend auf die Markt- und Standortanalyse und abgeleitet aus den Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung werden im Folgenden ein Zentren- und Standortkonzept, eine Liste zentren- und zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente sowie die bei Standortanfragen anzuwendenden Steuerungsleitsätze für die Stadt Wittingen entwickelt.

6.1 ZENTRENKONZEPT

Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzeptes ist die räumliche und funktionale Festlegung der zu empfehlenden künftigen zentralen Versorgungsbereiche. Die hierbei zugrunde zulegenden Kriterien werden in Kapitel 4.5 detailliert vorgestellt.

6.1.1 Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien von zentralen Versorgungsbereichen

Die Innenstädte und Ortszentren sowie die 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 bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Zentrale Versorgungsbereiche bilden die essentielle Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich ergänzend verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Durch die Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB. Darüber hinaus sieht § 5 Abs. 2 BauGB vor, dass im Flächennutzungsplan die Ausstattung des Gemeindegebiets mit zentralen Versorgungsbereichen dargestellt werden kann, um Einzelhandelsentwicklungskonzepten als informelles Planungsinstrument stärkeres rechtliches Gewicht zu verleihen. Schließlich ist die hervorgehobene Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche auch als Grundsatz der Raumordnung (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 Satz 3 ROG) eine Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung. Nach dieser Vorschrift sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen.

Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich, je nach Größe und Struktur einer Kommune, ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus einem Innenstadtzentrum, aus Neben- oder Stadtteilzentren sowie Grund- bzw. Nahversorgungszentren (siehe Abbildung 29). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtstädtische Standortsystem.

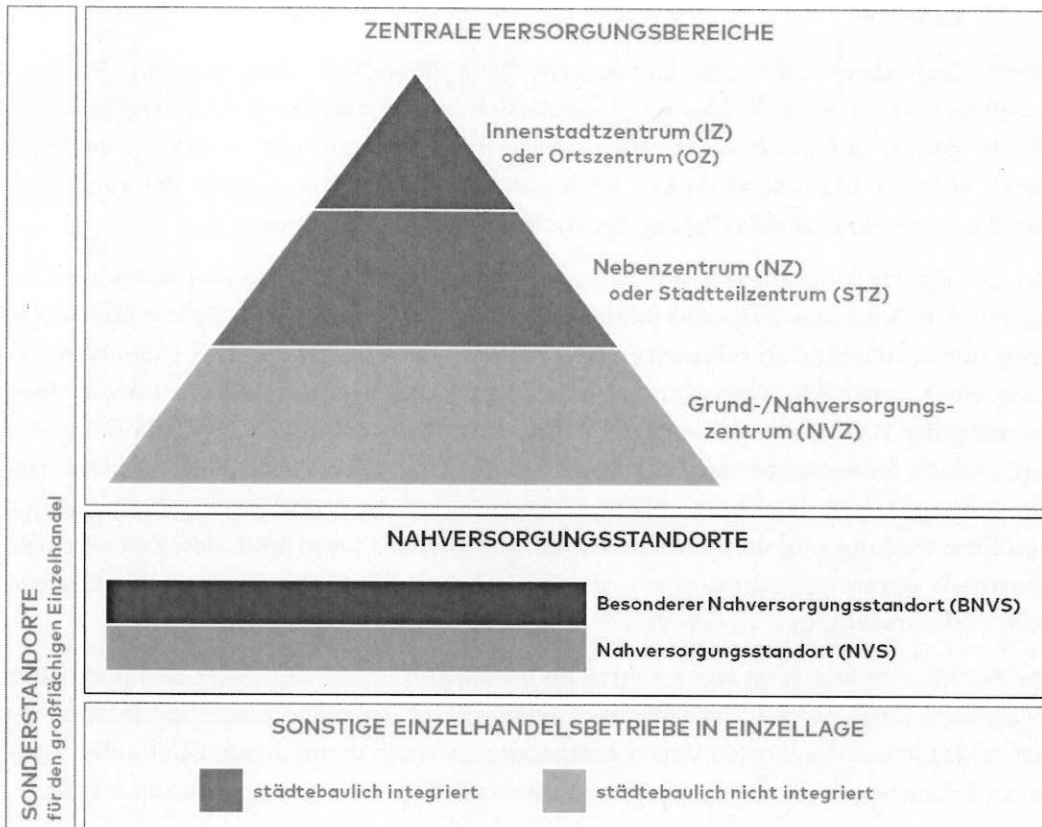


Abbildung 30: Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Die einzelnen Zentrentypen unterscheiden sich hinsichtlich der Tiefe und der Breite der Versorgungsfunktion:²⁶

1. **Innenstadt-/Ortszentren** verfügen über einen großen Einzugsbereich (i. d. R. gesamtes Stadtgebiet, ggf. weiteres Umland) und bieten regelmäßig ein breites Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches an.
2. **Neben-/Stadtteilzentren** verfügen über einen mittleren Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Stadtteile größerer Städte) und bieten regelmäßig ein größeres Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz- und mittelfristigen (ggf. auch langfristigen) Bedarfsbereiches an.
3. **Grund-/Nahversorgungszentren** verfügen über einen kleinen Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. Zentren kleinerer Orte) und bieten ein begrenztes Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurzfristigen (ggf. auch Teilbereiche des mittel- und langfristigen) Bedarfsbereiches an.

²⁶ Vgl. Kuschnerus/Bischopink/Wirth 2018, S. 101.

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 Einzelhandelsentwicklungskonzepten),
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.²⁷

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.²⁸

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 aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sind, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung – zu erfüllen.²⁹

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt.³⁰

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 Gastronomieangebote – geprägt ist.

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 verbraucherernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.³¹

²⁷ Vgl. Bundestag 2004: Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.

²⁸ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

²⁹ Vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06.

³⁰ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

³¹ Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

In der Planungspraxis ist die Beurteilung, ob bestimmte Lagen noch als zentrale Versorgungsbereiche mit der Funktion eines Grund- oder Nahversorgungszentrums einzustufen sind zuweilen überaus anspruchsvoll. Regelmäßig ergeben sich Streitfälle bei zwar städtebaulich integrierten Bereichen mit einer historischen Zentrenfunktion, die aber nur über eine eingeschränkte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus verfügen. Standortbereiche, die nicht über eine ausreichende Größe und ein Spektrum von Waren und Dienstleistungen sowie keinen marktgängigen Lebensmittelmarkt verfügen, können gemäß aktueller Rechtsprechung keine zentrale Versorgungsfunktion in größeren Städten übernehmen und sind somit bei fehlender Entwicklungsperspektive (z. B. in Form konkreter Potenzialflächen) nicht als zentraler Versorgungsbereich einzustufen.³²

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 Einzelhandelsentwicklungskonzepten sind diese unabdingbar, um eine transparente Vorgehensweise zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist der konkrete Bezugsraum für die vom Gesetzgeber vorgesehene Schutzfunktion zu berücksichtigen. Wird im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB auf die faktischen (tatsächlichen) Gegebenheiten abgestellt, ist hiervon abweichend bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen eines Einzelhandelsentwicklungskonzepts 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.

Abbildung 30 veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Bestandsstruktur hinausgeht.

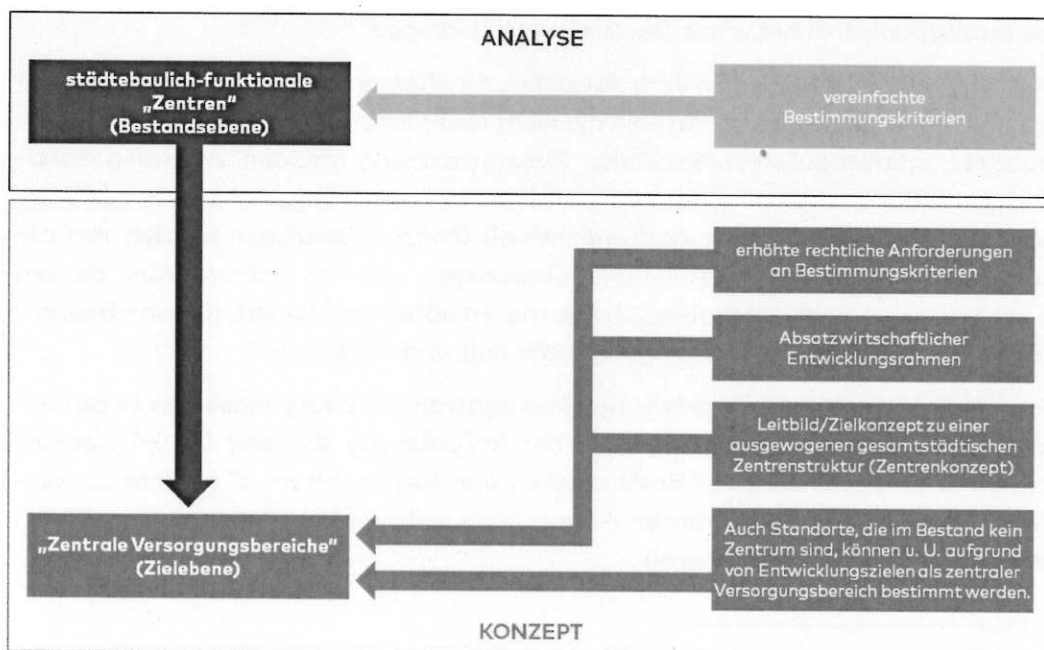


Abbildung 31: Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen
 Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

³² Vgl. OVG NRW Urteil 15. Februar 2012 – AZ: 10 A 1770/09.

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

FESTLEGUNGSKRITERIEN FÜR ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

Aspekte des Einzelhandels

- Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,
- aktuelle und/oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional).

Sonstige Aspekte

- 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.

Zur Darstellung der Gesamtattraktivität des zentralen Versorgungsbereiches werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche Missstände im Zentrum erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.³³

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 Versorgungsbereiches als Ganzem beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren näher untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können.³⁴

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

³³ Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG NRW 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 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07).

³⁴ Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

- 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.

6.1.2 Zentrenstruktur von Wittingen

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Wittingen aus dem Jahr 2012 definiert mit dem ZVB Hauptzentrum Wittingen und dem Nahversorgungszentrum Knesebeck zwei zentrale Versorgungsbereiche innerhalb des Stadtgebietes. Im Rahmen der städtebaulichen Analyse (s. Kapitel 4.5) haben sich die Ergebnisse der Aufstellung des Konzeptes bestätigt. Entsprechend werden auch zukünftig und im Rahmen dieses Konzeptes für Wittingen insgesamt zwei zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt:

- Innenstadtzentrum Wittingen
- Nahversorgungszentrum Knesebeck

Darüber hinaus lassen zwar mehrere Standorte gewisse Funktionsbündelungen und eine aus Einzelhandelssicht zu bewertende Agglomeration erkennen, diese weisen jedoch nicht die genannten erforderlichen Merkmale für zentrale Versorgungsbereiche auf. Insbesondere ist bei solchen Agglomerationen der Grad der Nutzungsmischung, die städtebauliche Dichte und die damit verbundene Vitalität auch hinsichtlich ergänzender Zentrenfunktionen (z. B. Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen) nicht ausreichend ausgeprägt.

6.1.3 Innenstadtzentrum Wittingen

Das Innenstadtzentrum Wittingen ist hinsichtlich der Ausdehnung der größte zusammenhängende, städtebaulich integrierte Geschäftsbereich der Stadt Wittingen. Dieser weist städtebauliche Zentrenmerkmale wie z. B. eine gewisse städtebauliche Dichte, Nutzungsmischung und urbanes Leben auf. Eine detaillierte städtebauliche Analyse des zentralen Versorgungsbereiches findet sich in Kapitel 4.5. Das Innenstadtzentrum Wittingen übernimmt eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion für den qualifizierten Grundbedarf und darüber hinaus in Teilen der innerstädtischen Leitsortimente.

Räumliche Ausprägung

Das Innenstadtzentrum Wittingen umfasst diejenigen Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere die Bereiche mit relevanten Kundenläufen 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 für die Stadt Wittingen.

Es ergibt sich auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen sowie der Entwicklungsziele im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (siehe Kapitel 6.1.1) begründete, angepasste Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches:

- Die Lange Straße bildet gemeinsam mit der Junkerstraße und dem Marktplatz den historischen Stadtkern. Grundsätzlich hat sich die Abgrenzung des ZVB des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2012 bewährt.
- Es erfolgt jedoch eine Einkürzung des zentralen Versorgungsbereichs in den Bereichen, welche vorwiegend durch Wohnnutzung oder Grünanlagen geprägt sind und welche keine bedeutende Handels- oder Dienstleistungsfunktion aufweisen. Dies betrifft vor allem Bereiche des Hindenburgwalls bzw. Achterstraße sowie Teile der Neuen Straße.
- Darüber hinaus wird durch eine parzellenscharfe Abgrenzung den Anforderungen der Gesetzgebung entsprochen. Es erfolgt nachstehend eine Funktionszuweisung für einzelne Bereiche.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in Abbildung 32 für das Innenstadtzentrum Wittingen dargestellt.

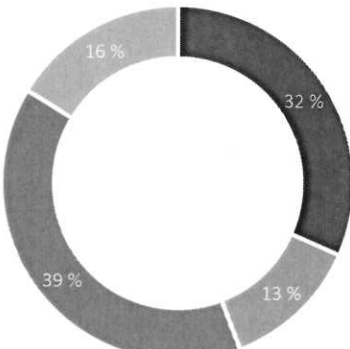


Abbildung 32: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum Wittingen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 07-08/2019; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Wittingen.

Auf Basis der neuen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum Wittingen ergeben sich folgende Ausstattungskennwerte (siehe Tabelle 15)

Tabelle 15: Ausstattungskennwerte des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Wittingen

Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen	Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
 <ul style="list-style-type: none"> ■ Nahrungs- und Genussmittel ■ sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich ■ mittelfristiger Bedarfsbereich ■ langfristiger Bedarfsbereich 	Anzahl der Betriebe*	34	52 %
	Gesamtverkaufsfläche in m ² *	8.600	29 %
	Anzahl der Leerstände**	19	36 %
	Zentrenergänzende Funktionen	27	-

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 07-08/2019; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt; ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

Potenzialflächen

Die weitestgehend geschlossenen Strukturen im Innenstadtzentrum Wittingen bieten in begrenztem Maße Potenzialflächen, die ggf. zur Etablierung von Einzelhandelsstrukturen geeignet sind (siehe Abbildung 32).

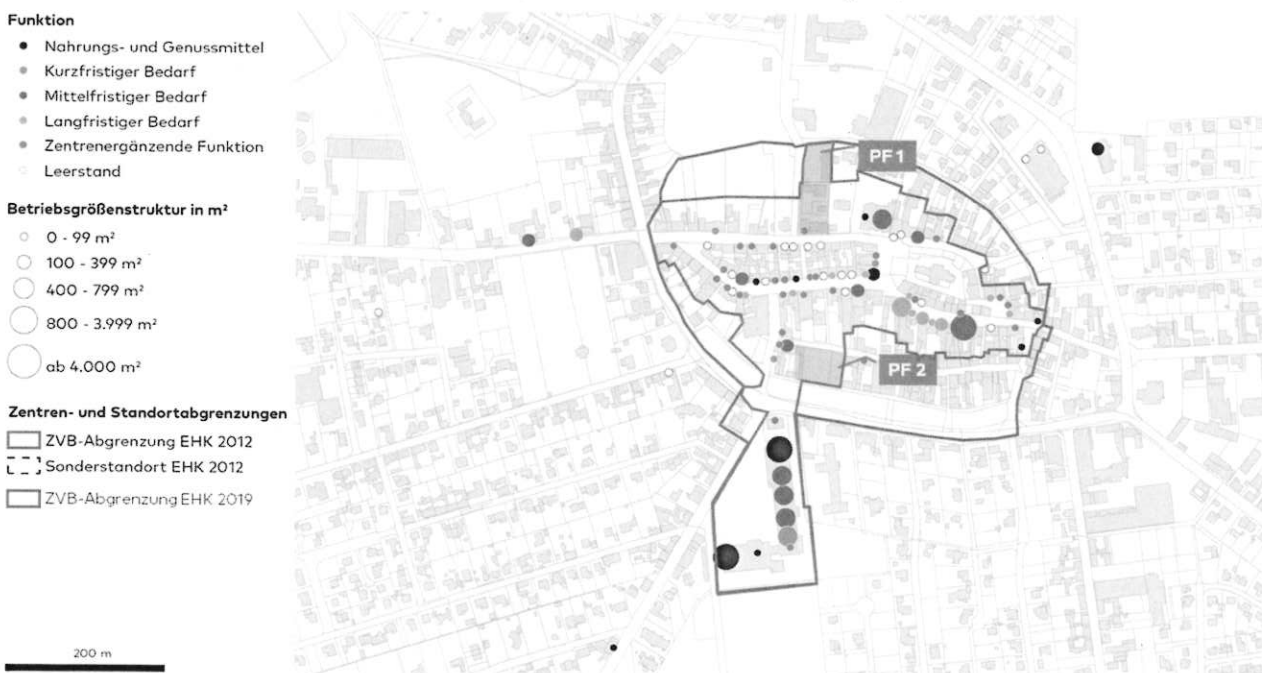


Abbildung 33: Potenzialflächen im Innenstadtzentrum Wittingen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 07-08/2019; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Wittingen.

Es erfolgt eine Kurzbewertung der einzelnen Potenzialflächen im Innenstadtzentrum Wittingen in Bezug auf ihre Standorteignung und ihren städtebaulich-funktionalen Beitrag zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches:

- **Potenzialfläche 1** ist aktuell ein Grundstück mit hoher Grundstückstiefe, welches derzeit bebaut ist. Die zukünftige Nutzung bzw. Nicht-Nutzung dieser Gebäude kann zur Schaffung eines perspektivischen Flächenpotenzials für größere Geschäftseinheiten bzw. großflächige Anbieter im zentralen Versorgungsbereich führen. Die Fläche liegt in Verbindung der Hauptlagen des zentralen Versorgungsbereiches zum nördlich liegenden

Junkerpark, welcher im Zuge der Städtebauförderung als innerstädtische Grünfläche aufgewertet werden soll. Die Inhabersituation ist der Stadt Wittingen bekannt, sodass mögliche Gespräche stattfinden können. Die Einbindung einer potenziellen Ansiedlung in die Hauptlagen muss im Detail ausdifferenziert betrachtet werden.

- **Potenzialfläche 2** stellt aktuell rückgelagerte, aber wichtige innerstädtische Parkflächen in Randlage des Innenstadtzentrums entlang der Wallanlage dar. Dennoch kann von keinen wesentlichen Entwicklungsimpulsen zur Belebung der Haupt- und Nebenlage ausgegangen werden.

Weitere Potenzialflächen sind im Innenstadtzentrum in Form von leerstehenden oder mindergenutzten Ladenlokalen verfügbar. Des Weiteren sollte bei leerstehenden Ladenlokalen eruiert werden, inwieweit eine Zusammenlegung mit angrenzenden Geschäftseinheiten möglich ist, um so marktadäquate, größere Verkaufsflächeneinheiten zu schaffen.

Innere Organisation

Das Innenstadtzentrum von Wittingen ist kein homogenes Gebilde, sondern kann in verschiedene Lagekategorien differenziert werden. Zur inneren Gliederung des zentralen Versorgungsbereiches werden die Hauptlagen Marktplatz und Lange Straße-West sowie die Ergänzungs- sowie Transitlagen näher betrachtet. Die Einordnung erfolgt anhand der baulichen und handelsprägenden Struktur sowie der Ergebnisse der städtebaulichen Analyse (siehe Kapitel 4.5).



Abbildung 34: Innere Organisation des Innenstadtzentrums Wittingen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 07-08/2019; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Wittingen.

Die Hauptlage „**Marktplatz**“ erstreckt sich im Wesentlichen über den östlichen Bereich der Langen Straße sowie die Lagen nördlich des Marktplatzes sowie den Marktplatz selbst. Die Lage stellt die Hauptgeschäftslage des zentralen Versorgungsbereiches als Fokusbereich der größeren und kleineren inhabergeführten

Fachgeschäfte dar und ist Standort des Wochenmarktes in der historischen Altstadt.

LAGESPEZIFISCHE EMPFEHLUNGEN: MARKTPLATZ

- Fokusbereich für Ansiedlungen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment
- Sicherung und Stärkung der bestehenden Einzelhandelsnutzungen als wichtige Frequenzbringer
- Entwicklung von frequenzabhängigen und frequenzerzeugenden Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben, insbesondere in räumlicher Nähe zum Marktplatz
- Erhaltung und Stärkung der zentrenergänzenden Funktionen zur Erhöhung der Passantenfrequenz
- Aktivierung von Ladenleerständen durch alternative Zwischennutzungskonzepte (z.B. einheitliche Dekoration)
- Aufwertung des Marktplatzes als zentrale Platzlage im ZVB
- **Zielperspektive:** Schwerpunktraum für klassische Handelsnutzungen, Nutzung des Potenzials des Marktplatzes als Ankerpunkt im ZVB, sozialer Treffpunkt mit Aufenthaltsqualität

Die Lage **Lange Straße-West** erstreckt sich über den westlichen Straßenverlauf der Langen Straße und umfasst im Wesentlichen die entlang der Straße gelegenen Nutzungen. Die Lage ist insbesondere durch zentrenergänzende Funktionen sowie eine hohe Leerstandsquote und somit durch weniger frequenzbedeutsame Nutzungen geprägt. Es besteht ein hoher städtebaulich-funktionaler Zusammenhang innerhalb der Lage und zur Hauptlage am Marktplatz durch eine einheitliche Bebauungsstruktur

LAGESPEZIFISCHE EMPFEHLUNGEN: LANGE STRASSE-WEST

- Stärkung der nur noch schwach ausgeprägten Handelsfunktion und der Vielfalt der inhabergeführten Fachgeschäfte
- sofern möglich: Ansiedlung von Ankernutzungen (auch jenseits des Einzelhandels) und Aktivierung von Leerständen (z. B. durch Flächenzusammenlegungen)
- Entwicklung von frequenzunabhängigen Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben mit hohem identitätsstiftendem Potenzial
- Erhaltung und Stärkung der zentrenergänzenden Funktionen und Funktionsvielfalt
- Verbesserung der Verbindungsfunktion zwischen Hauptlage und Fachmarktzentrum
- **Zielperspektive:** Fokusbereich für kleinteilige Nutzungen (inhabergeführte Fachgeschäfte, Gastronomie, Dienstleister)

Insgesamt werden im Innenstadtzentrum Wittingen zwei Ergänzungslagen mit unterschiedlicher Zweckbestimmung ausgewiesen. Die **Ergänzungslage „Fachmarktzentrum“** umfasst im Wesentlichen das Fachmarktzentrum an der Knesebecker Straße im südlichen Bereich des ZVB und ist durch den Discounter Lidl und den Vollsortimenter Rewe, ergänzt durch einen Drogerie- und Bekleidungsfachmarkt mit Schwerpunkt im Bereich zentren- und nahversorgungsrelevanter Betriebe mit erhöhtem Flächenbedarf geprägt. Aufgrund der Nahversorgungsbetriebe ist die Ergänzungslage ein wichtiger Nahversorgungspol für die Gesamtstadt. Der **„Ergänzungsbereich (funktional)“** umfasst im Wesentlichen die nördlichen Lagen des ZVB nimmt eine deutlich untergeordnete Zentrenfunktion ein. Der Lagebereich ist teilweise durch Funktionsverluste im Handel und eine

einsetzende Leerstandproblematik gezeichnet. Hier bestehen Potenzialbereiche für Neuansiedlungen bzw. ein Prüfbereich zur Implementation innenstadtnaher Wohnnutzungen.

LAGESPEZIFISCHE EMPFEHLUNGEN: ERGÄNZUNGSLAGEN

- Fachmarktzentrum bietet funktionale Stärkung und Ergänzung des Innenstadtzentrums
- Sicherung der Angebote im zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich restriktiver Umgang mit weiteren Ansiedlungsvorhaben im zentrenrelevanten Sortimentsbereich
- Nördliche Lagen Potenzialbereiche für Neuansiedlungen bei gleichzeitiger Vermeidung negativer Auswirkungen auf Haupt- und Nebenlage
- Verringerung der Leerstandsquote durch sinnvolle Umnutzungen
- **Zielperspektive „Fachmarktzentrum“:** Schwerpunktraum für nahversorgungsrelevante Betriebe
- **Zielperspektive „Ergänzungsbereich (funktional)“:** Prüfbereich zur Implementation innenstadtnaher Wohnnutzungen

Der Bereich der „**Transitlage**“ umfasst im Wesentlichen den Übergangsbereich zwischen dem fachmarktgeprägten Ergänzungsbereich an der Knesebecker Straße und den Hauptlagen entlang der Langen Straße und hat somit eine hohe Bedeutung als Verbindungsachse zwischen diesen beiden Bereichen. Die Lage weist aktuell eine eher geringe Prägung durch Handel oder ergänzende Nutzungen auf.

LAGESPEZIFISCHE EMPFEHLUNGEN: TRANSITLAGE

- Verbesserung der Wegebeziehungen zwischen FMZ und Hauptlage durch Verminderung des Einflusses der städtebaulichen Barriere mithilfe von Querungshilfen
- Stärkung der Verbindungsfunktion durch arrondierte Nutzungen entlang der Neuen Straße (z.B. Imbiss-Gastronomie)
- Verbesserung des städtebaulich-funktionalen Zusammenhanges durch Aufwertung des öffentlichen Raumes (breite Gehwege, Verkehrsberuhigung)
- **Zielperspektive:** Transitlage als wichtige Verbindungsachse zwischen FMZ und Hauptlage

Entwicklungsziele und -empfehlungen

Aufgrund der Versorgungsfunktion des Innenstadtzentrums für die Gesamtstadt und den umliegenden Kongruenzraum ist vor allem die Sicherung und Weiterentwicklung im Sinne der mittelzentralen Versorgungsfunktion eine künftige Herausforderung, aus welcher nachfolgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele abgeleitet werden. Diese sollen in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Wittingen, die einen Bezug zum Innenstadtzentrum aufweisen, berücksichtigt werden.

ENTWICKLUNGSZIELE INNENSTADTZENTRUM WITTINGEN

Entwicklungsziele für den zentralen Versorgungsbereich

- Sicherung und Erhöhung der Funktionsvielfalt des Innenstadtzentrums
- Sicherung und Stärkung der kleinen Fachgeschäfte
- Schaffung von marktadäquaten Flächen (z.B. durch Flächenzusammenlegung)

- Weiterentwicklung und Stärkung des Hauptzentrums im Rahmen einer Positionierungs- und Profilierungsstrategie (hier insb. Berücksichtigung der Wettbewerbssituation Wittigens gegenüber Nachbarkommunen, FMZ und dem Online-Handel)
- Entgegenwirken der z.T. erkennbaren Mindernutzungen/Trading-Down-Tendenzen insb. im nordwestlichen Bereich des ZVB, ggf. auch verstärkt durch attraktive Nutzungen jenseits des Einzelhandels (Dienstleistungen, Gastronomie, urbanes Wohnen)
- Städtebauliche Aufwertung im Rahmen der Städtebauförderung

Flächenzusammenlegung

Die Entwicklungsziele umfassen auch die Empfehlung zur Prüfung von Möglichkeiten zur Flächenzusammenlegung von getrennten Ladenlokalen. Das Innenstadtzentrum in Wittigen ist geprägt durch überwiegend kleinteilige Verkaufsflächengrößen der einzelnen Ladenlokale. Aktuelle Betriebskonzepte fragen regelmäßig deutlich größere Ladenflächen nach. Um hier marktadäquate und moderne Verkaufsflächeneinheiten zu schaffen und somit das Innenstadtzentrum entsprechend der ausgesprochenen Empfehlungen nachhaltig zu stärken, sollte das Zusammenlegen von Ladenlokalen geprüft und umgesetzt werden. Infolge dieser Maßnahmen sind größere Ladeneinheiten für gängige Filialkonzepte nutzbar. Voraussetzung ist jedoch eine Sensibilisierung von Immobilieneigentümern von geeigneten Objekten. Die Stadtverwaltung selbst kann in solchen Prozessen lediglich unterstützend steuernd und ggf. moderierend tätig sein.

Als Beispiel für eine erfolgreiche Flächenzusammenlegung sei auf zwei in der nachfolgenden Abbildung dargestellten Projekte aus der Stadt Plauen verwiesen. Dort sind jeweils zwei zuvor getrennte Ladenflächen zusammengelegt worden, sodass ein zusammenhängendes größeres Ladenlokal entstanden ist. Ersichtlich wird, dass eine Flächenzusammenlegung sowohl von nebeneinander als auch hintereinander gelegenen Verkaufsräumen erfolgen kann.

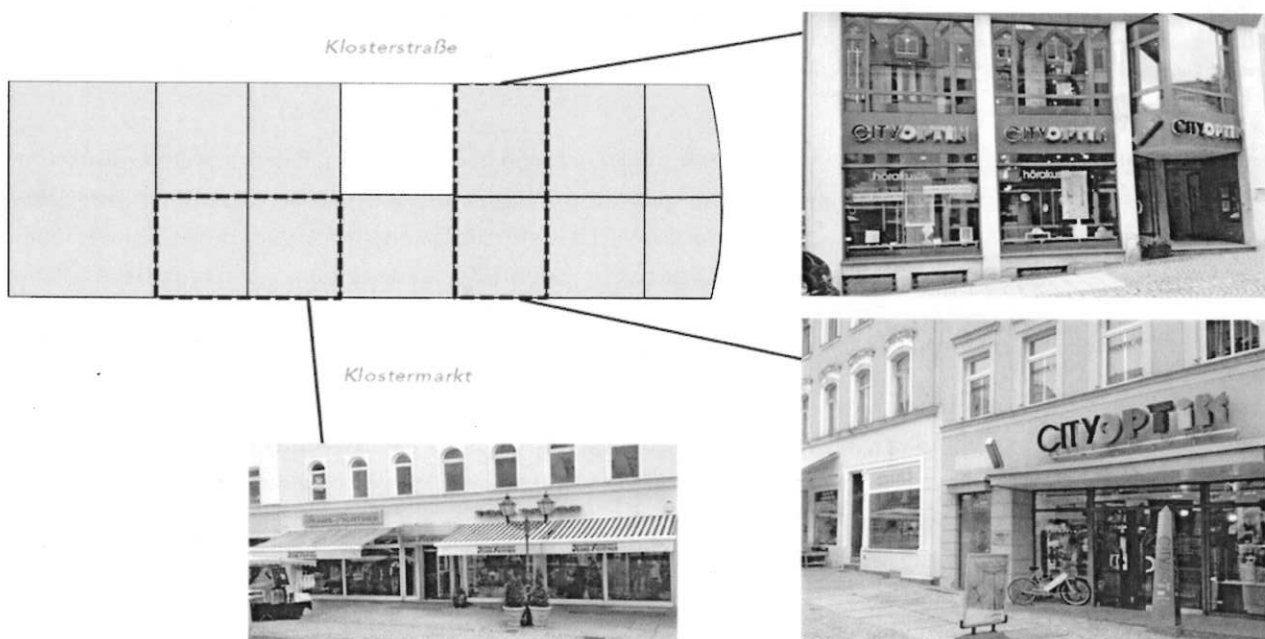


Abbildung 35: Beispiele für Flächenzusammenlegungen aus der Stadt Plauen
Quelle: Darstellung und Fotos Stadt + Handel.

Leerstandsmanagement

Für die Belegung des Innenstadtzentrums bietet sich die Stärkung der kommunalen Kümmererposition im Bereich des Leerstands- und Flächenmanagements an, um Einzelhandelsbetriebe gezielt im zentralen Versorgungsbereich anzusiedeln und in die „gewachsenen Lagen“ zu lenken. Dazu sollte die Position durch die Kommune gestärkt werden, um die Aufgaben wahrnehmen und vor Ort präsent sein zu können. Der zentrale „Kümmerer“, z. B. ein Citymanagement, sollte die eindeutige Anlaufstelle zur Vermittlung verfügbarer Geschäftsflächen sein. Dabei steht das gleichzeitige Anstreben des gewünschten Branchenmixes im Vordergrund, d. h. neben dem quantitativen Ziel zur Verringerung der Leerstandsquote spielt auch das qualitative Ziel zur Steuerung des Branchenmixes (ähnlich wie das Management eines Shopping-Centers) eine große Rolle. Nachstehende Abbildung zeigt den idealtypischen Ablauf eines Ladenflächenmanagements.



Abbildung 36: Idealtypischer Ablauf eines Ladenflächenmanagements

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; ✓ = bereits im Rahmen der Erstellung der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes erfolgt.

Ein Ladenflächenmanagement gliedert sich in vier Stufen. Die erste Stufe besteht in der Schaffung einer Datengrundlage, durch die Erfassung aller Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie Leerstände (Anschrift, Verkaufsfläche). Darüber hinaus sollten nach Möglichkeit auch Eigentümerdaten, Vertragslaufzeiten und weitere Daten (z. B. Schaufensterlänge, Nebenräume) ergänzt werden. Zusätzlich können Ergebnisse von Passantenbefragungen berücksichtigt 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 fehlenden Sortiment bilden das zukünftige Handwerkszeug, um auf Betreiberanfragen zielgerichtet reagieren zu können.

Im Fokus der dritten Stufe steht die Prophylaxe und aktive Beseitigung von Leerständen, durch die Entwicklung von Vermarktungsinstrumenten und die gezielte Ansprache potenzieller Handelsunternehmen und Immobilieneigentümer. Durch die Akquirierung von Zwischennutzungen (die im Idealfall über reine Schaufensterdekoration hinausgehen) können sonst leerstehende Immobilien ggf. in ihrem Wert stabilisiert und gleichzeitig das direkte Umfeld attraktiv gehalten werden.

Der vierte Baustein der Kommunikation sollte begleitend stattfinden. Zum einen ist eine gezielte Pressearbeit nach außen zu empfehlen. 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 Einzelhandelsentwicklungskonzept und die in diesem Rahmen durchgeführten empirischen Bausteine (Einzelhandelsbestandserhebung, Händlergespräch) und Analysen (absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen) liegen in Wittingen bereits wichtige Daten für die Einrichtung eines Ladenflächenmanagements vor.

Im Rahmen eines Ladenflächenmanagements sollte auch die Sicherung und Stärkung der Vielfalt an kleinen Fachgeschäften im Innenstadtzentrum im Fokus liegen. Gemeinsam mit der Industrie- und Handelskammer und ggf. weiteren Akteuren können unter Zuhilfenahme eines professionellen Coachings 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 Bestandssicherung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe und somit der Sicherung der Angebotsvielfalt im Innenstadtzentrum

6.1.4 Nahversorgungszentrum Knesebeck

Das Nahversorgungszentrum Knesebeck ist ein zentraler Versorgungsbereich mit einer Versorgungsfunktion primär für den kurzfristigen Bedarf, ergänzt um ein begrenztes Angebot in sonstigen Bedarfsbereichen. Als Nahversorgungszentrum im vom Hauptort rund 6 km weit entfernten südlichen Siedlungsbereich der Stadt Wittingen ist es geprägt durch einen Magnetbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment und übernimmt die Nahversorgungsfunktion für den gesamten Ortsteil Knesebeck sowie für angrenzende Ortsteile der Stadt Wittingen (u. a. Hagen, Vorhop). Der Standortbereich ist im Einzelhandelsentwicklungskonzept Wittingen aus dem Jahr 2012 als Nahversorgungszentrum ausgewiesen. Eine detaillierte städtebauliche Analyse des zentralen Versorgungsbereiches findet sich in Kapitel 4.5.

Räumliche Ausprägung

Das Nahversorgungszentrum Knesebeck umfasst im Wesentlichen den Lagebereich um die Kreuzung der Wittinger Straße, der Marktstraße und der Lindenstraße. Die Festlegungsempfehlung orientiert sich im Wesentlichen an den vorhandenen Bestandsstrukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen für die Stadt Wittingen. Auf Grundlage der vorhergehenden Analysen ergibt sich im Vergleich zum Einzelhandelsentwicklungskonzept 2012 eine leicht veränderte Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches:

- Überwiegend von Wohnbebauung umschlossen, erstreckt sich das Nahversorgungszentrum Knesebeck entlang der Wittinger Straße und der Marktstraße, welche die zentralen Erschließungsachsen darstellen.
- In Richtung Süden wird der zentrale Versorgungsbereich durch die Mittelstraße und die umgebende Wohnbebauung begrenzt.
- Im östlichen Bereich ergibt sich abweichend eine parzellenscharfe Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches orientiert am westlichen Straßenverlauf der Kirchstraße

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in Abbildung 37 für das Nahversorgungszentrum Knesebeck dargestellt.

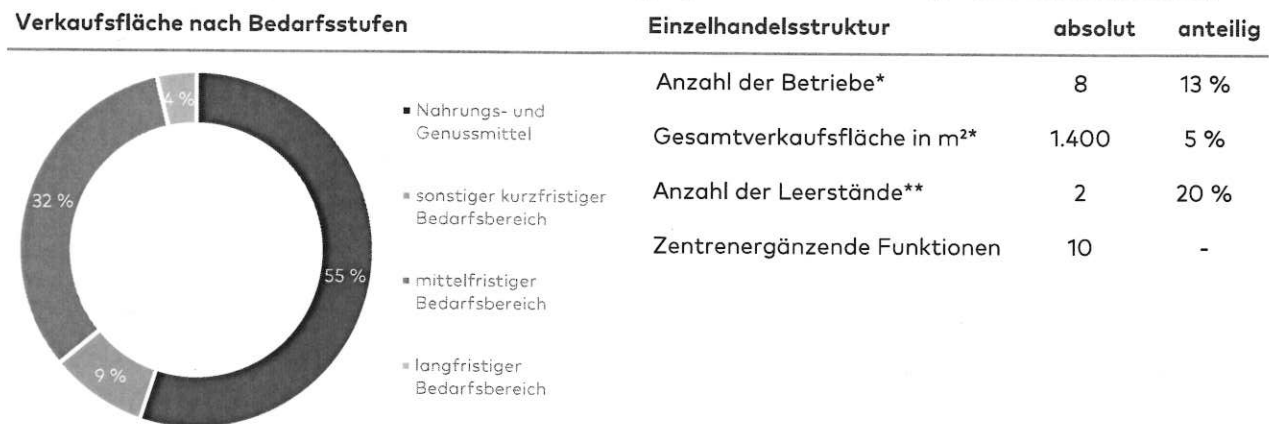


Abbildung 37: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Knesebeck

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 07-08/2019; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Wittingen.

Auf Basis der neuen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Knesebeck ergeben sich folgende Ausstattungskennwerte (siehe Tabelle 16).

Tabelle 16: Ausstattungskennwerte des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Knesebeck



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 07-08/2019; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt; ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

Entwicklungsziele und -empfehlungen

Aufgrund der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Knesebeck für den gesamten Ortsteil Knesebeck sowie für angrenzende Ortsteile der Stadt Wittingen (u. a. Hagen, Vorhop) stellt vor allem die Stärkung und Weiterentwicklung der bestehenden Angebote im zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich eine künftige Herausforderung dar, aus welcher nachfolgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele abgeleitet werden. Diese sollen in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Wittingen, die einen Bezug zum Nahversorgungszentrum Knesebeck aufweisen, berücksichtigt werden.

ENTWICKLUNGSZIELE NAHVERSORGUNGSZENTRUM KNESEBECK

- Stärkung und Weiterentwicklung des Angebots im Bereich Nahrungs- und Genussmittel
- Nutzung des Potenzials der südöstlichen Freifläche für eine mögliche Erweiterung des Lebensmittelanbieters
- Sicherung und Stärkung der ergänzenden Nutzungen im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich
- Kleinteilige Angebotserweiterung und qualitative Weiterentwicklung mit zentrenergänzenden Funktionen

6.2 NAHVERSORGUNGSKONZEPT

Die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur wurde in Kapitel 4.6 bereits tiefergehend analysiert. Vor diesem Hintergrund werden im folgenden Kapitel Empfehlungen zur Erhaltung und Verbesserung der Nahversorgung in Wittingen ausgesprochen.

Zu den spezifischen Rahmenbedingungen des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in Wittingen zählt eine räumliche Konzentration der großen nahversorgungsrelevanten Anbieter (u. a. Rewe, Lidl) im Innenstadtzentrum der Stadt Wittingen. Drei weitere strukturprägende Anbieter in Form der Lebensmitteldiscounter Penny und Aldi sowie eines Lebensmittelvollsortimenters (E-Center) sind am westlich des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum Wittingen gele-

genen Sonderstandort Celler Straße an der B 244 in nur bedingt städtebaulich integrierter Lage verortet. Darüber hinaus übernimmt ein Lebensmitteldiscounter (NP) im Nahversorgungszentrum Knesebeck die Versorgungsfunktion für den Ortsteil und umliegende Siedlungslagen.

Insgesamt ist die Nahversorgungssituation aus quantitativer und qualitativer Sicht als gut zu bewerten. Es ist lediglich zu konstatieren, dass einige der Lebensmittelmärkte derzeit hinsichtlich der Verkaufsfläche und des Marktauftrittes nur bedingt modernen Kundenansprüchen genügen. Darüber hinaus ist für das südöstliche Stadtgebiet ein Versorgungsdefizit zu erkennen.

6.2.1 Nahversorgungsstandorte

Neben den zentralen Versorgungsbereichen wird in Wittingen die Ausweisung sogenannter Nahversorgungsstandorte geprüft. Dabei handelt es sich um Einzelhandelsstandorte von Lebensmittelmärkten (sowie zum Teil ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben), die eine strukturell bedeutsame Nahversorgungsfunktion übernehmen, aber nicht die rechtlichen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche erfüllen (siehe dazu auch Kapitel 6.1.1). Die gezielte Ausweisung solcher Nahversorgungsstandorte und die nähere planerische Befassung mit ihnen tragen begünstigend dazu bei, die Nahversorgung in der Stadt Wittingen dauerhaft zu sichern sowie gezielt und nachfragegerecht weiterzuentwickeln.

Nahversorgungsstandorte entsprechen damit einer Standortkategorie unterhalb zentraler Versorgungsbereiche, die gemäß LROP Niedersachsen in städtebaulichen Konzepten ausgewiesen werden kann, um Vorhaben im Sinne der Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot (Abschnitt 2.3, Ziffer 05, Satz 3) zu ermöglichen. Nahversorgungsstandorte müssen gemäß LROP Niedersachsen die folgenden Voraussetzungen erfüllen:

- Der Standort liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes.
- Der Standort verfügt über einen räumlich funktionellen Zusammenhang zu Wohngebieten (hier: städtebaulich integrierte Lage).
- Der Standort ist in das Netz des ÖPNV eingebunden.

Weiterhin sind Einzelhandelsgroßvorhaben erst an Nahversorgungsstandorten möglich, wenn der Nachweis³⁵ erbracht wird, dass städtebauliche oder siedlungsstrukturelle Gründe eine Vorhabenrealisierung in städtebaulich integrierter Lage i. S. d. LROP Niedersachsen³⁶ unmöglich machen. Dieser Nachweis ist bei einer konkreten Vorhabenplanung im Einzelfall zu erbringen. Die in diesem Einzelhandelsentwicklungskonzept ausgewiesenen Nahversorgungsstandorte sind damit als Positivstandorte für Nahversorgungsvorhaben zu verstehen, sofern der o. g. Nachweis positiv ausfällt.

³⁵ Dieser Nachweis sollte sich nicht an kurzfristiger, einzelflächenbezogener Verfügbarkeit, sondern langfristigen, strukturellen Entwicklungsoptionen unter Beachtung absehbarer Standortanforderungen der Betreiber orientieren.

³⁶ Eine städtebaulich integrierte Lage i. S. d. LROP Niedersachsen ist nicht gleichzusetzen mit dem in diesem Bericht verwendeten Begriff der städtebaulich integrierten Lage (siehe dazu auch Kapitel 3).

Konzeptionelle Kriterien für Nahversorgungsstandorte

Aktuell bestehen keine Nahversorgungsstandorte in der Stadt Wittingen. Um jedoch auch zukünftige, zum Zeitpunkt der Konzeptausarbeitung noch nicht absehbare Standortentwicklungen bewerten zu können, werden im Folgenden die durch das Einzelhandelsentwicklungskonzept vorgegebenen Kriterien für Nahversorgungsstandorte aufgeführt.

KRITERIEN FÜR NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

- **Konzentrationsgebot:** Der Standort liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des derzeit gültigen Regionalplans.
- **Städtebauliche Integration:** Der Standort steht im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zu größeren Gebieten mit Wohnbebauung bzw. ist idealerweise von dieser umgeben.
- **ÖPNV-Erreichbarkeit:** Der Standort ist an das Netz des ÖPNV angebunden.
- **Schutz zentraler Versorgungsbereiche:** Sofern sich der Standort nicht an einen zentralen Versorgungsbereich „anschmiegt“ (siehe Steuerungsleitsätze), ist er ausreichend weit vom jeweiligen zentralen Versorgungsbereich entfernt.
- **Sicherung/Optimierung der Nahversorgung:** Der Standort trägt wesentlich zur Sicherung und/oder Optimierung der (räumlichen, quantitativen oder qualitativen) Nahversorgungssituation bei.

Nachfolgend finden sich Kriterien zur Operationalisierung der genannten Kriterien zur Ausweisung von Nahversorgungsstandorten.

Städtebauliche Integration

Der Standort soll überwiegend von Wohnsiedlungsbereichen umgeben sein bzw. in einem engen räumlich-funktionalen Zusammenhang zu diesen stehen. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn der Vorhabenstandort mindestens von zwei Seiten (besser drei Seiten oder mehr) von Wohnbebauung umgeben ist.

Darüber hinaus soll eine fußläufige Anbindung an die zugeordneten Wohnsiedlungsbereiche vorliegen (z. B. Fußwege, Querungshilfen über stark befahrene Straßen, keine städtebaulichen oder naturräumlichen Barrieren).

Ein nur teilweise städtebaulich integrierter Standort (z. B. bei umgebender Wohnbebauung an nur zwei Seiten und Lage an stark befahrener Straße ohne Querungshilfe) erfährt bei der Bewertung eine entsprechende Abwertung. Ein städtebaulich nicht integrierter Standort (z. B. Gewerbegebietslagen oder bei gänzlich fehlender umgebender Wohnbebauung) stellt ein Ausschlusskriterium dar.

ÖPNV-Erreichbarkeit

Der Standort ist in das Netz des ÖPNV eingebunden und verfügt über einen regelmäßig frequentierten Haltepunkt in unmittelbarer Nähe zum Vorhabenstandort. Von einer immer noch ausreichenden ÖPNV-Anbindung ist bis zu einer Luftlinienentfernung von 300 m zwischen Prüfstandort und ÖPNV-Haltepunkt auszugehen. Bei einer Entfernung von mehr als 300 m Luftlinie stellt sich die ÖPNV-Anbindung als nicht mehr ausreichend dar. Das Kriterium gilt in diesem Fall in der Regel als nicht erfüllt.

Schutz zentraler Versorgungsbereiche

Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche darf sich der situative Nahbereich des Vorhabens nicht mehr als unwesentlich mit dem Nahbereich der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche überschneiden. Die Abgrenzung des situativen Nahbereiches wird dabei wie folgt durchgeführt:

Für den **situativen Nahbereich** wird kein fester Radius vorgegeben.³⁷ Stattdessen ist der situative Nahbereich im Einzelfall unter Berücksichtigung der siedlungsräumlichen, wettbewerblichen und topografischen Gegebenheiten abzuleiten und soll sich an einer Gehzeit von rd. 10 min orientieren. Nahegelegene Wettbewerber und zentrale Versorgungsbereiche können jedoch zu einer Reduzierung des situativen Nahbereiches führen. Darüber hinaus können fehlende Nahversorgungsangebote und qualitativ hochwertige Fußwegeverbindungen auch eine Ausweitung des situativen Nahbereiches begründen. Grundsätzlich soll sich der situative Nahbereich an siedlungsräumlichen Zusammenhängen sowie städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren orientieren. Ein deutlich über den **wohnungsnahen Bereich** (rd. 10 min Gehzeit) hinausgehender Nahbereich kann in begründeten Ausnahmefällen möglich sein, um bislang und auch zukünftig Siedlungslagen mit nicht optimal fußläufig erreichbarer Nahversorgung (z. B. aufgrund eines zu geringen Bevölkerungspotenzials) einzuschließen, die im Einzugsbereich des Vorhabenbetriebs liegen. Solche **wohnnahen Bereiche** umfassen bspw. bis zu 10 min Fahrzeit mit dem Fahrrad oder annähernd 2 km Radfahrdistanz und orientieren sich an siedlungsräumlichen Zusammenhängen, Radwegenetzen sowie städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren.

Von einer mehr als unwesentlichen **Überschneidung** der Nahbereiche ist i. d. R. dann auszugehen, wenn die Einwohnerzahl im Überschneidungsbereich mehr als 10 % der Einwohnerzahl im gesamten Nahbereich des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches entspricht. Als Nahbereich des zentralen Versorgungsbereiches kann vereinfachend eine Pufferzone von mindestens 500 m um die räumliche Abgrenzung des ZVB angenommen werden. Der Nahbereich zentraler Versorgungsbereiche lässt sich auch unter Berücksichtigung der wettbewerblichen, siedlungsräumlichen und topografischen Gegebenheiten abgrenzen (s. o.). Gegebenenfalls ist eine gutachterliche Unterstützung bei der Bewertung angeraten.

Eine Überschneidung von bis zu 20 % wird im Rahmen der Standortbewertung zwar nicht mehr als unwesentliche, jedoch lediglich als „leichte“ Überschneidung gewertet und erfährt demnach bei der Bewertung eine entsprechende Abwertung. Eine noch deutlichere Überschneidung ist ein deutliches Indiz dafür, dass der betrachtete Standort nicht als Nahversorgungsstandort zu empfehlen ist, sofern kein besonderer, städtebaulicher Begründungszusammenhang (z. B. „Anschmiegen“ an ZVB) vorliegt.

Sicherung/Optimierung der Nahversorgung

Der Standort soll zudem einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung oder Optimierung der räumlichen, qualitativen und/oder quantitativen Nahversorgung liefern.

³⁷ Als erster Anhaltswert für eine Abgrenzung des Nahbereichs kann jedoch die Gehzeit-Isochrone von 10 Gehminuten angenommen werden.

Zur Sicherung oder Optimierung der **räumlichen Nahversorgungssituation** soll sich die 10-min-Gehzeit-Isochrone des Standortes nicht mehr als 50 % mit den 10-min-Gehzeit-Isochronen von Betrieben anderer Standorte überschneiden. Vereinfachend kann auch ein Radius von 500 bis 700 m Luftlinie angenommen werden. In diesem Falle sollten jedoch städtebauliche und/oder naturräumliche Barrieren berücksichtigt werden.

Die Sicherung oder Optimierung der **quantitativen Nahversorgung** ist gegeben, wenn der Betrieb am Vorhabenstandort einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der Verkaufsflächenausstattung bzw. Zentralität im Stadtteil liefert. Dies kann der Fall sein, wenn der Stadtteil über eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung verfügt. Eine deutlich überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung ist hingegen ein Hinweis darauf, dass kein weiterer Bedarf an einer quantitativen Verbesserung der Nahversorgungssituation besteht.

Sofern der Betrieb am Vorhabenstandort einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung des Betriebstypenmixes im Stadtteil liefert bzw. zum Erhalt attraktiver und vielfältiger Nahversorgungsstrukturen beiträgt, ist eine Sicherung oder Optimierung der **qualitativen Nahversorgung** gegeben. So kann z. B. die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelvollsortimenters bei einem fehlenden vollsortimentierten oder nicht mehr marktgängigen Angebot zur Optimierung der qualitativen Nahversorgung beitragen.

Sofern im Nahbereich eine ausreichende Mantelbevölkerung vorhanden ist, kann z. B. ein Lebensmittelvollsortimenter im Standortverbund mit einem Lebensmittel-discounter aufgrund der möglichen Komplettierung bzw. Verbesserung des Betriebstypenmixes die Nahversorgungssituation in einem Stadtteil verbessern, obwohl er keinen wesentlichen Beitrag zur Optimierung der (rein) räumlichen Nahversorgung liefert. Ebenso kann die Verlagerung eines Lebensmittelmarktes aus einer städtebaulich nicht integrierten Lage in eine städtebaulich integrierte Lage bei gleichzeitiger (leichter) Verkaufsflächenerweiterung trotz eingeschränkter absatzwirtschaftlicher Entwicklungspotenziale im betrachteten Stadtteil einen positiven Beitrag zur Nahversorgungsstruktur liefern.³⁸

6.2.2 Handlungsprioritäten

Das zusätzliche Ansiedlungspotenzial für Lebensmittelsortimente in Wittingen ist begrenzt. Da mit zunehmendem Überschreiten absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume gesamtstädtische oder kleinräumige Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen, die wiederum mit Betriebs-schließungen und Trading-Down-Effekten einhergehen können, sollten die zukünftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Wittingen aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

³⁸ Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der Verkaufsflächenerweiterung und räumlichen Verlagerung sind natürlich trotzdem i. d. R. im Rahmen einer einzelfallbezogenen Verträglichkeitsanalyse zu prüfen.

EMPFEHLUNGEN ZUR NAHVERSORGUNG IN WITTINGEN

Ziel 1: Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche

- Sicherung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche resultieren könnten
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels)

Ziel 2: Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes im südöstlichen Stadtgebiet

Ziel 3: Kleinteiliger nahversorgungsrelevanter Einzelhandel in städtebaulich integrierten Lagen zur Gebietsversorgung

Ziel 4: Keine Ansiedlungen sowie restriktiver Umgang mit Erweiterungen in siedlungsräumlich nicht integrierten Lagen

Sonstige Empfehlungen:

- grundsätzlich: Neuansiedlungen/Verlagerungen zur Versorgung des Gebietes und wenn keine negativen Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung zu erwarten sind
- qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung im Hinblick auf Betriebstypenmix, Andienung, Parkplätze und Service
- ansonsten konsequenter Ausschluss von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel

Für diese Empfehlungen gelten zugleich die Steuerungsleitsätze (siehe Kapitel 6.5), die ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl der zentralen Versorgungsbereiche als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche beinhalten. Zudem wird empfohlen, die vorstehenden Entwicklungsziele durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen umzusetzen.

Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes im südöstlichen Stadtgebiet

Im südöstlichen Stadtgebiet besteht entsprechend der Ergebnisse der Nahversorgungsanalyse kein strukturprägender Betrieb mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment. Für die Einwohner der Ortsteile Küstorf, Teschendorf, Schneflingen, Botzenhagen, Radenbeck, Plastau und Zasenbeck bestehen somit weite Fahrtwege zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (insb. Lebensmittel und Drogeriewaren). Aktuelle Planungen sehen die Ansiedlung eines kleinflächigen Lebensmittelmarktes im Ortsteil Radenbeck vor, welcher die umliegenden Ortschaften mitversorgen soll (siehe Abbildung 37).

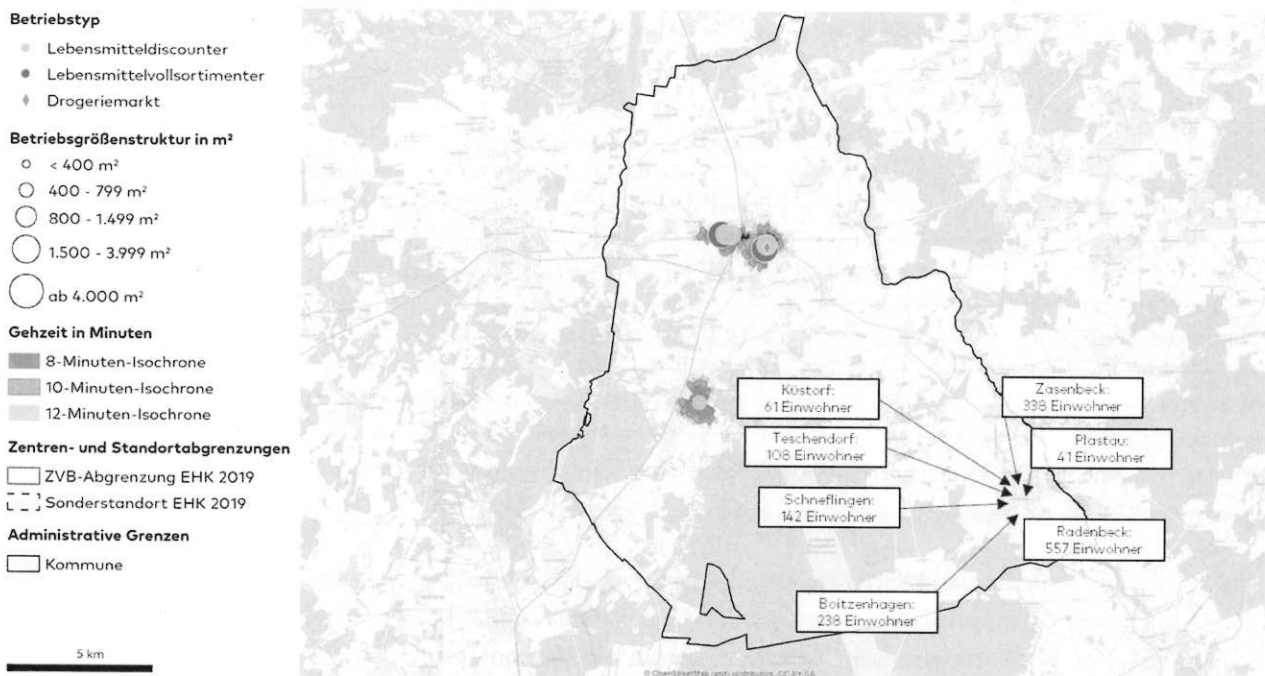


Abbildung 38: Entwicklung eines Nahversorgungsbetriebes im südöstlichen Stadtgebiet

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; ; Daten: Erhebung Stadt + Handel 07-08/2019, Stadt Wittingen. Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Zur Verbesserung der räumlichen Versorgungssituation ist eine Ansiedlung eines kleinflächigen Lebensmittelmarktes im Ortsteil Radenbeck zu empfehlen. Dieser dient vornehmlich der Versorgung der Einwohner Radenbecks sowie der unmittelbar umliegenden Ortsteile mit Gütern des täglichen Bedarfs. Entsprechend ist eine weitere Standortattraktivierung durch weitere Betriebe mit zentrenrelevantem oder zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment nicht vorzusehen.

EMPFEHLUNGEN ZUR NAHVERSORGUNG IM SÜDÖSTLICHEN STADTGEBIET

- Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes mit einem kleinflächigen Lebensmittelmarkt (ggf. inkl. Konzessionär) entsprechend aktueller Planungen
- Versorgung der umliegenden Ortsteile durch geplanten Lebensmittelmarkt in Radenbeck
- Keine weiteren Ansiedlungen von Betrieben mit zentrenrelevantem oder zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

Kleinteiliger nahversorgungsrelevanter Einzelhandel in städtebaulich integrierten Lagen zur Gebietsversorgung

Analog zur Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2012 lassen sich für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel, aus den Bestandsstrukturen Größenordnungen als Richtschnur für den nahversorgungsrelevanten, kleinteiligen Einzelhandel ableiten. Hier gilt, dass entsprechende Betriebe in den zentralen Versorgungsbereichen unbegrenzt angesiedelt werden können. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen sollten sich mögliche Vorhaben an der Größenstruktur des Bestandes situativ als Richtschnur orientieren. Die Tabelle 17 zeigt die geprüften relevanten Betriebsformen und Anbieter mit den entsprechenden Bestandsgrößenordnungen auf.

Tabelle 17: Orientierungsgrößen für kleinteiligen nahversorgungsrelevanten Einzelhandel

Betriebstyp	Bestand
Bäcker	100 % der Betriebe: < 50 m ² Verkaufsfläche
Metzger/Fleischer	100 % der Betriebe: < 50 m ² Verkaufsfläche
Kiosk	100 % der Betriebe: < 50 m ² Verkaufsfläche
Tankstellenshops	100 % der Betriebe: < 50 m ² Verkaufsfläche
Apotheken	100 % der Betriebe: < 50 m ² Verkaufsfläche
Blumen	100 % der Betriebe: < 100 m ² Verkaufsfläche

Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis der Bestandserhebung 07-08/2019.

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

6.3 SONDERSTANDORTKONZEPT

Neben den zentralen Versorgungsbereichen bestehen in Wittingen weitere strukturprägende Einzelhandelsagglomerationen mit einem gewissen Standortgewicht. Dazu zählt neben dem Sonderstandort Celler Straße auch der Lagebereich entlang der Bahnhofstraße, welcher vor allem in den letzten Jahren an Standortgewicht zugenommen hat.

Im folgenden Kapitel wird zunächst erörtert, welche Entwicklungsempfehlungen für die Sonderstandorte grundsätzlich erkennbar und zugunsten einer gewinnbringenden gesamtstädtischen Standortbalance zu formulieren sind. Darauf aufbauend werden die einzelnen Sonderstandorte analysiert und Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung der Standorte gegeben.

6.3.1 Übergeordnete Zielstellungen zu Sonderstandorten

Im Sinne dieser gesamtstädtischen Standortbalance und der übergeordneten Entwicklungszielstellung zur Einzelhandelsentwicklung in Wittingen (vgl. Kapitel 5.2) sind mehrere Zielstellungen mit der Weiterentwicklung der Sonderstandorte verbunden.

Sonderstandorte sind in der Zielstellung grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem 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 Sonderstandorten also die großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden. Die gezielte Ausweisung von Sonderstandorten 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 geratenen Bodenpreisgefüge, der von der Einzelhandelsfunktion ausgehen könnte, geschützt werden. Dieses wird insbesondere den auf günstige Grundstücke und Entwicklungsspielräume angewiesenen sonstigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben zugutekommen.

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

Die Sonderstandorte sollen, im Rahmen der Steuerungsleitsätze und des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens, zur Angebotsergänzung durch (großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten dienen. Da Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Sortiment im Allgemeinen auch zur Angebotsverbesserung in Zentren beiträgt, ist ergänzend zu Ansiedlungen in den Sonderstandorten jedoch stets auch zu prüfen, inwieweit eine Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten alternativ in den zentralen Versorgungsbereichen realisiert werden könnte.

Nachfolgend finden sich, aufbauend auf den vorhergehenden Ausführungen, die Entwicklungsziele und -empfehlungen für den Umgang mit Vorhaben mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Fokussierung von klein- und (wenn möglich) großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment auf die zentralen Versorgungsbereiche (prioritär im Innenstadtzentrum Wittingen)
- Fokussierung von Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment auf die ausgewiesenen Sonderstandorte (Celler Straße und Bahnhofstraße)
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment können grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet vorgesehen werden, wenn städtebauliche Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegen sprechen

Die Analyse des Sonderstandorts Celler Straße und des Lagebereiches Bahnhofstraße nach Zentrenrelevanz der Sortimente zeigt erhebliche Ausstattungsunterschiede (siehe Abbildung 38), welche zu einem differenzierten Umgang mit den Sonderstandorten führen.

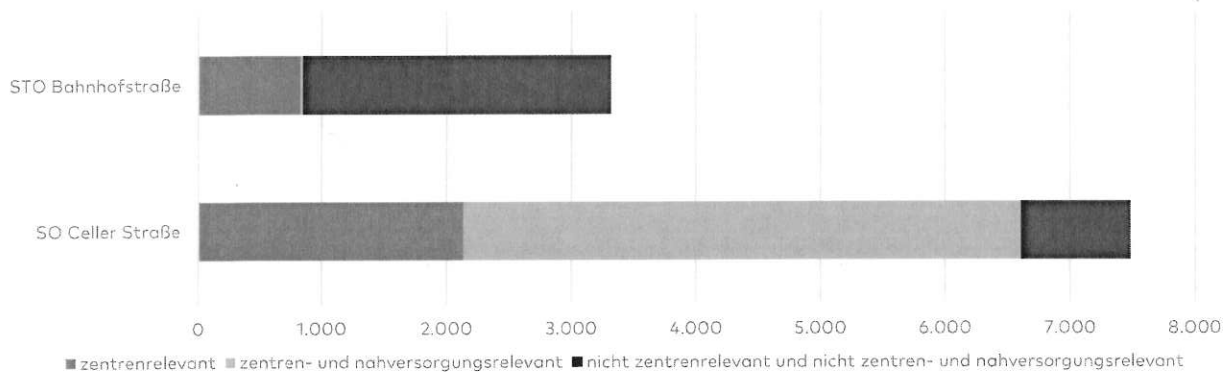


Abbildung 39: Bewertung der Sonderstandorte nach zentrenrelevanten Sortimenten

Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2019.

Nachfolgend werden die (Sonder-)standorte mit den wesentlichen Rahmenbedingungen sowie spezifischen Entwicklungsempfehlungen dargestellt:

SONDERSTANDORT CELLER STRAßE

Räumliche Analyse

Lage innerhalb von Wittingen

westlich verlaufende Ausfallstraße am Rand des Hauptortes Wittingen

Größte Betriebe

E-Center, Jawoll, Glaubitz, Aldi, Penny

Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- Kurzfristiger Bedarf
- Mittelfristiger Bedarf
- Langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

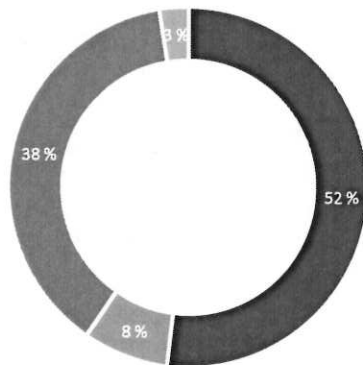
- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- Sonderstandort EHK 2019



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Einzelhandelsstruktur

	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	6	9 %
Gesamtverkaufsfläche in m ² *	8.600	29 %

städtebaulich-funktionale Rahmenbedingungen

- Eingeschränkte städtebauliche-Integration der westlichen Bereiche des Sonderstandortes
- Autokundenorientierung durch nur bedingt vorhandene fußläufige Erreichbarkeit aus Teilen des Kernsiedlungsgebietes
- Standortkonkurrenz zum zentralen Versorgungsbereich im kurzfristigen Bedarfsbereich (sehr hoher Anteil zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente)

Strukturprägende Veränderungen seit 2012

Ansiedlung Aldi-Markt; Erweiterung Werkmarktes Glaubitz, Errichtung eines Briefzustellzentrums nördlich der Celler Straße

Entwicklungsempfehlungen

- Fortschreibung als Sonderstandort (Beibehaltung der Standortabgrenzung)
- weiterhin restriktiver Umgang mit der Entwicklung von zusätzlichem zentrenrelevantem sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel
- Erforderliche geringfügige Anpassungen der nahversorgungsrelevanten Anbieter im Sinne des Bestandsschutzes. Diesbezügliche bauleitplanerische Umsetzung durch Festsetzung der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächen unter Beachtung des Bestandsschutzes
- Positivstandort für den kleinflächigen und großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 07-08/2019; Einwohner: Stadt Wittingen (Stand: 31.12.2018); Kartengrundlage: Stadt Wittingen; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt; ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

SONDERSTANDORT BAHNHOFSTRAÙE

Räumliche Analyse

Lage innerhalb von Wittingen

westlich verlaufende Ausfallstraße (Bahnhofstraße) zwischen Innenstadtzentrum und Sonderstandort Celler Straße

Größte Betriebe

Takko, Dänisches Bettenlager, Action

Funktion

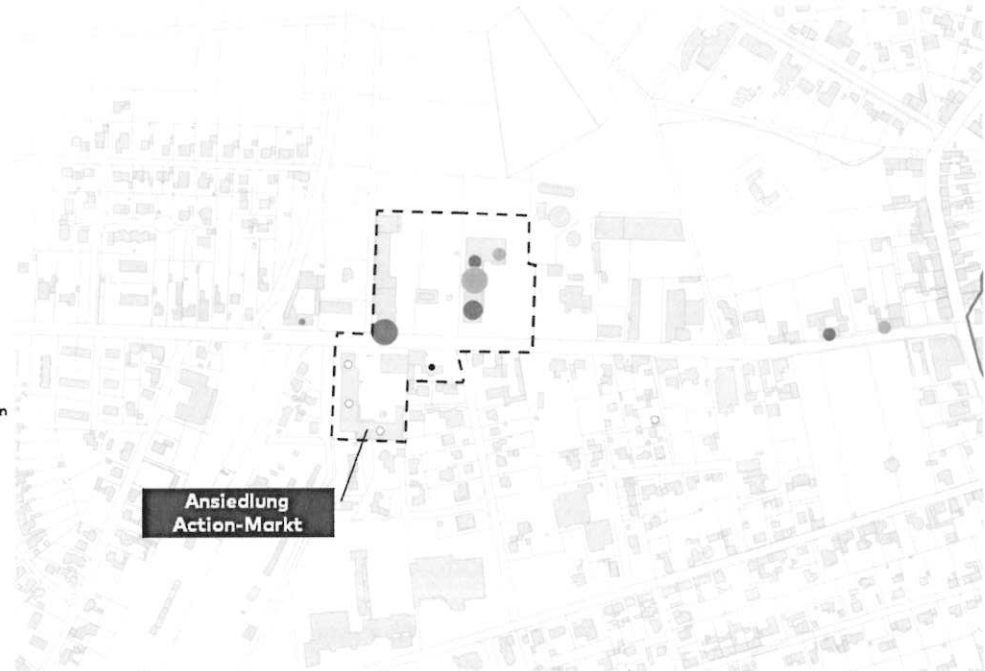
- Nahrungs- und Genussmittel
- Kurzfristiger Bedarf
- Mittelfristiger Bedarf
- Langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

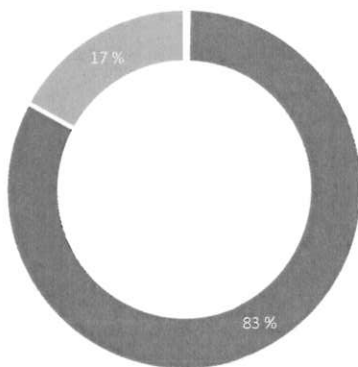
- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

┌ ─┬─┐ Sonderstandort EHK 2019



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Einzelhandelsstruktur

	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	6	9 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	5.600	19 %

städtebaulich-funktionale Rahmenbedingungen

- durch angrenzenden Bahndamm und fehlende nördliche Wohnflächen nur bedingt städtebaulich integriert
- Autokundenorientierung durch vorgelagerte Stellplatzflächen und Lage an Ausfallstraße
- Standortkonkurrenz zum zentralen Versorgungsbereich im mittelfristigen Bedarfsbereich (signifikanter Anteil zentrenrelevanter Sortimente)

Strukturprägende Veränderungen seit 2012

Ansiedlung Dänisches Bettenlager, Fa. Witec, Matratzen Concord, Verlagerung Aldi (Celler Straße), Ansiedlung Action***

Entwicklungsempfehlungen

- Ausweisung als Sonderstandort
- restriktiver Umgang mit der weiteren Entwicklungen zentrenrelevanter sowie zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente
- Anpassung des Bebauungsplanes für den Bereich nördlich der Bahnhofstraße und bauleitplanerische Sicherung des südlichen Bereiches. Festsetzung der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächen unter Beachtung des Bestandsschutzes
- Positivstandort für den kleinflächigen und großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 07-08/2019; Einwohner: Stadt Wittingen (Stand: 31.12.2018); Kartengrundlage: Stadt Wittingen; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt; ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich. *** Ansiedlung nach Bestandserhebung erfolgt.

6.4 SORTIMENTSLISTE

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Wittingen als zentrenrelevant sowie als zentren- und nahversorgungsrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer Sortimentsliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann in der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Steuerungsleitsätzen festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzeptes entspricht. Dabei wird die Sortimentsliste aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept 2012 in modifizierter Form fortgeschrieben.

6.4.1 Methodische Herleitung

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist zum einen die Einzelhandelsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes 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. 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 Zentren- und Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Kopplung mit anderen Sortimenten begründet.

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 und
- die in einem Zentrum kaum oder noch gar nicht angesiedelt sind, dort aber aufgrund der städtebaulichen Zielperspektive künftig stärker ausgebaut werden sollen.

Zentren- und 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
- die dort zu einer flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung für die Wohnbevölkerung beitragen.

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

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

Neben den rechtlichen Anforderungen, den dargestellten städtebaulichen Zielstellungen sowie der Sortimentsliste aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Wittingen aus dem Jahr 2012 ergibt sich die folgende Liste zentrenrelevanter bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Wittingen als sog. „Wittinger Liste“.

6.4.2 Sortimentsliste für Wittingen

Im Ergebnis ergibt sich folgende Liste zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente in der Stadt Wittingen:

Tabelle 18: Sortimentenliste für die Stadt Wittingen (Kurzfassung)

zentrenrelevante Sortimente	nahversorgungsrelevante Sortimente*	nicht zentrenrelevante Sortimente**
Augenoptik	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	Baumarktsortiment i. e. S.
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	Bettwaren
Bücher	(Schnitt-)Blumen	Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	Zeitungen/Zeitschriften	Gardinen, Sicht-/ Sonnenschutz
Drogeriewaren/Kosmetik/Parfümerie (inkl. Wasch- und Putzmittel)	Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)
Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände		Lampen/Leuchten
Elektrogeräte		Matratzen
Fahrräder und Zubehör		Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
Glas/Porzellan/Keramik		Pflanzen/Pflanzartikel)
Haus-/Bett-/Tischwäsche, Gardinen, Dekostoffe		
Haushaltswaren (Hausrat)		
Kinderwagen		
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)		
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)		
Musikinstrumente und Musikalien		
Neue Medien/Unterhaltungselektronik		
Papier/Büroartikel/Schreibwaren		
Schuhe, Lederwaren		
Spielwaren		
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)		
Teppiche (ohne Teppichböden)		
Uhren/Schmuck		
Waffen/Jagdbedarf/Angeln		

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * gleichzeitig auch zentrenrelevant; ** gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevant, erläuternd, aber nicht abschließend; *** umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/ Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen.

Gegenüber der Sortimentenliste des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2012 ergeben sich mit der vorliegenden Fortschreibung somit folgende Änderungen:

- Differenzierung des Sortiments **Sport- und Campingartikel** in **Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)** und **Campingartikel (ohne Campingmöbel)** und Einstufung als zentrenrelevant
- Zusätzliche Darstellung des Sortiments **Matratzen** (bisher nicht einzeln berücksichtigt), um den Differenzierungsgrad der Sortimentenliste innerhalb dieses Bereiches in Anbetracht der betrieblichen Realitäten sinnvoll zu erweitern (Einstufung als nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant)

- Zusammenlegung der Sortimente **Computer, Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör, Telekommunikation** und **Unterhaltungselektronik** in ein Sortiment **Neue Medien/Unterhaltungselektronik** und Einstufung als zentrenrelevant

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 Einzelhandelsentwicklungskonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen. Zur Gewährleistung einer hinreichenden Bestimmtheit und Bestimmbarkeit erfolgt im Anhang eine Zuordnung der Kurzbezeichnungen der Sortimente zu den Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen.

6.5 STEUERUNGSLEITSÄTZE

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

Die Steuerungsleitsätze orientieren sich an den Ansiedlungsleitsätzen der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2012. Die vorliegenden Steuerungsleitsätze modifizieren die bestehenden Ansiedlungsleitsätze und geben mit den Leitsätzen IV und V weitere Steuerungsmöglichkeiten für künftige Neubau- wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels. Auf bestehende Einzelhandelsbetriebe, die nicht verändert werden, sind sie nicht anzuwenden. Der übliche genehmigungsrechtliche Bestandsschutz wird somit gewährleistet.

6.5.1 Steuerungsleitsätze für die Stadt Wittingen

Folgende Steuerungsleitsätze werden somit für Wittingen empfohlen:

Leitsatz I: Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment soll auf die zentralen Versorgungsbereiche konzentriert werden.

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen grundsätzlich nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig sein. Dabei ist je nach Hierarchiestufe des zentralen Versorgungsbereiches zu differenzieren:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen zukünftig primär im **ZVB Innenstadtzentrum Wittingen** konzentriert werden, um eine weitere Attraktivierung, Spezialisierung und Qualifizierung des Innenstadtzentrums zu begünstigen. Gleichzeitig wird durch eine Steuerung solcher wichtigen Einzelhandelsangebote eine Verstärkung des Ungleichgewichtes der sonstigen Standorte gegenüber dem Innenstadtzentrum sowie die potenzielle Gefährdung des Zentrums verhindert.
- Eine zusätzliche Ansiedlung von Fachmärkten sollte **prioritär** in der **Hauptlage** des zentralen Versorgungsbereiches vorgesehen werden und nur sekundär im **Ergänzungsbereich Fachmarktzentrum des ZVB Innenstadtzentrum Wittingen** erfolgen.
- Im **Nahversorgungszentrum Knesebeck** sollen nachgelagert Betriebe (Fachgeschäfte) mit zentrenrelevantem Hauptsortiment vorgesehen werden, dem Hauptzentrum jedoch flächenmäßig deutlich untergeordnet sein.

Die Verkaufsflächendimensionierung ist unter Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit herzuleiten. Umstrukturierungen/Nachnutzungen sollen gemäß den Empfehlungen im Zentrenkonzept möglich sein.

Die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume dienen im ZVB Innenstadtzentrum als Leitlinie, deren Überschreiten im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes beitragen kann. Die Entwicklungsspielräume stellen für das Innenstadtzentrum daher keine Entwicklungsgrenze dar, da es sich beim Innenstadtzentrum um einen stadtentwicklungspolitisch höchst bedeutsamen Einzelhandelsstandort handelt.

Die Begrenzung der Ansiedlung bzw. des Ausbaus von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment im ZVB Nahversorgungszentrum Knesebeck begründet sich aus dem Schutz des Innenstadtzentrums vor einem zu deutlichen Standortgewicht in dem hierarchisch nachgeordneten Nahversorgungszentrum. Es bleibt jedoch gleichzeitig ein der Bedeutung des zentralen Versorgungsbereiches angemessener Entwicklungsrahmen erhalten. Im Rahmen der Bauleitplanung ist im Einzelfall der Nachweis zu erbringen, dass das geplante Vorhaben vorrangig der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums dient und keine negativen Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum oder zentrale Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen entstehen.

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollen zukünftig keine Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment zum Schutz des Innenstadtzentrums keine Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment vorgesehen werden. Erweiterungen bestehender Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche kann nach eingehender Einzelfallprüfung gegebenenfalls eine geringfügige Verkaufsflächenerweiterungen gemäß Steuerungsleitsatz IV zugesprochen werden.

Leitsatz II: Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll zukünftig primär in den zentralen Versorgungsbereichen vorgesehen werden. In sonstigen integrierten Lagen kann sekundär kleinflächiger Einzelhandel zur Gebietsversorgung entwickelt werden.

Aufgrund der hohen Bedeutung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen, sollen Einzelhandelsvorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment primär in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden:

- Im **ZVB Innenstadtzentrum Wittingen** vorrangig und ohne Verkaufsflächenbegrenzung, sofern negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche (auch die der Nachbarkommunen) und auf die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtigungsverbot).
- Im hierarchisch nachgeordneten **ZVB Nahversorgungszentrum Knesebeck** hinsichtlich der Verkaufsflächendimensionierung untergeordnet sowie als Ergänzung zum ZVB Innenstadtzentrum. Die Verkaufsflächendimensionierung ist unter Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit herzuleiten.

Zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung im **südöstlichen Stadtgebiet** soll am zu **entwickelnden Nahversorgungsstandort** in Radenbeck zukünftig deutlich nachgeordnet Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zu Versorgung der umliegenden Ortsteile vorgesehen werden. Dabei soll (gemäß der übergeordneten Entwicklungszielstellungen) die flächendeckende Nahversorgung gestärkt werden, ohne dabei die zentralen Versorgungsbereiche zu schädigen oder in ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu beeinträchtigen (Beeinträchtungsverbot). Die Verkaufsflächendimensionierung ist unter Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit herzuleiten. Dabei sind die Ziele und Grundsätze des LROP Niedersachsen (insb. Abschnitt 2.3, Ziffer 05, Satz 3) zu beachten.

In **sonstigen städtebaulich integrierten** Lagen soll nur deutlich nachgeordnet kleinflächiger Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment als Ergänzung zur bestehenden Nahversorgungsstruktur und zur Versorgung des „engeren Gebietes“ vorgesehen werden. Die Größenstruktur des jeweiligen Vorhabens sollte sich situativ als Richtschnur am Bestand in Wittingen orientieren (s. Tabelle 17).

In städtebaulich nicht integrierten Lagen ist zukünftig kein Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vorzusehen. Ausnahmsweise können in Gewerbe- und Industriegebieten Tankstellenshops oder Kioske zur Versorgung der dort arbeitenden Bevölkerung zugelassen werden.

Für die Bestandsbetriebe am **Sonderstandort Celler Straße** sollen zukünftig zur Würdigung der Versorgungsfunktion erforderliche geringfügige Anpassungen der nahversorgungsrelevanten Anbieter im Sinne des **Bestandsschutzes** möglich sein.

Leitsatz III: Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist aus städtebaulichen Gründen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte zu fokussieren, kann grundsätzlich jedoch im gesamten Gemeindegebiet vorgesehen werden.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment können grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet vorgesehen werden, wenn städtebauliche Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegen sprechen.

Aus städtebaulichen Gründen ist eine Fokussierung auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die Sonderstandorte Celler Straße und Bahnhofstraße ratsam, um Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und eine Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges, auch im Interesse der Standortsicherung für Handwerksbetriebe sowie Betriebe des produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbes, entgegenzuwirken.

Großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist gemäß LROP Niedersachsen nur im zentralen Siedlungsgebiet zulässig.

Aus kommunalplanerischer Sicht ist dabei außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente³⁹ auf bis zu 10 % bzw. max. 800 m² der Gesamtverkaufsfläche **je Betrieb**⁴⁰ zu begrenzen. Eine ausdifferenzierte Begrenzung der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente sollte im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.⁴¹

Zudem soll stets eine deutliche Zuordnung des Randsortimentes zum Hauptsortiment gegeben sein (z. B. Wohneinrichtungszubehör als Randsortiment in Möbelmärkten, Zooartikel als Randsortiment in Gartenmärkten, Berufsbekleidung als Randsortiment in Baumärkten, nicht jedoch Bekleidung generell oder Unterhaltungselektronik). Hierdurch werden Vorhaben aus Kundensicht klar definiert und es wird eine Angebotsdiversität jenseits der zentralen Versorgungsbereiche vermieden.

Leitsatz IV: Bestehenden Einzelhandelsbetrieben kann ausnahmsweise im Sinne des Bestandsschutzes eine geringfügige Verkaufsflächenerweiterung gewährt werden.

Im Sinne des Bestandsschutzes soll auch der wirtschaftliche Fortbestand von Einzelhandelsbetrieben gewährleistet werden, die nicht den konzeptionellen Anforderungen entsprechen. Eine solche geringfügige Verkaufsflächenerweiterung kann einmalig innerhalb der Geltungsdauer des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes durchgeführt werden und bedarf zusätzlich einer Einzelfallprüfung anhand folgender Anforderungen, um geringfügige Verkaufsflächenanpassungen zu begründen:

- städtebauliche/gemeindeentwicklungspolitische (Ziele/Grundsätze des EHK),
- auswirkungsbezogene (absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen),
- landesplanerische (LROP Niedersachsen),
- rechtliche (siehe Urteil OVG NRW vom 08.10.2018, AZ.: 10 D 56/18.NE)
- und betreiberseitige.

Dabei dürfen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Grundversorgung entstehen.

Leitsatz V: Ausnahmsweise kann eine Entwicklungsfläche zur Ansiedlung eines einzelhandelsbasierten Vorhabens in die zentralen Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung der zugeordneten Versorgungsfunktion aufgenommen werden.

³⁹ Der Begriff Randsortimente ist durch die Rechtsprechung konkretisiert. Hierzu sei unter anderem auf das Urteil des OVG NRW – AZ: 7 A D 108/96.NE verwiesen. Es muss eine eindeutige Zuordnung des Randsortiments zum Hauptsortiment möglich sein.

⁴⁰ Die kommunalplanerische Entwicklungsvorstellung steht in diesem Punkt der Agglomerationsregelung des LROP Niedersachsen in Teilen entgegen. Entsprechend ist bei entsprechenden Vorhaben zu prüfen, ob diese aus landesplanerischer Perspektive umsetzbar sind.

⁴¹ Davon ausgenommen sind etwaige Festlegungen im RROP bzw. einem verbindlichen regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzept im Sinne des Ziels 2.3 Ziffer 06b des LROP Niedersachsen.

Dieser Sachverhalt ist an eine intensive Einzelfallprüfung geknüpft, welche mindestens die folgenden Kriterien enthalten soll und weiterhin durch Ratsbeschluss der Stadt Wittingen politisch legitimiert werden muss:

- Für das Einzelhandelsvorhaben stehen im ZVB nachweislich **keine Entwicklungsflächen** zur Verfügung.
- Die Entwicklungsfläche befindet sich in einer **städtebaulich integrierten Lage**.
- Das Einzelhandelsvorhaben ist mit der Einzelhandelsstruktur im ZVB **funktional abgestimmt** (sowohl sortiments- als auch verkaufsflächenbezogen) und **ergänzt/arrondiert** das Angebot im ZVB.
- Die Entwicklungsfläche steht in einem **direkten städtebaulich-funktionalen Zusammenhang** mit dem ZVB.
- Die Erweiterung entspricht einer **stadtentwicklungspolitisch abgewogenen** Fortentwicklung des ZVB (als Ganzes) und ist abgestimmt mit den **gesamtstädtischen Leitsätzen** zur verkaufsflächen-, standort- und sortimentsbezogenen Fortentwicklung der Einzelhandelsstrukturen in Wittingen.

Leitsatz VI: Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben.

Zulässig sind derartige Betriebe, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb **räumlich zugeordnet** ist,
- in **betrieblichem Zusammenhang** errichtet ist,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig **deutlich untergeordnet** ist sowie eine **sortimentsbezogene Zuordnung** zum Hauptbetrieb besteht und eine Verkaufsflächenobergrenze von **max. 800 m²** nicht überschreitet. Eine Begrenzung der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

Ebenso sind nur Verkaufsstellen zulässig, welche im überwiegenden Maß **selbst hergestellte Waren** veräußern sowie im Falle eines Handwerksbetriebs solche Waren, welche der Kunde des jeweiligen Gewerks als **branchenübliches Zubehör** betrachtet oder die im Zusammenhang mit der erbrachten Dienstleistung stehen.

In jedem Fall ist eine solche Verkaufsstelle im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens als „Fabrik- oder Werksverkauf“ bzw. als „Handwerksbetrieb mit Zubehör“ zu beantragen.

Entsprechende Ausnahmeregelungen für den ‚Annexhandel‘ auf Grundlage des § 31 Abs. 1 BauGB sind entsprechend sorgfältig in Hinblick auf die Anforderungen an die Bestimmtheit auszuarbeiten (vgl. OVG NRW 10 A 1343/12; OVG NRW 2 D 13/14.NE). Für landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich ergeben sich die Bestimmungen über die Regelungsinhalte des § 35 BauGB.

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

7

Schlussfolgerung

Mit der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes verfügt die Stadt Wittingen einerseits über eine aktualisierte Datenbasis sowie andererseits über ein stringentes Handlungskonzept zur Weiterentwicklung der Einzelhandelsstruktur im gesamten Stadtgebiet. Dazu zählen insbesondere die Stärkung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche mit klar definierten Versorgungsaufgaben, sowie die Ergänzung durch Standorte mit klaren Entwicklungszielstellungen. In der Fortschreibung dieses Einzelhandelsentwicklungskonzeptes wurden Entwicklungsempfehlungen und künftige Leitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben abzuleiten.

Durch den Beschluss der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung zu einer insbesondere zu berücksichtigenden sonstigen städtebaulichen Planung, die also mit hohem Gewicht in die Abwägung einzustellen ist (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB). Zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen zu gewährleisten (siehe Abbildung 39).

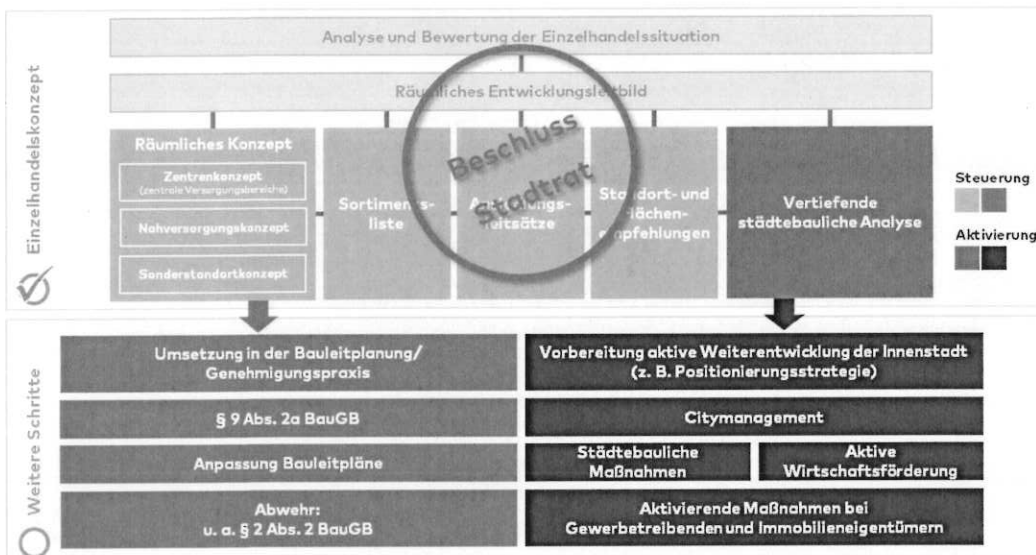


Abbildung 40: Das Einzelhandelsentwicklungskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik
 Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Obschon diese Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung oder des Citymanagements. Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für neue große wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben (etwa in den zentralen Versorgungsbereichen), für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen (etwa dem Branchenmix) sowie für prozessbegleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der

Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung. In Anbetracht der bestehenden Strukturen und Handlungserfordernisse ergibt sich zukünftig durch folgende Instrumente – eingeordnet nach Handlungspriorität – die Chance zur Weiterentwicklung des Einzelhandels in Wittingen mit besonderem Fokus auf das Innenstadtzentrum:

Tabelle 19: Handlungserfordernisse zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Wittingen

Handlungsmöglichkeiten	Handlungserfordernis
Positionierungsstrategie für die Innenstadt	■ ■ ■
Offline-Strategien	■ ■ □
Vergnügungsrstättenkonzept	■ □ □
Verkehrskonzept	■ □ □
Konzept für gastronomische und weitere frequenzerzeugende innerstädtische Funktionen	■ ■ □
Ausgründung eines Quartiers	■ □ □
Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept	bereits erarbeitet – 2017

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Insbesondere für das Innenstadtzentrum Wittingen besteht aufgrund der Ausstattungs- und Leerstandsituation Handlungsbedarf, um die Einzelhandelslagen und den historischen Altstadtkern nachhaltig zu stärken. Dazu hat die Stadt Wittingen bereits im Jahr 2017 ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet. Zudem sind Teile der Innenstadt im Jahr 2018 in das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ der Städtebauförderung aufgenommen worden. Um das Innenstadtzentrum aus Einzelhandelsicht zukunftsfähig aufstellen zu können empfiehlt es sich, aus gutachterlicher Sicht, eine Positionierungsstrategie zu erarbeiten, die lagebezogen, konkrete Handlungsfelder und -empfehlungen für die Themen Branchen-/Nutzungsmix, Funktionsstruktur, Leerstand/Mindernutzungen, Städtebau/Stadtgestaltung und Digitale Sichtbarkeit erarbeiten kann.

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

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.) (2017): Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren. Bonn.

Hahn-Gruppe (Hrsg.) (2017): Retail Real Estate Report Germany 2017/2018. Bergisch Gladbach.

Handelsverband Deutschland (HDE) / IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2017): Online-Monitor 2017. Berlin.

ILG Gruppe (Hrsg.) (2016): Der Mieter im Fokus – Handelsimmobilien neu Denken. Ausgabe 2016/2017. München.

ILG Gruppe (Hrsg.) (2017): Der Mieter im Fokus – Handelsimmobilien neu Denken. Ausgabe 2017/2018. München.

IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2017): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2017. Köln.

Kuschnerus, Ulrich / Bishopink, Olaf / Wirth, Alexander (2018): Der standortgerechte Einzelhandel. 2. Auflage. Bonn.

Stadt+Handel (2018): Regionales Einzelhandelsentwicklungskonzept (REHK) für den Großraum Braunschweig. Leipzig.

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

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2015): Bevölkerung Deutschlands bis 2060 – 13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung. Wiesbaden.

Zweckverband Großraum Braunschweig (Hrsg.) (2008): Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig. Braunschweig.

DATENBANKEN

Bertelsmann Stiftung (Hrsg.): wegweiser-kommune.de

EHI Retail Institute (Hrsg.): handelsdaten.de

Handelsverband Deutschland (Hrsg.): einzelhandel.de

Statistische Ämter der Länder und des Bundes (Hrsg.): regionalstatistik.de

Statistisches Bundesamt (Hrsg.): destatis.de

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG	SEITE
Abbildung 1: Erarbeitungsschritte des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes	13
Abbildung 2: Gesellschaftliche Wandlungsprozesse	16
Abbildung 3: Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel	18
Abbildung 4: Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten.....	19
Abbildung 5: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz	21
Abbildung 6: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Wittingen und Umgebung	25
Abbildung 7: Einzugsgebiet der Stadt Wittingen	26
Abbildung 8: Geschätzte Herkunft der Kunden (n = 9)	26
Abbildung 9: Einzelhandelsbestand in Wittingen nach Warengruppen und Lagebereichen.....	28
Abbildung 10: Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität von Wittingen.....	32
Abbildung 11: Alter der Betriebe (n = 9).....	33
Abbildung 12: Art des Unternehmens (n = 10).....	34
Abbildung 13: Betriebliche Veränderungen (n = 3-10)	35
Abbildung 14: Digitale Infrastruktur der Betriebe (n = 3-10)	36
Abbildung 15: Wirtschaftliche Situation der Betriebe (n = 10).....	36
Abbildung 16: Umsatzentwicklung der Betriebe (n = 10).....	37
Abbildung 17: Für Geschäftserfolg relevante Aspekte in der Innenstadt (n = 11; Mehrfachnennung möglich)	40
Abbildung 18: Attraktivität der Innenstadt (n = 5-10).....	41
Abbildung 19: Verkaufsflächenanteile im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt.....	47
Abbildung 20: Räumliche Nahversorgungssituation von Wittingen	49
Abbildung 21: Räumliche Nahversorgungssituation im Hauptort Wittingen ..	49
Abbildung 22: Räumliche Nahversorgungssituation im Ortsteil Knesebeck	50
Abbildung 23: Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens.....	56
Abbildung 24: Einwohnerprognose für Wittingen.....	57
Abbildung 25: Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland....	58
Abbildung 26: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz	59

Abbildung 27:	Anteil B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2016 und 2025 (Prognose)	59
Abbildung 28:	Sortimentspezifische Zentralität und Entwicklungsimpulse....	61
Abbildung 29:	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Wittingen	65
Abbildung 30:	Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft)	67
Abbildung 31:	Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen	69
Abbildung 32:	Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum Wittingen	72
Abbildung 33:	Potenzialflächen im Innenstadtzentrum Wittingen.....	73
Abbildung 34:	Innere Organisation des Innenstadtzentrums Wittingen	74
Abbildung 35:	Beispiele für Flächenzusammenlegungen aus der Stadt Plauen	77
Abbildung 36:	Idealtypischer Ablauf eines Ladenflächenmanagements	78
Abbildung 37:	Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Knesebeck	80
Abbildung 38:	Entwicklung eines Nahversorgungsbetriebes im südöstlichen Stadtgebiet	87
Abbildung 39:	Bewertung der Sonderstandorte nach zentrenrelevanten Sortimenten	90
Abbildung 40:	Das Einzelhandelsentwicklungskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik	102

Tabellenverzeichnis

TABELLE	SEITE
Tabelle 1:	Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen14
Tabelle 2:	Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Stadt Wittingen 23
Tabelle 3:	Sozioökonomische Rahmenbedingungen des Landkreises Gifhorn 23
Tabelle 4:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen 24
Tabelle 5:	Einzelhandelsbestand in Wittingen 27
Tabelle 6:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Wittingen 31
Tabelle 7:	Gesamtstädtische Kennwerte im Vergleich 33
Tabelle 8:	Innenstadtrelevante Kennwerte im Vergleich 42
Tabelle 9:	Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Wittingen 46
Tabelle 10:	Nahversorgungsrelevante Kennwerte im Vergleich 48
Tabelle 11:	Relevante Kenndaten im Vergleich 51
Tabelle 12:	Relevante Kenndaten des Innenstadtzentrums im Vergleich ... 52
Tabelle 13:	Relevanten Rahmenbedingungen für den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen von Wittingen 61
Tabelle 14:	Entwicklungsmöglichkeiten für die Stadt Wittingen bis 2024 62
Tabelle 15:	Ausstattungskennwerte des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Wittingen 73
Tabelle 16:	Ausstattungskennwerte des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Knesebeck 81
Tabelle 17:	Orientierungsgrößen für kleinteiligen nahversorgungsrelevanten Einzelhandel 88
Tabelle 18:	Sortimentsliste für die Stadt Wittingen (Kurzfassung) 95
Tabelle 19:	Handlungserfordernisse zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Wittingen 103
Tabelle 20:	Sortimentsliste für die Stadt Wittingen (Langfassung) 109

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch	MIV	motorisierter Individualverkehr
BauNVO	Baunutzungsverordnung	niL	städtebaulich nicht integrierte Lage
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung	NuG	Nahrungs- und Genussmittel
BGF	Bruttogeschossfläche	NVS	Nahversorgungsstandort
BNVS	Besonderer Nahversorgungsstandort	NVZ	Nahversorgungszentrum
BVerfGH	Bundesverfassungsgerichtshof	ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht	OVG	Oberverwaltungsgericht
Drog	Drogeriewaren	REHK	regionales Einzelhandelsentwicklungskonzept
EH	Einzelhandel	RROP	regionales Raumordnungsprogramm
EHK	Einzelhandelsentwicklungskonzept	siL	städtebaulich integrierte Lage
EuGH	Europäischer Gerichtshof	VG	Verwaltungsgericht
EW	Einwohner	VKF	Verkaufsfläche
GVKF	Gesamtverkaufsfläche	ZVB	zentraler Versorgungsbereich
IZ	Innenstadtzentrum		
LROP	Landes-Raumordnungsprogramm		

Anhang

Tabelle 20: Sortimentsliste für die Stadt Wittingen (Langfassung)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	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
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)
Drogeriewaren/Parfümerie/Kosmetik (inkl. Wasch- und Putzmittel)	aus 47.75 aus 47.78.9	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Wasch- und Putzmittel)
Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	aus 47.78.3 aus 47.59.9 aus 47.62.2	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Sammlerbriefmarken und -münzen) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren) Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Postern)
Elektrogeräte	47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/Bett-/Tischwäsche und Dekostoffe	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien
Hausrat/Haushaltswaren	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte sowie mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus 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)
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	47.41 47.42 47.43 47.63 47.78.2	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen
Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Schuhe/Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NICHT: Einzelhandel mit Campingartikeln und Anglerbedarf)
Teppiche (ohne Teppichböden)	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)
Uhren/Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 47.78.9 aus 47.64.2	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition) Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Anglerbedarf)

(Fortsetzung von Tabelle 19)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
(Schnitt-)Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Blumen)
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	aus 47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren
nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente**		
Baummarktsortiment i. e. S.***	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NICHT: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
	47.52.3	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf
	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kohle und Holz)
Bettwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Steppdecken u.a. Bettdecken, Kopfkissen u.a. Bettwaren)
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten, Bedarfsartikel für den Garten)
	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
Gardinen, Sicht-/Sonnenschutz	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	45.32 aus 45.40	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Kraftradteilen und -zubehör)
Lampen/Leuchten	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Matratzen	aus 47.51	Einzelhandel mit Matratzen
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1 47.79.1 aus 47.59.9	Einzelhandel mit Wohnmöbeln Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Garten- und Campingmöbeln)
Pflanzen/Samen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008; ** Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Wittingen als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend; *** umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/ Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen.

KONTAKT

**Stadt + Handel Beckmann und
Föhler Stadtplaner PartGmbB**

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Essen
Partnerschaftsregister-
nummer PR 3496
Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafestraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43